

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer als obere kantonale Aufsichtsbehörde
über Schuldbetreibung und Konkurs



Geschäfts-Nr.: PS190215-O/U

Mitwirkend: Oberrichter lic. iur. P. Diggelmann, Vorsitzender, Oberrichterin
lic. iur. M. Stammbach und Oberrichter Dr. M. Sarbach sowie Ge-
richtsschreiberin lic. iur. MLaw A. Ochsner

Beschluss und Urteil vom 18. November 2019

in Sachen

1. **A._____ AG,**

2. **B._____,**

Beschwerdeführer,

1, 2 vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. X._____,

gegen

1. **C._____ Bank AG,**

2. **D._____ AG,**

3. **E._____ AG,**

Beschwerdegegnerinnen,

2 vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Y1._____,

3 vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur., LL.M. Y2._____ und / oder Rechtsanwalt

PD Dr. iur. Y3._____,

betreffend **Grundpfandverwertungsverfahren**
(Beschwerde über das Betreibungsamt F._____)

Beschwerde gegen einen Beschluss des Bezirksgerichtes Uster vom 30. Oktober
2019 (CB190023)

Erwägungen:

I.

1. Sachverhalt und Prozessgeschichte

1.1 Die A._____ AG (nachfolgend Beschwerdeführerin 1) ist Eigentümerin von zwei Grundstücken GB-Blatt 1 und 2 in F._____. Diese beiden Grundstücke dienen als Grundpfand für Kredite, die die C._____ Bank AG (Beschwerdegegnerin 1) und die D._____ AG (Beschwerdegegnerin 2) der Beschwerdeführerin 1 gewährt haben. Diese beiden Beschwerdegegnerinnen verlangten die Verwertung der Grundstücke am 2. Mai 2013 (Beschwerdegegnerin 1) und am 27. November 2014 bzw. 6. Januar 2015 (Beschwerdegegnerin 2). Im darauf folgenden Verwertungsverfahren führten die Parteien bereits mehrere Beschwerdeverfahren vor den SchKG-Aufsichtsbehörden. Es kann diesbezüglich – um Wiederholungen zu vermeiden – auf den vorinstanzlichen Entscheid verwiesen werden (vgl. E. 1 von act. 6 = act. 9 [Aktenexemplar] = act. 11, nachfolgend zitiert als act. 9).

1.2 Am 4. Oktober 2019 liess das Betreibungsamt F._____ den Beschwerdeführern als Spezialanzeige je den Text der öffentlichen Bekanntmachung der Versteigerung zukommen (vgl. Art. 138 SchKG; Art. 139 SchKG in Verbindung mit Art. 30 VZG; act. 2/1 und act. 2/2 = act. 12/2 und act. 12/3).

1.3 Am 8. Oktober 2019 erhob die Beschwerdeführerin 1 (ohne den Beschwerdeführer 2) beim Bezirksgericht Uster als untere kantonale Aufsichtsbehörde über die Betreibungsämter Beschwerde und verlangte, es sei dem Betreibungsamt (superprovisorisch) gerichtlich zu verbieten, die auf den 11. Oktober 2019 vorgesehene amtliche Steigerungspublikation in diversen Medien zu veranlassen bzw. das Betreibungsamt sei gerichtlich anzuweisen, die Publikationsorgane, soweit die Inserate bereits platziert seien, anzuweisen, die Veröffentlichung zu unterlassen. Zudem verlangte sie, das Betreibungsamt sei (superprovisorisch) gerichtlich anzuweisen, bis zum Eintritt der Rechtskraft des Lastenverzeichnisses eine Steigerungspublikation hinsichtlich dieser Grundstücke zu unterlassen (act. 5/1). Diese Beschwerde wurde im Verfahren mit der Geschäfts-Nr. CB190020 behandelt

(act. 5). Am 9. Oktober 2019 beschloss die untere kantonale Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs, die Anträge auf Erlass superprovisorischer Massnahmen seien abzuweisen (act. 5/4). Am 14. Oktober 2019 beschloss sie sodann, die Beschwerde werde abgewiesen, soweit darauf eingetreten werde (act. 5/8). Dieser Entscheid wurde der Beschwerdeführerin 1 am 15. Oktober 2019 zugestellt (act. 5/9).

Am 11. Oktober 2019 wurde – wie vom Betreibungsamt angezeigt – die betreibungsamtliche Grundstücksteigerung publiziert (act. 5/7/1-4).

1.4 Am 25. Oktober 2019 (Datum Poststempel) beschwerte sich die Beschwerdeführerin 1 abermals beim Bezirksgericht Uster als untere kantonale Aufsichtsbehörde über die Betreibungsämter (nachfolgend Vorinstanz) über die Verfügung des Betreibungsamtes F._____ vom 4. Oktober 2019. An diesem Beschwerdeverfahren beteiligte sich neu auch der Beschwerdeführer 2. Sie stellten folgende Rechtsbegehren:

- "1. **Beschwerde:** Es sei die am tt.mm.2019 im SHAB und im kantonalen Amtsblatt, im Glattaler, der NZZ und dem Tagesanzeiger publizierte Spezialanzeige gemäss Art. 139 SchKG in Verbindung mit Art. 30 VZG mit Bekanntgabe des Steigerungstermins für ungültig zu erklären, aufzuheben und zurückzurufen und das Betreibungsamt F._____ sei anzuweisen, bis zum Vorliegen einer aktuellen Schätzung, eines rechtskräftigen Lastenverzeichnisses und der rechtskräftigen Steigerungsbedingungen eine Festlegung des Steigerungstermins zu unterlassen sowie vor jeglichen weiteren Verfahrensschritten einen fachmännischen Dritten für die Verwertung des Grundstückes "G._____" beizuziehen,
2. **Vorsorgliche Massnahme:** Das Stadtammann- und Betreibungsamt F._____ sei gerichtlich anzuweisen, für die Steigerungsbedingungen eine aktuelle Schätzung des Grundstückes zu veranlassen bis zum Eintritt der Rechtskraft des Lastenverzeichnisses eine Steigerungspublikation hinsichtlich der gepfändeten Grundstücke in F._____, GB-Blatt 1, Kat.-Nr. 3 G._____, Plan 4, 24'818 m² und GB-Blatt 2, Kat.-Nr. 5, G._____, Plan 6, zu unterlassen sowie vor jeglichen weiteren Verfahrensschritten einen fachmännischen Dritten für die Verwertung des Grundstückes "G._____" beizuziehen.

3. Es seien die Ziff. 1 und 2 superprovisorisch zu verfügen.
4. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge (zzgl. gesetzlicher MwSt.) zu Lasten des Staates."

Mit Beschluss vom 30. Oktober 2019 wies die Vorinstanz die Beschwerde ab. Da die Beschwerde sofort abgewiesen wurde, ging die Vorinstanz auf die Anträge auf superprovisorische Anordnung von Massnahmen sowie auf die Anordnung von vorsorglichen Massnahmen nicht weiter ein (act. 9). Die Zustellung dieses Entscheids an die Beschwerdeführer erfolgte am 31. Oktober 2019 (act. 7).

1.5 Gegen diesen Beschluss erhoben die Beschwerdeführer am 11. November 2019 (Datum Poststempel) rechtzeitig Beschwerde und stellten nochmals wortgetreu dieselben Begehren wie vor Vorinstanz (ohne aber gleichzeitig die Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheides zu verlangen; act. 10 S. 2).

1.6 Die Akten des vorinstanzlichen Verfahrens – enthaltend die Akten betreffend das Verfahren mit der Geschäfts-Nr. CB190020 – wurden beigezogen (act. 1 – act. 7). Das Verfahren ist spruchreif.

2. Prozessuale Vorbemerkungen

2.1 Das SchKG überlässt es den Kantonen, für die Aufsicht über Schuldbetreibung und Konkurs ein einstufiges Verfahren (mit einer Aufsichtsbehörde) oder ein zweistufiges Verfahren mit unteren Aufsichtsbehörden und einer oberen Aufsichtsbehörde vorzusehen (Art. 13 SchKG). Im Kanton Zürich sind die Bezirksgerichte untere Aufsichtsbehörden und das Obergericht amtet als obere Aufsichtsbehörde (§ 17 EG SchKG). Die Beschwerde nach Art. 17 SchKG ist zunächst bei der unteren Aufsichtsbehörde (Bezirksgericht) zu erheben. Deren Entscheid kann innert 10 Tagen an die obere Aufsichtsbehörde (Obergericht) weitergezogen werden (Art. 17 f. SchKG).

2.2 Das Verfahren der Aufsichtsbeschwerde in Schuldbetreibungs- und Konkursachen richtet sich nach den Bestimmungen von Art. 20a Abs. 2 SchKG. Soweit Art. 20a Abs. 2 SchKG keine Bestimmungen enthält, regeln die Kantone das Verfahren (Art. 20a Abs. 3 SchKG; BSK SchKG I-COMETTA/MÖCKLI, 2. A., Art. 20a

N 38). Im Kanton Zürich richtet sich das Beschwerdeverfahren gemäss § 18 EG SchKG nach § 83 f. GOG. Dabei ist der Sachverhalt von Amtes wegen zu untersuchen und es sind die Bestimmungen der ZPO sinngemäss anwendbar (§ 83 Abs. 3 GOG). Für den Weiterzug an das Obergericht gelten insbesondere die Bestimmungen über die Beschwerde gemäss Art. 319 ff. ZPO (§ 84 GOG).

2.3 Mit der Beschwerde kann die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Die Beschwerde ist bei der Rechtsmittelinstanz innert der Rechtsmittelfrist schriftlich, mit Anträgen versehen und begründet einzureichen (Art. 321 Abs. 1 ZPO). Die beschwerdeführende Partei hat sich hierbei mit den Erwägungen des vorinstanzlichen Entscheides im Einzelnen auseinanderzusetzen und anzugeben, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid ihrer Ansicht nach leidet (Art. 321 ZPO; vgl. BK ZPO-STERCHI, Art. 321 N 15 ff.). Bei fehlender Auseinandersetzung bzw. Begründung ist jedoch auf die Beschwerde ohne Weiteres nicht einzutreten (vgl. statt vieler OGer ZH PS180012 vom 2. Februar 2018).

Neue Anträge, neue Tatsachen und neue Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 326 ZPO). Das gilt auch im zweitinstanzlichen betriebsrechtlichen Beschwerdeverfahren (vgl. OGer ZH PS110019 vom 21. Februar 2011, E. 3.4; PS180175 vom 18. Dezember 2018, E. 4.3.4).

2.4 Die Begründungspflicht verpflichtet das Gericht nicht, sich mit jedem einzelnen rechtlichen oder sachverhaltlichen Einwand der Partei(en) eingehend auseinanderzusetzen (Art. 53 ZPO). Das Gericht darf sich in der Begründung seines Entscheides auf die wesentlichen Überlegungen konzentrieren, von welchen es sich hat leiten lassen und auf die sich sein Entscheid stützt. Nachfolgend ist daher nur insoweit auf die Parteivorbringen (und auf die eingereichten Unterlagen) einzugehen, als dies für die Rechtsfindung erforderlich ist.

II.

1. Vorbemerkungen

Vorab ist festzuhalten, dass der Wortlaut der an die Kammer gerichteten Beschwerde grösstenteils exakt mit dem Wortlaut der an die Vorinstanz gerichteten Beschwerde übereinstimmt. Die Beschwerde besteht mithin in weiten Teilen aus Wiederholungen des bereits Vorgetragenen. Eine Auseinandersetzung mit dem vorinstanzlichen Entscheid ist nur an wenigen Stellen erkennbar, auf die nachfolgend jeweils explizit hingewiesen und auch eingegangen wird.

Auf die Beschwerde ist mit Bezug auf die bereits vor Vorinstanz vorgetragenen und hier lediglich erneut wiedergegebenen Beanstandungen über die Vorgehens- und Handlungsweise des Betreibungsamtes nicht einzutreten, da die Erfordernisse an eine Begründung der Beschwerde nicht erfüllt sind.

2. Rechtzeitigkeit der Beschwerde

2.1 Die Vorinstanz erwog hinsichtlich der Rechtzeitigkeit der gegen die Verfügung des Betreibungsamtes F._____ vom 4. Oktober 2019 erhobenen (zweiten) Beschwerde, die von den Beschwerdeführern vorgebrachten Punkte betreffen jeweils die Beschwerdeführerin 1, wobei offenbar auch eine Zustellung [der Verfügung des Betreibungsamtes F._____ vom 4. Oktober 2019, Anmerkung hinzugefügt] an den Beschwerdeführer 2 persönlich erfolgt sei. Die von der Beschwerdeführerin 1 [am 25. Oktober 2019, Anmerkung hinzugefügt] erhobene Beschwerde erscheine als verspätet, da es sich bei der Beschwerdeführerin 1 um eine juristische Person handle, welche an sich immer handlungsfähig sein müsse. Im Übrigen sei die vorliegend angefochtene Verfügung bereits im Verfahren CB190020-I thematisiert worden. Unklar erscheine, inwiefern der Beschwerdeführer 2 durch die angefochtene Verfügung persönlich betroffen sein solle, sei doch die Beschwerdeführerin 1 alleine Eigentümerin der betroffenen Grundstücke und von den relevanten Betreibungen betroffene Person. Die Vorinstanz liess die Frage der Rechtzeitigkeit letzten Endes offen, mit der Begründung, die Beschwerde sei ohnehin abzuweisen (act. 9 E. 2.4).

2.2 Die Beschwerdeführer bringen dagegen wie bereits vor Vorinstanz vor, der zuständige Verwaltungsrat der Beschwerdeführerin 1, B._____, sei im Spital gewesen und in Rekonvaleszenz und damit nicht in der Lage, die Zustellung der Verfügung des Betreibungsamtes F._____, entgegenzunehmen. Daher werde für die Beschwerdeführerin 1 eine Fristwiederherstellung verlangt bzw. sei so eine verlangt worden. In Bezug auf die Zustellung an B._____ direkt sei die Frist noch pendent gewesen, denn die Zustellung habe den Vertreter des Beschwerdeführers 2 erst am 15. Oktober 2019 erreicht, womit die Beschwerde an die Vorinstanz fristgerecht erfolgt sei. Die Vorinstanz sei denn auch auf die Beschwerde eingetreten und habe damit die Rechtzeitigkeit der Beschwerde anerkannt. Die Begründung zur Fristeinholung sei nicht zutreffend und bestritten (act. 10 N 2).

2.3 Wie bereits erwähnt ist die hier zu beurteilende Beschwerde bereits die zweite Beschwerde, die die Beschwerdeführerin 1 gegen die Verfügung des Betreibungsamtes F._____ vom 4. Oktober 2019 führt (die erste Beschwerde wurde im Verfahren mit der Geschäfts-Nr. CB190020 behandelt; act. 5). In der ersten Beschwerde an die untere kantonale Aufsichtsbehörde vom 8. Oktober 2019 stellte sich die Beschwerdeführerin 1 (als einzige Beschwerdeführerin) selbst noch auf den Standpunkt, ihr sei die Verfügung vom 4. Oktober 2019 am 7. Oktober 2019 zugestellt worden (act. 5/1 S. 2). Die Beschwerdeführerin 1 ist auf ihren eigenen Angaben zur Zustellung der Verfügung zu behaften. Es liegt auf der Hand, dass sie nach dem in jenem Verfahren ergangenen, abschlägigen Beschluss der unteren kantonalen Aufsichtsbehörde vom 9. Oktober 2019 offenbar nach einer Begründung suchte, weshalb eine weitere, viel später erfolgte erneute Beschwerde gegen die Verfügung vom 4. Oktober 2019 noch als rechtzeitig zu gelten hätte. Aus der ersten Beschwerde ergibt sich klar, dass die Beschwerdeführerin 1 spätestens ab dem 8. Oktober 2019, dem Datum der Postaufgabe der ersten Beschwerde, Kenntnis von der Verfügung hatte und trotz der Krankheit des Verwaltungsrates B._____ durchaus in der Lage war, eine (erste) Beschwerde gegen diese Verfügung zu erheben. Unter diesen Umständen muss die Krankheit des einzigen Verwaltungsrates als vorgeschobener Grund dafür gelten, dass die zweite Beschwerde nach mehr als 10 Tagen erst am 25. Oktober 2019 erfolgte.

Darüber hinaus ist – wie dies bereits die Vorinstanz getan hat – festzuhalten, dass es sich bei der Beschwerdeführerin 1 um eine juristische Person handelt, die nicht ohne Weiteres handlungsunfähig wird. Sie wird durch Eintragung im Handelsregister rechtsfähig und durch Bestellung ihrer Organe, insbesondere durch Bestellung des Verwaltungsrats, handlungsfähig. Fällt das einzige Verwaltungsratsmitglied aus, liegt darin allenfalls ein Organisationsmangel gemäss Art. 731b Ziff. 1 OR. In einem solchen Fall kann das Gericht auf Antrag die erforderlichen Massnahmen ergreifen, worauf an dieser Stelle aber nicht weiter einzugehen ist. Die Beschwerdeführerin 1 selbst scheint nämlich nicht von ihrer eigenen Handlungsunfähigkeit auszugehen, führte sie doch vor Vorinstanz ein Beschwerdeverfahren und dies trotz damals noch andauernder Arbeitsunfähigkeit ihres Verwaltungsrates B._____ (vgl. dazu das Arzzeugnis, das eine Arbeitsunfähigkeit bis 4. November 2019 attestiert; act. 2/3 = act. 12/4). Dass die an die Beschwerdeführerin 1 erfolgte Zustellung an eine nicht hierfür im Sinne von Art. 65 Abs. 1 Ziff. 2 SchKG ermächtigte Person erfolgt sein sollte, macht die Beschwerdeführerin 1 im Übrigen nicht geltend. Dies wäre aber ohnehin ohne Belang, da die Beschwerdefrist selbst bei einer fehlerhaften Zustellung spätestens mit Kenntnismahme der Verfügung durch die Beschwerdeführerin 1 zu laufen begonnen hätte. Die Kenntnismahme erfolgte gemäss ihren eigenen Angaben am 7. Oktober 2019 (vgl. act. 5/1). Die am 25. Oktober 2019 von der Beschwerdeführerin 1 zur Post gegebene zweite Beschwerde erfolgte somit nach Ablauf der Beschwerdefrist.

Mit der Vorinstanz ist im Übrigen davon auszugehen, dass der Beschwerdeführer 2 persönlich über kein Rechtsschutzinteresse verfügt, da er von der Verfügung nicht persönlich betroffen ist. Dass die angefochtene Verfügung neben der Beschwerdeführerin 1 auch noch ihm persönlich zugestellt worden ist, vermag daran nichts zu ändern bzw. kein Rechtsschutzinteresse zu begründen. Der Beschwerdeführer 2 zeigt in der Beschwerde an die Kammer denn auch nicht auf, inwiefern die diesbezüglichen Erwägungen der Vorinstanz nicht korrekt sind.

Konsequenterweise hätte die Vorinstanz aufgrund der verspäteten Beschwerde durch die Beschwerdeführerin 1 einerseits und andererseits aufgrund des fehlenden Rechtsschutzinteresses des Beschwerdeführers 2 auf die Be-

schwerde nicht eintreten dürfen. Die Vorinstanz hat die Beschwerde indessen materiell behandelt, weshalb auf die diesbezüglich vorgebrachten Beanstandungen der Beschwerdeführer im Folgenden einzugehen ist. Damit kann auch offen bleiben, ob die Vorbringen der Beschwerdeführerin 1 als Fristwiederherstellungsgesuch entgegen zu nehmen wären – obwohl sie diesbezüglich trotz rechtskundiger Vertretung keine formellen Anträge stellte – und falls ja, wie ein solches Gesuch hier zu beurteilen wäre.

3. Antrag auf aktuelle Schätzung des Grundstückes

3.1 Die Vorinstanz erwog mit Blick auf den Antrag auf Neuschätzung, dies sei bereits vor einem Jahr im Raum gestanden. Mit Verfügung vom 4. Oktober 2018 habe das Betreibungsamt ein Gesuch um "Neuschätzung" der Grundstücke abgewiesen. Im darauffolgenden Beschwerdeverfahren habe die obere kantonale Aufsichtsbehörde den massgeblichen Schätzungswert auf Fr. 64.20 Mio. festgesetzt und den Antrag auf weitere Schätzung der betroffenen Grundstücke abgewiesen. Die Vorinstanz zitiert sodann aus den Erwägungen des Urteils der Kammer mit der Geschäfts-Nr. PS180225 vom 21. Dezember 2018 (E. V. / 4.) und hält fest, dieser den Antrag auf eine Neuschätzung abweisende Entscheid der Kammer sei durch das Bundesgericht mit Urteil vom 11. September 2019 im Verfahren 5A_52/2019 bestätigt worden. Die Beschwerdeführer würden darauf nicht eingehen. Es sei nicht ersichtlich und es werde gar nicht erst geltend gemacht, dass sich im Verlaufe der sechs Wochen seit dem Bundesgerichtsentscheid Änderungen ergeben hätten, welche eine Neuschätzung rechtfertigen würden. Der Umstand, dass die Schätzung der betroffenen Grundstücke bereits älteren Datums sei, vermöge weder die Aufhebung der Steigerungspublikation noch die Anordnung einer neuen Schätzung zu rechtfertigen. Die Beschwerde sei diesbezüglich abzuweisen (act. 9 E. 3.2).

3.2 Wie bereits vorab erwähnt, bringen die Beschwerdeführer hier in Bezug auf die Neuschätzung im Wesentlichen wortgetreu dasselbe vor, wie vor Vorinstanz. Mit Blick auf den vorinstanzlichen Entscheid erklären sie einzig, es treffe zu, dass das Bundesgericht im letzten Entscheid allein über eine Neuschätzung geurteilt und dies – für den Moment – abgewiesen habe. Man [gemeint ist wohl die Kam-

mer bzw. sodann das Bundesgericht, Anmerkung hinzugefügt] habe dabei auf das Lastenverfahren verwiesen. Was die Beschwerdeführer sodann vorbringen ist unverständlich formuliert (vgl. act. 10 N 13 Satz 2). Verständlich ist immerhin wieder, dass sie folgern, da aktuell die Eingabefrist [zur Eingabe von Ansprüchen am Grundstück für die Aufnahme ins Lastenverzeichnis, Anmerkung hinzugefügt] abgelaufen sei, sei nunmehr der Zeitpunkt für eine Neuschätzung gekommen (act. 10 N 13).

3.3 Das Bundesgericht erwog im bereits zitierten Urteil 5A_52/2019 vom 11. September 2019 in Erwägung 3.1, das Betreibungsamt müsse nach Durchführung des Lastenbereinigungsverfahrens von sich aus prüfen, ob namentlich der Wegfall der Lasten den Wert des Grundstückes beeinflusst habe. Es hielt weiter fest, die Kammer habe ausgeführt, dass ein "erneutes" Zwischenergebnis Art. 44 VZG nicht obsolet mache bzw. bei Veränderungen im Rahmen der Lastenbereinigung eine weitere "Schätzungsrunde" nicht ausgeschlossen sei (Urteil des Bundesgerichts 5A_52/2019 vom 11. September 2019, E. 3.3.6).

Aus den soeben wiedergegebenen Stellen des Bundesgerichtsentscheids ergibt sich, dass – falls überhaupt – eine weitere "Schätzungsrunde" nach abgeschlossenem Lastenbereinigungsverfahren stattfinden könnte, da die letzten Endes ins Lastenverzeichnis aufgenommenen Lasten bzw. vielmehr allfällige im Lastenbereinigungsverfahren weggefallene Lasten den Schätzwert verändern könnten (vgl. dazu Art. 140 Abs. 3 SchKG sowie Art. 44 VZG i.V.m. Art. 102 VZG). Die Beschwerdeführer bringen selbst vor, es sei gerade erst die Eingabefrist abgelaufen. Es ist deshalb davon auszugehen, dass das Lastenverzeichnis noch nicht erstellt und bereinigt werden konnte, womit auch noch nicht festgestellt werden kann, wie sich die Lasten bzw. deren Wegfall auf den bereits festgelegten Schätzwert auswirken. Bezeichnenderweise gehen die Beschwerdeführer an anderer Stelle selbst davon aus, ein rechtskräftiges Lastenverzeichnis liege in weiter Ferne (act. 10 N 27 f.). Entgegen den Beschwerdeführern kann somit nicht davon ausgegangen werden, dass zum jetzigen Zeitpunkt eine Neubeurteilung der Schätzung angezeigt ist.

Anzufügen bleibt, dass die Neubeurteilung des Schätzwertes nach Vorliegen des bereinigten Lastenverzeichnisses nicht voraussetzt, dass die übrigen für die bestehende Schätzung bereits beurteilten Parameter, die nicht von den Lasten beeinflusst werden, neu bzw. anders zu beurteilen wären.

Vor diesem Hintergrund ist die Beschwerde bezüglich der Abweisung des Antrags auf Aufhebung der Steigerungspublikation und des Antrags auf Neu-schätzung abzuweisen, soweit überhaupt darauf einzutreten ist.

4. Beizug eines fachmännischen Dritten

4.1 Die Vorinstanz führte aus, die obere kantonale Aufsichtsbehörde habe die Frage des Beizug eines fachkundigen Dritten im Verfahren PS180099-O behandelt. Diesbezügliche Anordnungen der unteren kantonalen Aufsichtsbehörde im Verfahren CB170010-I seien mittlerweile obsolet. Die obere kantonale Aufsichtsbehörde habe mit Urteil vom 9. Juli 2019 in E. III. / 1. und 2. das Folgende festgehalten:

" Aus der Sicht der Kammer ist damit der Rahmen dessen abgesteckt, wofür die Hilfe eines sachverständigen Dritten praktisch unabdingbar ist. Mit Blick auf die Tragweite eines allfälligen Erwerbs von so grossen, teuren und planerisch so speziellen Grundstücken wie "G._____" ist davon auszugehen, dass potentielle ernsthafte Investoren über eigene Berater und Fachkräfte verfügen, die sie zu Rate ziehen. Und für deren Informationen wird die im Vorfeld hergestellte Dokumentation zur Verfügung stehen. Was Besichtigungen anbelangt, können diese, falls wirklich notwendig und gewünscht, durch das Betreibungsamt ohne weiteres durchgeführt werden - sie sind insofern sehr einfach zu bewältigen, als keine Gebäude zu betreten sind. Es kann denn hier auch nicht darum gehen, mit einzelnen Interessenten Vertragsverhandlungen zu führen und für verschiedene Wünsche und Bedürfnisse massgeschneiderte Verträge auszuarbeiten, weil es nicht zu einem (privatrechtlichen) Kauf, sondern – ein öffentlichrechtlicher Freihandverkauf i.S.v. Art. 143b SchKG mit Zustimmung aller Beteiligten vorbehalten – zu einer öffentlichen Versteigerung kommen wird. Die Vorbereitung und die Durchführung von Versteigerungen verlaufen in einem gesetzlich klar vorgegebenen Rahmen und unterscheiden sich nicht, ob eine einzelne Eigentumswohnung oder unüberbaute Grundstücke in der Grössenordnung von "G._____" zu

verwerten sind. Öffentlichrechtliche Versteigerungen als solche sind die ureigene Domäne der Betreibungsämter, und diese brauchen dafür keine Hilfe und Sachkunde Dritter. (...)

Die Kammer hat Dr. H._____ heute zulasten des beim Betreibungsamt liegenden Kostenvorschusses mit separater Vereinbarung den Auftrag im oben erwähnten Rahmen erteilt. Demgemäss wird die Dokumentation zu den zu versteigernden Grundstücken, das Konzept zur Publikation der Versteigerung sowie Angaben zur benötigten Zeit bis zur ersten Steigerungspublikation dem Betreibungsamt zur Verfügung stehen, und dieses kann dann die Publikation der Versteigerung veranlassen. Gegenüber dem mit act. 16/4 (Anhang) vorgelegten "Arbeitsprogramm mit Terminplan" dürften neben geänderten Daten insbesondere die Adressaten der Steigerungsausschreibung und gegebenenfalls die Frist zwischen der 1. Publikation und dem Steigerungstag entsprechend der Fachmeinung von Dr. H._____ zu modifizieren sein.

Bis zur Ablieferung des Auftrages durch Dr. H._____ wird das Betreibungsamt mit der Veranlassung der ersten Steigerungspublikation zuzuwarten, dann allerdings die Einleitung des Steigerungsverfahrens zügig an die Hand zu nehmen haben."

Sodann habe die obere kantonale Aufsichtsbehörde den Experten direkt mit separatem Schreiben instruiert und das Betreibungsamt sei angewiesen worden, vor der Publikation der Versteigerung die Fertigstellung des Auftrages durch Dr. H._____ abzuwarten, danach aber die Grundstückversteigerung unverzüglich an die Hand zu nehmen. Die Beschwerdeführer würden nicht darlegen, inwiefern das Betreibungsamt diese Anweisung nicht umgesetzt habe. Es sei insbesondere nicht die Aufgabe des Betreibungsamts gewesen, eine Fachperson zu beauftragen, wie die Beschwerdeführer anzunehmen schienen. Dieser Auftrag sei direkt durch die obere kantonale Aufsichtsbehörde mit Auftrag vom 9. Juli 2019 im Verfahren PS180099 erteilt worden (act. 9 E. 3.3.2 f.).

Die Beschwerdeführer würden weiter vorbringen, die Spezialanzeige mache zur Besonderheit des Grundstückes keine nennenswerten Aussagen. Sie unterliessen es dabei erneut darzulegen, inwiefern das Betreibungsamt den Empfehlungen des Experten zuwiderhandle. Zumal der Experte insbesondere damit beauftragt worden sei, sich dem Konzept zur Publikation der Versteigerung sowie der Dokumentation zu den zu versteigernden Grundstücken zu widmen. Hinsichtlich der Frage des Bezugs eines fachmännischen Dritten würden sich die Be-

schwerdeführer nicht mit den verschiedenen, in der Prozessgeschichte erwähnten (CB160017-I, CB170010-I und CB180011-I) und teilweise durch die obere kantonale Aufsichtsbehörde im Beschwerdeverfahren (PS170099-O; PS180099-O) entschiedenen und des offenbar vor Bundesgericht pendenten (5A_596/2019) Verfahrens auseinandersetzen. Sie würden nicht darlegen, weshalb die Beauftragung des Experten durch die obere kantonale Aufsichtsbehörde unzureichend sein solle. Die Beschwerde sei bezüglich des erneut gestellten Antrags auf Beizug fachmännischer Unterstützung abzuweisen (act. 9 E. 3.3.4).

4.2 In weiten Teilen wiederholen die Beschwerdeführer auch hier wiederum das bereits vor Vorinstanz Dargelegte. Die einzigen Vorbringen in diesem Zusammenhang, die nicht wortwörtlich bereits vor Vorinstanz vorgetragen wurden, sind die Folgenden: Es sei nicht einzusehen, warum die Aufsicht heute ihre einstigen Vorgaben, obwohl diese nicht erfüllt worden seien, nicht mehr durchsetzen wolle. Alleine mit dem Hinweis, dass ernsthafte Investoren ihrerseits schon die richtigen Abklärungen trafen, werde das Betreibungsamt nicht von seiner Pflicht befreit, ein sachgemässes und dem Fall angepasstes Vorgehen zu wählen, das nur durch eine ausgewiesene Fachperson herbeigeführt werden könne. Die Pflicht eines korrekten Vorgehens beschlage das Amt und könne nicht auf die Investoren und auf deren Bemühungen abgewälzt werden (act. 10 N 19). Es sei nicht nachvollziehbar, wie die Aufsicht anfänglich zu Recht für die Komplexität des Falles klar den Beizug eines sachkundigen Dritten verlangt habe und hernach wiederum den Standpunkt aufstelle, die Versteigerung stelle die ureigene Domäne des Betreibungsamtes dar. Wenn wie vorliegend zu Recht erkannt worden sei, dass die Abklärungen und das Vorgehen des Betreibungsamtes zu verbessern seien, dann könne diese Einschätzung nicht alleine durch den Zeitablauf wieder umgestossen werden. Wenn schon, müssten nun klare Veränderungen dargelegt werden, warum vorliegend der Sachverständige obsolet werden solle. Aus Sicht des Beschwerdeführers [gemeint sind wohl beide Beschwerdeführer, Anmerkung hinzugefügt] sei die Notwendigkeit eines optimierten Vorgehens durch einen Sachverständigen unumgänglich. Der Auftrag von Dr. H. _____ sei nicht bekannt und habe vom Beschwerdeführer [gemeint sind wohl beide Beschwerdeführer, Anmerkung hinzugefügt] nicht ausreichend kommentiert werden können (act. 10 N 20).

4.3 Auch wenn diese oben wiedergegebenen Ausführungen der Beschwerdeführer so nicht wortwörtlich vor Vorinstanz vorgetragen worden sind, so münden sie letzten Endes aber dennoch in einer Wiederholung der Darlegungen aus dem ersten Verfahren ohne eigentliche Auseinandersetzung mit dem vorinstanzlichen Entscheid. Den Beschwerdeführern geht es offenbar nach wie vor darum, eine umfassende "Betreuung" oder ein umfassendes "Coaching" des Betriebsamtes durch einen fachmännischen Dritten zu erreichen. Diesbezüglich hat die Kammer bereits am 9. Juli 2019 einen Entscheid gefällt und sich einlässlich und umfassend sowohl mit den Argumenten beider Parteien als auch allen davor bereits von den Aufsichtsbehörden gefällten Entscheiden und Vorgaben auseinandergesetzt. Jener Entscheid wurde an das Bundesgericht weitergezogen. Das Verfahren ist nach wie vor hängig. Es besteht damit an dieser Stelle keinerlei Veranlassung, auf den Entscheid vom 9. Juli 2019 zurückzukommen. Die Beschwerdeführer zeigen denn auch nicht auf, was sich zwischenzeitlich verändert haben sollte, das dazu führen würde, dass die Situation hinsichtlich des Beizugs eines fachmännischen Dritten heute anders beurteilt werden muss als anfangs Juli 2019.

Darüber hinaus ist mit der Vorinstanz davon auszugehen, dass die Beschwerdeführer es verpassen, darzulegen, inwiefern das Betriebsamt mit seinem Vorgehen in der Verfügung vom 4. Oktober 2019 den im Entscheid vom 9. Juli 2019 festgelegten Vorgaben zuwidergehandelt oder allfällige Empfehlungen des von der Kammer beigezogenen Experten unbegründet unberücksichtigt gelassen haben sollte. Insoweit die Beschwerdeführer vorbringen, ihnen sei der Auftrag an den Experten Dr. H._____ nicht bekannt, ist dem entgegenzuhalten, dass sich die Eckpunkte des Auftrages ohne Weiteres aus dem Entscheid vom 9. Juli 2019 ergeben. Im Übrigen steht den Beschwerdeführern das Recht auf Akteneinsicht zu, weshalb es ihnen frei gestanden hätte, Einsicht in den Expertenauftrag zu nehmen, falls sie dies trotz dem klaren, sich aus dem Entscheid vom 9. Juli 2019 ergebenden bzw. darin abgesteckten Rahmen für nötig gehalten hätten. In Bezug auf die Beanstandung, sie hätten den Expertenauftrag nicht ausreichend kommentieren können, ist ebenfalls zu bemerken, dass sich die Vorgaben an den Experten aus dem Entscheid vom 9. Juli 2019 ergeben. In der separat erfolgten

Experteninstruktion wurden dem Experten Dr. H. _____ keine darüberhinausgehenden Aufträge erteilt. Vor Erlass des Entscheides vom 9. Juli 2019 konnten sich die Beschwerdeführer (und auch die Gegenparteien) im Rahmen des in einem Beschwerdeverfahren Zulässigen äussern. Dies floss in den Entscheid vom 9. Juli 2019 und somit auch in den Expertenauftrag mit ein. Insofern die Beschwerdeführer mit dem Entscheid vom 9. Juli 2019 (bzw. dem sich daraus ergebenden Expertenauftrag) nicht einverstanden sind, steht bzw. stand ihnen die Erhebung des entsprechenden Rechtsmittels zu, das sie auch erhoben haben. Wie gesehen besteht aber keine Veranlassung, hier auf den Entscheid vom 9. Juli 2019 zurückzukommen.

5. Fehlendes Vorliegen eines rechtskräftigen Lastenverzeichnisses

5.1 Die Vorinstanz erwog mit Blick auf den Antrag der Beschwerdeführer, bis zum Vorliegen eines rechtskräftigen Lastenverzeichnisses sei das Betreibungsamt anzuweisen, die Festlegung des Steigerungstermins und die Steigerungspublikation zu unterlassen, die Beschwerdeführer würden nicht geltend machen, dass ein Lastenbereinigungsprozess pendent sei. Für den Eintritt der Rechtskraft des Lastenverzeichnisses sei nicht erforderlich, dass sämtliche Rechtsstreitigkeiten der Beschwerdeführerin 1 rechtskräftig erledigt sein müssten. Mit einer Aufzählung verschiedener Prozesse der Beschwerdeführerin 1 vermöchten die Beschwerdeführer keine Fehler in den angefochtenen Anzeigen gemäss Art. 139 SchKG darzulegen. Die Beschwerde sei diesbezüglich abzuweisen (act. 9 E. 3.4).

5.2 Die Beschwerdeführer wiederholen in ihrer Beschwerde in Bezug auf diesen Punkt wortwörtlich das vor Vorinstanz Vorgetragene. Es ist damit auf die zutreffenden vorinstanzlichen Erwägungen zu verweisen, mit denen sich die Beschwerdeführer in der Beschwerde in keiner Art und Weise auseinandersetzen. Die Beschwerde erfüllt die Anforderungen an eine hinreichende Begründung diesbezüglich nicht.

Zu ergänzen bleibt das Folgende: Soweit die Beschwerdeführer geltend machen, der angesetzte Steigerungstermin könne kaum eingehalten werden, da ein rechtskräftiges Lastenverzeichnis in weiter Ferne liege, und ein Steigerungstermin

dürfe erst angesetzt werden, wenn die Voraussetzungen hierfür einwandfrei vorhanden seien, ist dem entgegen zu halten, dass Art. 138 SchKG die gleichzeitige Ansetzung des Steigerungstermins (Art. 138 Abs. 2 Ziff. 1 SchKG) und die Ansetzung der Eingabefrist für Ansprüche am Grundstück bestimmt (Art. 138 Abs. 2 Ziff. 3 SchKG). Das Gesetz schreibt demnach explizit die Ansetzung des Steigerungstermins vor dem Lastenbereinigungsverfahren vor. Art. 141 SchKG sieht deshalb für Fälle, in denen ein in das Lastenverzeichnis aufgenommener Anspruch streitig ist und anzunehmen ist, dass der Streit die Höhe des Zuschlagspreises beeinflusst oder durch eine vorherige Versteigerung andere berechnigte Interessen verletzt werden, die Aussetzung der (bereits angesetzten) Versteigerung vor. Die Vorbringen der Beschwerdeführer zielen somit ins Leere und ihre Befürchtungen sind unbegründet.

6. Grundstücksbezeichnung

6.1 Hinsichtlich der Beanstandung der Beschwerdeführer mit Blick auf eine unzureichende Grundstücksbezeichnung in der öffentlichen Bekanntmachung erwog die Vorinstanz, gemäss Art. 29 Abs. 2 der Verordnung des Bundesgerichts über die Zwangsverwertung von Grundstücken (VZG) solle die Bekanntmachung der Steigerung ausser den in Art. 138 SchKG geforderten Angaben den Namen und Wohnort des Schuldners sowie die genaue Bezeichnung des zu versteigernden Grundstücks und die Schätzung enthalten. Soweit die Beschwerdeführer als Hauptargument auf eine unzureichende Schätzung verweisen würden, sei auf die vorangehenden Erwägungen zu verweisen. Wie dargelegt liege eine Schätzung vor, welche den rechtlichen Anforderungen entspreche. Soweit die Beschwerdeführer auf eine unzureichende, nicht umfassende und unvollständige Beschreibung des Grundstücks verweisen würden, sei daran zu erinnern, dass es sich bei den potentiellen Käufern mit den Worten der oberen kantonalen Aufsichtsbehörde um professionelle Investoren handle, "bei denen Fachwissen vorhanden ist oder die für einen zu prüfenden Liegenschaftshandel ohnehin Fachwissen 'an Bord holen". Wer bereit sei, den geschätzten Preis von über 64 Millionen Franken für den Erwerb eines nicht überbauten Grundstücks zu bezahlen, der werde sich über das Vorliegen eines Gestaltungsplans erkundigen und auch die weiteren von

den Beschwerdeführern erwähnten Informationen beschaffen. Die betroffenen Grundstücke seien mit den Spezialanzeigen vom 4. Oktober 2019 genau bezeichnet. Es werde kein Verstoß gegen Art. 29 VZG ersichtlich, die Beschwerde sei diesbezüglich abzuweisen (act. 9 E. 3.5).

6.2 Auch diese Ausführungen der Vorinstanz beanstanden die Beschwerdeführer nicht konkret. Sie bringen im Beschwerdeverfahren – zusätzlich zu dem bereits vor Vorinstanz Ausgeführten – lediglich vor, alleine mit dem Hinweis, dass ernsthafte Investoren ihrerseits schon die richtigen Abklärungen treffen würden, werde das Betreibungsamt nicht von seiner Pflicht befreit, ein sachgemässes und dem Fall angepasstes Vorgehen zu wählen, das nur durch eine ausgewiesene Fachperson herbeigeführt werden könne. Die Pflicht eines korrekten Vorgehens beschlage das Amt und könne nicht auf die Investoren und auf deren Bemühungen abgewälzt werden (act. 10 N 19).

6.3 Insoweit sich diese Kritik am vorinstanzlichen Entscheid auf den Beizug eines fachmännischen Dritten bezieht, ist auf die vorstehenden Erwägungen (E. II. / 4.) zu verweisen. Im Übrigen bringen die Beschwerdeführer nicht vor, inwiefern die Erwägungen der Vorinstanz in Bezug auf die Beschreibung der Grundstücke fehlerhaft sein sollte. Die Beschwerde erfüllt damit auch in diesem Punkt die Anforderungen an eine hinreichende Begründung nicht.

Lediglich der Vollständigkeit halber sei bemerkt, dass der Steigerungspublikation – entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführer (act. 10 N 24) – sehr wohl ein Hinweis auf den Gestaltungsplan zu entnehmen ist. Allfällige Interessenten werden darauf hingewiesen, wie bzw. bei wem sie sich diesbezüglich nähere Informationen beschaffen können (unter Nennung von E-Mail-Adresse und Telefonnummer des Stadtplaners ist in der Anzeige vermerkt "Bei Fragen zum Gestaltungsplan "G._____" wenden Sie sich bitte an den Stadtplaner."). Zudem ist auch ein Hinweis auf die Dokumentation und weitere Unterlagen (zusammengestellt durch H.____ Partner ... AG) in der Publikation angebracht. Die Dokumentation und die weiteren Unterlagen können ohne Weiteres über einen Internet-Link oder via QR-Code angesehen werden (vgl. act. 2/1 und act. 2/2 = act. 12/2 und act. 12/3). Es ist nicht ersichtlich, inwiefern das Betreibungsamt die gesetzlichen Vor-

gaben einerseits und die bisher durch die Aufsichtsbehörden aufgestellten Vorgaben andererseits unberücksichtigt gelassen hätte.

7. Fazit

Vor dem Hintergrund der vorstehenden Erwägungen ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

Da sogleich ein Endentscheid gefällt werden kann, erübrigt sich ein Entscheid über die Anträge der Beschwerdeführer um Erteilung der aufschiebenden Wirkung sowie um Erlass von superprovisorischen Massnahmen. Diese Anträge sind abzuschreiben.

III.

Das Beschwerdeverfahren ist kostenlos (Art. 20a Abs. 2 Ziff. 5 SchKG und Art. 61 Abs. 2 GebV SchKG). Einzig bei bös- oder mutwilliger Prozessführung können einer Partei (oder ihren Vertretern) Bussen bis zu Fr. 1'500.– sowie Gebühren und Auslagen auferlegt werden. Als bös- oder mutwillige Beschwerdeführung gelten zunächst reine Verschleppungsmanöver, Handeln wider Treu und Glauben oder Rechtsmissbrauch, indem eine Partei unbekümmert um ein konkretes Rechtsschutzinteresse alle Rechtsbehelfe unnütz ausschöpft (vgl. dazu BSK SchKG I-COMETTA/MÖCKLI, 2. A., Art. 20a N 26).

Wie den Erwägungen dieses Entscheids als auch des Entscheids der Vorinstanz ohne Weiteres zu entnehmen ist, bringen die Beschwerdeführer bereits zum wiederholten Male vor den SchKG-Aufsichtsbehörden dieselben Anträge vor, obwohl diese bereits ausführlich behandelt worden sind. Sie bemühen sich dabei nicht darum, konkret darzulegen, inwiefern die früheren Entscheide in ihren Augen nicht zutreffend sind. In diesem Verfahren haben sie sogar nahezu die gesamte Beschwerdeschrift des vorinstanzlichen Verfahrens wortwörtlich für die Beschwerde an die Kammer übernommen. Es kann vor diesem Hintergrund ohne Weiteres der Eindruck entstehen, der vornehmliche Zweck der Erhebung der Rechtsmittel liege in der Verschleppung des Verwertungsverfahrens und die Be-

schwerdeführer würden unnütz alle ihnen möglichen Rechtsbehelfe ausschöpfen. Trotz dieser Bedenken kann hier (gerade noch) darauf verzichtet werden, die genannte Bestimmung zur bös- oder mutwilligen Prozessführung zur Anwendung zu bringen. In allfälligen künftigen Verfahren wird jedoch wiederum genau zu prüfen sein, ob der beschwerdeführenden Partei Kosten wegen bös- oder mutwilliger Prozessführung aufzuerlegen sind.

Parteientschädigungen dürfen in diesem Verfahren nicht zugesprochen werden (Art. 62 Abs. 2 GebV SchKG).

Es wird beschlossen:

1. Das Gesuch um Erlass superprovisorischer Massnahmen hinsichtlich der Begehren 1 und 2 sowie um Anordnung vorsorglicher Massnahmen wird abgeschrieben.
2. Schriftliche Mitteilung und Rechtsmittelbelehrung mit nachfolgendem Erkenntnis.

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
2. Es werden keine Kosten erhoben.
3. Es werden keine Entschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegnerinnen unter Beilage von Kopien von act. 10, unter Rücksendung der erstinstanzlichen Akten an die Vorinstanz sowie an das Betreibungsamt F._____, je gegen Empfangsschein.
5. Eine **Beschwerde** gegen diesen Entscheid an das Bundesgericht ist innert **10 Tagen** von der Zustellung an beim Schweizerischen Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, einzureichen. Zulässigkeit und Form einer solchen

Beschwerde richten sich nach Art. 72 ff. (Beschwerde in Zivilsachen) oder Art. 113 ff. (subsidiäre Verfassungsbeschwerde) in Verbindung mit Art. 42 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (BGG).

Dies ist ein Endentscheid im Sinne von Art. 90 BGG.

Es handelt sich um einen Entscheid der kantonalen Aufsichtsbehörde in Schuldbetreibungs- und Konkursachen im Sinne von Art. 74 Abs. 2 lit. c BGG.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw A. Ochsner

versandt am:
18. November 2019