

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer als obere kantonale Aufsichtsbehörde  
über Schuldbetreibung und Konkurs



---

Geschäfts-Nr.: PS190254-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende, Oberrichterin lic. iur. M. Stammbach und Oberrichter Dr. P. Higi sowie Gerichtsschreiber MLaw R. Jenny

## Beschluss und Urteil vom 14. Januar 2020

in Sachen

**A.\_\_\_\_\_ AG,**

Beschwerdeführerin,

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X.\_\_\_\_\_,

gegen

1. **B.\_\_\_\_\_ AG [Bank],**

2. **C.\_\_\_\_\_ AG,**

3. **D.\_\_\_\_\_ 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 **Lastenverzeichnis**  
(Beschwerde über das Betreibungsamt E.\_\_\_\_\_)

Beschwerde gegen einen Beschluss des Bezirksgerichtes Uster vom  
16. Dezember 2019 (CB190024)

### Erwägungen:

1.

1.1. Die A.\_\_\_\_\_ AG (nachfolgend Beschwerdeführerin) ist Eigentümerin von zwei Grundstücken GB-Blatt 1 und 2 in E.\_\_\_\_\_ [Ort]. Diese beiden Grundstücke dienen als Grundpfand für Kredite, die die B.\_\_\_\_\_ AG (Beschwerdegegnerin 1) und die C.\_\_\_\_\_ AG (Beschwerdegegnerin 2) der Beschwerdeführerin gegeben haben. Die 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 – um Wiederholungen zu vermeiden – auf den vorinstanzlichen Entscheid verwiesen werden (vgl. act. 10 E. 1).

1.2. Am 2. Dezember 2019 erfolgte die Mitteilung des Lastenverzeichnisses und der Steigerungsbedingungen durch das Betreibungsamt (vgl. act. 4/3 und 14/5). Die Versteigerung ist auf den 29. Januar 2020 anberaumt (vgl. act. 4/3). Mit Eingabe vom 5. Dezember 2019 erhob die Beschwerdeführerin beim Betreibungsamt diverse Bestreitungen von im Lastenverzeichnis aufgenommenen Ansprüchen (vgl. act. 4/11). Ausserdem erhob sie mit Eingabe vom 5. Dezember 2019 beim Bezirksgericht Uster als untere kantonale Aufsichtsbehörde (nachfolgend Vorinstanz) Beschwerde gegen das Lastenverzeichnis und stellte folgende Anträge (vgl. act. 1):

" 1. Das Lastenverzeichnis in der Betreibung Nr. 3 ff. des Betreibungsamtes E.\_\_\_\_\_ vom 2. Dezember 2019 sei aufzuheben, zur Überarbeitung an das Betreibungsamt zurückzuweisen und neu aufzulegen.

Es seien insbesondere:

- a) der amtliche Schätzwert für jedes der beiden Grundstücke GB-Blatt 1 und GB-Blatt 2 getrennt anzugeben;
- b) der Hinweis auf die gesamthafte Steigerung der beiden Grundstücke zu streichen;
- c) die Lasten für jedes einzelne Grundstück gesondert auszuweisen;
- d) der Gebrauchsleihevertrag zwischen der Schweizerischen Eidgenossenschaft und F.\_\_\_\_\_ vom 14. Mai 1996 bei den Miet- und Pachtverhältnissen aufzuführen;

- e) der unter Lastenverzeichnis Nr. 6 erwähnte Anspruch als Gesamtpfandrecht lastend an 12. Pfandstelle auf GB 1 und an 7. Pfandstelle auf GB 2 aufzuführen und der unter Lastenverzeichnis Nr. 60 erwähnte Anspruch zu streichen; und
  - f) es sei das Datum der Verfügungsbeschränkung gemäss Lastenverzeichnis Nr. 7 mit 19.02.2015 anzugeben.
2. Der Beschwerde sei die aufschiebende Wirkung zu erteilen und die Verwertung bis zum Entscheid über die Beschwerde auszusetzen."

1.3. Mit Eingabe vom 11. Dezember 2019 erhob die Beschwerdeführerin bei der Vorinstanz zusätzlich eine Beschwerde gegen die Steigerungsbedingungen (vgl. act. 14/7). Mit Entscheid vom 16. Dezember 2019 wies die Vorinstanz die Beschwerde gegen das Lastenverzeichnis ab, soweit sie darauf eintrat, und schrieb das Gesuch um Erteilung der aufschiebenden Wirkung als gegenstandlos geworden ab (vgl. act. 10). Dagegen erhob die Beschwerdeführerin am 23. Dezember 2019 rechtzeitig Beschwerde beim Obergericht als obere kantonale Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs, beantragte die Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheids und wiederholte die vorinstanzlichen Anträge 1.a) bis 1.d) und 2. (vgl. act. 11). Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (vgl. act. 1-8). Auf die Einholung einer Beschwerdeantwort bzw. einer Stellungnahme kann verzichtet werden (vgl. § 18 EG SchKG i.V.m. § 84 GOG i.V.m. Art. 322 und Art. 324 ZPO). Das Verfahren ist spruchreif.

1.4. Soweit Art. 20a Abs. 2 SchKG keine Bestimmungen enthält, sind auf den Weiterzug einer betreibungsrechtlichen Aufsichtsbeschwerde an die obere kantonale Aufsichtsbehörde sinngemäss die Art. 319 ff. ZPO anwendbar (vgl. Art. 20a Abs. 3 SchKG i.V.m. § 18 EG SchKG i.V.m. § 84 GOG). Als Beschwerdegründe können die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Sachverhaltsfeststellung durch die Vorinstanz geltend gemacht werden (vgl. Art. 320 ZPO). Neue Anträge, neue Tatsachen und neue Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (vgl. Art. 326 ZPO). Das gilt auch im zweitinstanzlichen betreibungsrechtlichen Beschwerdeverfahren (vgl. OGer ZH PS110019 vom 21. Februar 2011 E. 3.4).

2.

2.1. In das Lastenverzeichnis aufzunehmen sind einerseits die Bezeichnung des zu versteigernden Grundstücks und allfällig seiner Zugehör, mit Angabe des Schätzungsbetrags, wie in der Pfändungsurkunde enthalten (Art. 34 Abs. 1 lit. a VZG). Andererseits sind aufzunehmen die im Grundbuch eingetragenen sowie die auf Grund der öffentlichen Aufforderung angemeldeten Lasten (Dienstbarkeiten, Grundlasten, Grundpfandrechte und vorgemerkte persönliche Rechte), unter genauer Verweisung auf die Gegenstände, auf die sich die einzelnen Lasten beziehen, und mit Angabe des Rangverhältnisses der Pfandrechte zueinander und zu den Dienstbarkeiten und sonstigen Lasten, soweit sich dies aus dem Grundbuchauszug oder aus den Anmeldungen ergibt (Art. 34 Abs. 1 lit. b VZG).

2.2. Im Lastenverzeichnis vom 2. Dezember 2019 werden unter Ziffer 1 die Grundstücke bezeichnet und der gesamthafte Schätzungsbetrag genannt. Es wird auf die gesamthafte Versteigerung der Grundstücke hingewiesen und dargelegt, es sei unerlässlich, dass die beiden Parzellen 4 (GB-Blatt 1) und 5 (GB-Blatt 2) zusammen verwertet würden, da der Ausnützungstransfer von 5 zu 4 einen erheblichen Einfluss auf den Verkehrswert habe. Die Parzelle 5 sei nur bedingt erschliessbar, was den Wert der Parzelle als Einzelobjekt enorm verschlechtern würde (vgl. act. 4/3 S. 3). Die Angaben zur gesamthafte Versteigerung wurden aus den Steigerungsbedingungen übernommen (vgl. act. 14/5 S. 1). Unter Ziffer 1 gibt es weiter Ausführungen zu einem Pachtvertrag (vgl. act. 4/3 S. 3). Unter Ziffer 2 ist sodann das eigentliche Verzeichnis der einzelnen Lasten aufgeführt (vgl. act. 4/3 S. 4 ff.).

2.3. Nach Auffassung der Beschwerdeführerin im vorinstanzlichen Verfahren müssten im Lastenverzeichnis auch separate Schätzwerte für jedes der beiden Grundstücke aufgeführt werden. Ausserdem beanstandete die Beschwerdeführerin die Begründung für die gemeinsame Versteigerung und bezeichnete die gemeinsame und durchmischte Aufführung der Lasten als nicht statthaft. Es seien die jeweiligen Lasten für die beiden Grundstücke getrennt aufzuführen (vgl. act. 1 E. II.A-C). Zu diesen Einwänden erwog die Vorinstanz, das Lastenverzeichnis könne nicht in dem Sinne angefochten werden, dass die Art der Versteigerung

geändert werden müsste. Das Verzeichnis sei mit Blick auf die Versteigerung vom 29. Januar 2020 erstellt worden und habe sich nach den Steigerungsbedingungen zu richten. Dementsprechend sei es richtig, dass der Schätzwert für beide Grundstücke angegeben worden sei, der Hinweis auf die gesamthafte Steigerung enthalten sei und die Lasten für beide Grundstücke gemeinsam ausgewiesen worden seien (vgl. act. 10 E. 3).

2.4. Die Beschwerdeführerin entgegnet dem, das Betreibungsamt habe im Lastenverzeichnis zwar keine verbindliche Anordnung zur Steigerung getroffen. Sie habe aber die in den Steigerungsbedingungen enthaltenen Ausführungen unbezogen auch ins Lastenverzeichnis hineinkopiert. Der korrekte Inhalt der Steigerungsbedingungen stelle somit auch Teil der Überprüfung des Lastenverzeichnisses dar (vgl. act. 11 N 8 und 9). Dem ist nicht zuzustimmen: Nur weil ein Hinweis aus den Steigerungsbedingungen in das Lastenverzeichnis hineinkopiert wurde, kann deshalb nicht mittels Beschwerde gegen das Lastenverzeichnis die Art der Versteigerung angefochten werden. Daran ändert auch die gleichzeitige Beschwerde gegen die Steigerungsbedingungen nichts.

2.5. Die Beschwerdeführerin hält weiter das Fehlen eines Schätzwertes für jedes der beiden Grundstücke für unzulässig, egal wie bei der Versteigerung vorgegangen werde – also auch für den Fall der gesamthafte Versteigerung (vgl. act. 11 N 14). Warum jedoch hier bei einer gesamthafte Versteigerung der beiden Grundstücke die Angabe des Gesamtschätzwertes im Lastenverzeichnis nicht genügen soll, sondern zwingend auch Schätzwerte für die einzelnen Grundstücke ins Lastenverzeichnis aufzunehmen sind, ist nicht ersichtlich. Insbesondere ergibt sich eine solche Pflicht entgegen der Beschwerdeführerin weder aus Art. 34 Abs. 1 lit. a VZG noch aus BGE 126 III 33.

2.6. Gemäss Beschwerdeführerin sei die Vorinstanz schliesslich nicht auf ihren Einwand eingegangen, dass im Lastenverzeichnis die auf den beiden Grundstücken liegenden Lasten nicht für die beiden Grundstücke getrennt, sondern gemeinsam und durchmischt aufgeführt würden. Der Antrag auf gesonderten Ausweis der Lasten habe nichts mit der Anordnung der gemeinsamen Steigerung zu tun (vgl. act. 11 N 20). Die Beschwerdeführerin verlangt somit auch bei einer ge-

samthaften Versteigerung einen gesonderten Ausweis der Lasten. Im Lastenverzeichnis vom 2. Dezember 2019 wird bei den Pfandrechten, Anmerkungen, Vormerkungen und Dienstbarkeiten jeweils angegeben, auf welchen Grundstücken sie lasten (vgl. act. 4/3 S. 4 ff.). Warum dies bei einer gesamthaften Versteigerung der beiden Grundstücke zu einem mangelhaften Lastenverzeichnis führen soll, ist nicht erkennbar und ergibt sich insbesondere auch nicht aus Art. 34 Abs. 1 lit. b VZG.

2.7. Im Ergebnis wies die Vorinstanz die Beschwerde hinsichtlich der Anträge 1.a bis 1.c zu Recht ab.

3.

3.1. Die ehemalige Eigentümerin der beiden Grundstücke, die Schweizerische Eidgenossenschaft, schloss am 14. Mai 1996 mit dem Landwirt F. \_\_\_\_\_ einen Gebrauchsleihevertrag über die Nutzung eines Teils der Grundstücke (vgl. act. 4/5). Bei der Vorinstanz führte die Beschwerdeführerin aus, im Lastenverzeichnis müsse auch auf diesen Gebrauchsleihevertrag hingewiesen werden. Kriterium für die Aufnahme ins Lastenverzeichnis sei die Verknüpfung des vertraglichen Rechts mit dem Grundstück, wozu nicht zwingend ein Grundbucheintrag erforderlich sei (vgl. act. 1 N 20).

3.2. Die Vorinstanz begründete die Abweisung dieses Antrags wie folgt: Ein unentgeltlicher Gebrauchsleihevertrag erscheine nicht als geeignet, das Steigerungsergebnis zu beeinflussen, insbesondere wenn es sich wie im vorliegenden Fall um ein derart komplexes und teures Objekt handle, welches nicht innert Tagen oder Wochen nach dem Erwerb bebaut werden könne. Im Übrigen müsse dem Betreibungsbeamten überlassen bleiben, die zur Aufnahme ins Lastenverzeichnis angemeldeten Miet- oder Pachtverhältnisse auf Relevanz und damit auf die Aufnahmefähigkeit hin zu prüfen – erst recht bei Gebrauchsleiheverträgen. Die Nichtberücksichtigung verletze weder die Vorschriften des SchKG noch erscheine sie als unangemessen (vgl. act. 10 E. 4.).

Vor Obergericht bringt die Beschwerdeführerin nun neu vor, es stelle sich die Frage, ob nicht eine landwirtschaftliche Pacht nach dem Bundesgesetz über die landwirtschaftliche Pacht (LPG) vorliege. Eine solche sei im Lastenverzeichnis aufzuführen (vgl. act. 11 N 26 und 28). Gemäss Art. 4 LPG verpflichtet sich der Verpächter durch den landwirtschaftlichen Pachtvertrag, dem Pächter ein Gewerbe oder ein Grundstück zur landwirtschaftlichen Nutzung zu überlassen, und der Pächter, dafür einen Zins zu bezahlen. Hier wurde jedoch gerade kein Zins vereinbart, sondern es wurde ein Teil der Grundstücke zum unentgeltlichen Gebrauch überlassen (vgl. act. 4/5). Es liegt damit keine landwirtschaftliche Pacht vor.

Die Erwähnung des Landwirts als Pächter durch Dritte in den beiden neu eingereichten und damit unbeachtlichen Dokumenten (vgl. act. 14/9 [Werkabnahmeprotokoll vom 3. November 2010] und act. 14/10 [Einzelauftrag an Landwirt vom 10. November 2010]) ändert nichts an der zutreffenden Qualifikation des von den Vertragsparteien in act. 4/5 Vereinbarten als Gebrauchsleihe – diese ist auch an landwirtschaftlich nutzbaren Grundstücken zwecks landwirtschaftlicher Nutzung möglich; der Entlehner darf dann die ihm überlassene Sache nur so gebrauchen bzw. nutzen (vgl. dazu etwa ZK-HIGI, Zürich 2003, Vorbem. zu Art. 305–311 N 3, 5, 45 f., Art. 305 N 6, 9, 15–18, N 23, N 28 f. [je m.w.H.], SCHÄRER/MAURENBRECHER, in: BSK 6. A., Basel 2015, Art. 305 N 2 f. m.w.H.). Das LPG regelt demgegenüber die entgeltliche Überlassung, also die Pacht von Grundstücken zur landwirtschaftlichen Nutzung, und bleibt daher bei der unentgeltlichen Überlassung von Grundstücken zur landwirtschaftlichen Nutzung unanwendbar (vgl. z.B. SCHÄRER/MAURENBRECHER, a.a.O., N 3). Sachverhalte, welche die Annahme eines Umgehungsgeschäftes i.S.v. Art. 1 Abs. 2 LPG gebieten würden (vgl. dazu ZK-HIGI, a.a.O., Vorbem. zu Art. 305–311 N 48 f.), sind weder in act. 4/5 noch sonst ersichtlich und werden von der Beschwerdeführerin deshalb mit Fug auch nicht näher vorgetragen (vgl. act. 11 N 24 ff.).

3.3. Die Vorinstanz wies die Beschwerde somit auch hinsichtlich des Antrags 1.d zu Recht ab.

4.

4.1. Im Ergebnis ist die Beschwerde vollumfänglich abzuweisen. Da sogleich ein Endentscheid gefällt werden kann, erübrigt sich ein Entscheid über den Antrag der Beschwerdeführerin um Erteilung der aufschiebenden Wirkung. Dieser Antrag ist abzuschreiben.

4.2. Das Beschwerdeverfahren ist kostenlos (Art. 20a Abs. 2 Ziff. 5 SchKG und Art. 61 Abs. 2 GebV SchKG). Parteientschädigungen dürfen in diesem Verfahren nicht zugesprochen werden (Art. 62 Abs. 2 GebV SchKG).

**Es wird beschlossen:**

1. Das Gesuch um Erteilung der aufschiebenden Wirkung wird abgeschrieben.
2. Schriftliche Mitteilung und Rechtsmittelbelehrung mit nachfolgendem Erkenntnis.

**Es wird erkannt:**

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Es werden keine Kosten erhoben und keine Parteientschädigungen zugesprochen.
3. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegnerinnen unter Beilage von Doppeln der Beschwerdeschrift samt Beilagenverzeichnis und Beilagen, an die Vorinstanz sowie an das Betreibungsamt E.\_\_\_\_\_, je gegen Empfangsschein.

Die erstinstanzlichen Akten gehen nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmittelfrist an die Vorinstanz zurück.

4. 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

Der Gerichtsschreiber:

MLaw R. Jenny

versandt am: