

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer als obere kantonale Aufsichtsbehörde
über Schuldbetreibung und Konkurs



Geschäfts-Nr.: PS170075-O/U

Mitwirkend: Oberrichter lic. iur. P. Diggelmann, Vorsitzender, Oberrichterin
lic. iur. A. Katzenstein und Ersatzrichterin Prof. Dr. I. Jent-Sørensen
sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. O. Canal

Beschluss und Urteil vom 18. April 2017

in Sachen

1. **Aktiengesellschaft A._____ Airport,**
2. **B._____ Holding AG,**
3. **A._____ Liegenschaften AG,**
4. **C._____ AG,**

Beschwerdeführerinnen,

gegen

1. **D._____,**
2. **E._____,**
3. **F._____,**
4. **G._____,**
5. **H._____,**

Beschwerdegegner,

1, 2, 3, 4 vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X._____,

betreffend **Versteigerung**
(Beschwerde über das Betreibungsamt Rüti)

Beschwerde gegen ein Urteil des Bezirksgerichtes Hinwil vom 27. Februar 2017
(CB170012)

Erwägungen:

I.

1. Am tt.mm.2017 wurden im Rahmen der Grundpfandbetreibungen Nr. 1 und Nr. 2 des Betreibungsamtes Rüti die beiden Grundstücke Wohn- und Gasthaus A._____ Kat. Nr. 3 (Grundbuch Blatt 4) und Hangar A._____ Kat. Nr. 5 (Grundbuch Blatt 6) versteigert. Ersteigerer ist H._____. Die Beschwerdeführerinnen beschwerten sich zum einen über die Versteigerung als solche, machen jedoch auch verschiedene betreibungsamtliche Verfahrensfehler aus der Zeit vor der Versteigerung geltend, nämlich betreffend Steigerungsankündigungen, Steigerungsbedingungen und Lastenverzeichnissen.

2. Die Beschwerdeführerinnen erhoben bei der Vorinstanz Beschwerde mit folgenden Begehren (act. 1 S. 2 f.):

- "- Die beiden am tt.mm.2017 vom Betreibungsamt Rüti ZH (infolge Verwertungsbegehren der Gläubiger I._____ Erben) an den einzigen Bieter mit Höchstgebot (H._____) erteilten "Zuschläge" für Hotel und Hangar seien aufzuheben, unter anderem auch wegen Nichtigkeit.
- Es sei in dieser Sache Befangenheit der Mitglieder der Unteren Aufsichtsbehörde am Bezirksgericht Hinwil festzustellen, weshalb das dafür erforderliche Verfahren durchzuführen und eine andere Aufsichtsbehörde mit dieser Sache zu betrauen sei. Die in vorliegender Beschwerde genannten Mitglieder der Aufsichtsbehörde und Richter am Bezirksgericht Hinwil sollen in den Ausstand treten.
- Es sei in dieser Sache aufschiebende Wirkung anzuordnen, damit es nicht möglich ist, die vom BA Rüti erteilten "Zuschläge" ins Grundbuch einzutragen. Eine voreilige Eintragung wäre schwer rückgängig zu machen und verursacht unnötige Kosten und Umtriebe".

3. Die Vorinstanz hat die Beschwerde mit Entscheid vom 27. Februar 2017 abgewiesen (act. 15 S. 24 f.). Dagegen beschwerten sich die Beschwerdeführerinnen rechtzeitig bei der Kammer (Zustellung: 8. März 2017, Postaufgabe Beschwerde: 20. März 2017). Die Akten wurden beigezogen.

4. Die Beschwerdeführerinnen stellen im Beschwerdeverfahren vor der Kammer folgende Rechtsbegehren:

"- Das Urteil der UAB mit der Geschäfts-Nr. CB170012-E/U01 vom 27. Februar 2017 sei samt der Kostenverfügung (Fr. 500.-) aufzuheben und die Sache sei an die Vorinstanz zurückzuweisen, und zwar mit dem Auftrag

- a) die UAB habe bezüglich der befürchteten Befangenheit zu befinden bzw. es sei das dafür vorgeschriebene Verfahren einzuleiten.
- b) es sei sodann in dieser Sache Befangenheit (Vorbefassung) der Mitglieder der UAB am Bezirksgericht Hinwil festzustellen, weshalb eine andere Aufsichtsbehörde mit dieser Sache zu betrauen sei.

Die in der Beschwerde an die Vorinstanz und in vorliegender Beschwerde genannten Mitglieder der Aufsichtsbehörde und Richter am Bezirksgericht Hinwil sollen in den Ausstand treten. Der Fall sei deswegen an eine andere Aufsichtsbehörde zu übergeben, die nochmals zu befinden hat.

- Sodann soll die neue UAB

- c) die Beschwerdegegner 1 und 2 zur Vernehmlassung einladen,
- d) die beantragten Beweise erheben,
- e) und einen zweiten Schriftwechsel durchführen, auf dass es uns möglich ist, zu dem, was die Beschwerdegegner 1 und 2 gegen uns vorgebracht haben, kurz Stellung zu nehmen (Art. 6 EMRK).
- f) in anderer Zusammensetzung nochmals in der Sache befinden, allenfalls infolge der Wichtigkeit der Sache an einer dazu anberaumten Hauptverhandlung.

oder, falls keine Rückweisung an die Vorinstanz erfolgt, sei/en

- das Urteil der UAB mit der Geschäfts-Nr. CB170012-EIU01 vom 27. Februar 2017 samt der Kostenverfügung (Fr. 500.-) aufzuheben.
- die beiden am tt.mm.2017 vom Betreibungsamt Rüti ZH (infolge Verwertungsbegehren der Gläubiger I._____ Erben) an den einzigen Bieter mit Höchstgebot (H._____) erteilten ‚Zuschläge‘ für Hotel und Hangar aufzuheben, unter anderem auch wegen Nichtigkeit.
- in dieser Sache aufschiebende Wirkung anzuordnen, damit es nicht möglich ist, die vom BA Rüti erteilten ‚Zuschläge‘ ins Grundbuch einzutragen. Eine voreilige Eintragung wäre schwer rückgängig zu machen und verursacht unnötige Kosten und Umtriebe".

5. Die Beschwerdeführerinnen haben um Erteilung der aufschiebenden Wirkung ersucht, um die Eintragung der Handänderungen im Grundbuch zu verhindern: Würde die Eintragung erfolgen, würden vollendete Tatsachen geschaffen, und das, obwohl gegen die Versteigerung noch Beschwerden hängig seien. Wenn die Vorinstanz schreibe, dass das Betreibungsamt die Handänderung erst mit Rechtskraft des Urteils vornehmen werde, sei dies nicht gesichert (act. 16 S. 48).

Bereits die Vorinstanz hat auf Art. 66 Abs. 1 VZG hingewiesen, wonach ein Grundbucheintrag nicht erfolgen darf, bevor der Zuschlag rechtskräftig ist und alle früheren Beschwerden beseitigt sind (vgl. dazu VZG-Komm.-Häberlin, N. 2 zu Art. 66, N. 2 zu Art. 60). Deshalb wurde mit Verfügung vom 29. März 2017 auf das Begehren der Beschwerdeführerinnen nicht eingetreten (act. 20).

6. Im Zusammenhang mit der Behandlung der vorliegenden Beschwerde ist von Bedeutung, welche Fragen in früheren Verfahren thematisiert wurden. Beizuziehen sind daher die Akten die Geschäftsnummern PS160144 und PS170021. Die Steigerungsbedingungen und das Lastenverzeichnis wurden lediglich in der Geschäftsnummer PS170048 eingereicht, spielen aber vorliegend ebenfalls eine Rolle. Aus dem Entscheid des Verfahrens PS170061 wird zitiert. Das führt zum Beizug auch dieser Akten.

7. Die Beschwerdeführerinnen stellen Anträge zu den Modalitäten des durchzuführenden Verfahrens vor einer neu einzusetzenden unteren Aufsichtsbehörde. Da die Kammer – wie zu zeigen sein wird – mangels Befangenheit keine Wiederholung des erstinstanzlichen Beschwerdeverfahrens anordnet, ist darauf nicht im Einzelnen einzugehen. Anzumerken ist lediglich, dass SchK-Beschwerdeverfahren nach den Regeln des summarischen Verfahrens (analog) abgewickelt werden und dass aufgrund von § 18 EG SchKG, §§ 83 f. GOG i.V.m. Art. 252 ff. ZPO zur Anwendung kommt (vgl. dazu ZR110/2011 Nr. 78).

8. Gemäss Art. 322 Abs. 1 ZPO, der gemäss § 18 EG SchKG und §§ 83 f. GOG Anwendung findet, kann auf die Einholung einer Beschwerdeantwort verzichtet werden, wenn die Sache spruchreif ist. Wird die Beschwerde nämlich abgewiesen, so werden die Rechte der obsiegenden Beschwerdegegner nicht tangiert, so dass ihre Interessen nicht verletzt sind, wenn sie sich nicht vernehmen lassen können (BGer 5A_849/2015 vom 27. Juni 2016 E. 3).

II.

1. Die Beschwerdeführerin 3 hat im Zusammenhang mit der vorliegenden Grundstücksverwertung bereits zahlreiche Beschwerden geführt (act. 15 S. 3). Die Beschwerdeführerin 4 hat sich in neuerer Zeit ebenfalls verschiedentlich beschwert. Die Beschwerdeführerin 1 ist bisher bei der Kammer in den Verfahren PS140269 und PS150021 (www.gerichte-zh.ch) Beschwerdeführerin gewesen. Im Zusammenhang mit der Verwertung der beiden Grundstücke ist die Beschwerdeführerin 2 bis anhin noch nicht in Erscheinung getreten.

a) Die Beschwerdeführerin 1 – die Aktiengesellschaft A._____ Airport – ist Mieterin mit einem langfristigen Mietvertrag des Grundstückes mit dem Hangar (act. 16 S. 7), erstmals kündbar per 30. Juni 2022. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung hat sie ein besonderes, den Realobligationen vergleichbares Rechtsverhältnis am zu verwertenden Grundstück (vgl. OGer ZH PS150021, Urteil vom 19. März 2015 E. III./1.) und ist in diesem Zusammenhang zur Beschwerde legitimiert.

b) Zur Legitimation der Beschwerdeführerin 2 hat die Vorinstanz Folgendes erwähnt: "Mieterin des Wohn- und Gasthauses ist demgegenüber gemäss Lastenverzeichnis nicht die Beschwerdeführerin 2, sondern die Aktiengesellschaft A._____ Gastronomie in Liquidation [...]. Die Beschwerdeführerin 1 [hier: Beschwerdeführerin 2] hat bereits im Verfahren CB170001-E geltend gemacht, dass die Aktiengesellschaft A._____ Gastronomie den Mietvertrag im Januar 2016 an sie abgetreten habe, wobei dieser Einwand letztlich als nicht belegt abgelehnt werden musste [...]. Da die Beschwerdeführerin 2 im vorliegenden Verfahren keine Ausführungen macht bzw. belegt vorbringt, welche einen anderen Schluss zulassen, ist nach wie vor davon auszugehen, dass sie nicht Mieterin des Wohn- und Gasthauses A._____ ist. Somit ist ihrerseits kein schutzwürdiges Interesse für die vorliegende Beschwerde erkennbar, weshalb auf ihre Beschwerde gesamthaft nicht einzutreten ist" (act. 15 S. 8 f.).

Dem halten die Beschwerdeführerinnen vor der Kammer entgegen: Die B._____ Holding AG "sei als Mieterin, an welche der anerkannte langfristige Mietvertrag für Hotel und Restaurant der Aktengesellschaft A._____ Gastronomie frühzeitig abgetreten wurde, zur Beschwerde berechtigt. Deren Interesse liegt darin, den Mietvertrag nicht über die Steigerung zu verlieren, keinesfalls in einem nichtigen Vorgang und zu einem derart tiefen Preis, bei welchem alle Beteiligten zu Schaden kommen". Wenn die Vorinstanz – so die Beschwerdeführerinnen – sich darauf berufe, dass das Mietverhältnis nicht bewiesen sei, so sei das eine Schutzbehauptung und widerspreche den vorgelegten Beweisen. Der Mieterwechsel sei insbesondere wegen des (nicht rechtskräftigen) Konkurses erforderlich geworden. Es gelte die Handels- und Gewerbefreiheit sowie die Vertragsfreiheit, so dass eine solche Vereinbarung möglich gewesen sei.

c) Die "der UAB vorgelegten Beweise" finden sich in den vorliegenden Verfahrensakten nicht, auch nicht bei jenen der Vorinstanz in diesem Verfahren. Die Vorinstanz hat erwähnt, die Beschwerdeführerin 2 habe im Verfahren CB170001-E geltend gemacht, dass ihr der Mietvertrag im Januar 2016 abgetreten worden sei, diesen Einwand allerdings nicht habe belegen können. Der Prozess CB170001-E betreffend Schliessung des Betriebes der A._____ Gastronomie AG wurde mit der Geschäftsnummer PS170061 an die Kammer weitergezogen, die im Urteil vom 14. März 2017 auf S. 4 f. ausführte: "Zwar werden in diesem Verfahren zwei Papiere eingereicht, mit welchen eine am 10. Januar 2016 erfolgte «Abtretung» des Mietvertrages von der Konkursitin an die B._____ Holding belegt werden soll [...]. Das alles ist namens aller drei angeblich beteiligten Parteien von J._____ unterzeichnet (act. 2/6 und 2/7 im Dossier CB170001). Dass die Konkursitin [es ist die Rede von der A._____ Gastronomie AG] damit per 1. Juni 2016 den Betrieb aufgegeben habe, wird damit nicht glaubhaft gemacht, geschweige denn bewiesen. Der Kontoauszug der Appenzeller Kantonalbank über ein «Kontokorrent GASTRONOMIE» der «Aktiengesellschaft A._____» (act. 2/3 im Dossier CB170001) weist diverse Gutschriften und Belastungen aus, welche den Betrieb von Hotel und Restaurant «A._____» betreffen können, aber nicht müssen – die unpräzise Bezeichnung der Kontoinhaberin macht das Dokument zum Beweis einer Betriebsübergabe ohnehin wertlos [...]. Es wird darauf

verwiesen, J._____ habe die Betriebsübernahme dem Konkursamt gegenüber schriftlich behauptet. Und es wird das der unteren Aufsichtsbehörde Vorgetragene ohne Bezugnahme auf die Erwägungen des angefochtenen Entscheides wiederholt. Das alles macht es nicht glaubhaft und erst recht nicht bewiesen, dass die Schuldnerin [die A._____ Gastronomie AG] den statutengemässen Betrieb «A._____» aufgegeben und der Eigentümerin der Liegenschaft «in Verbindung» mit der B._____ Holding AG übertragen hat (was immer das heissen soll)".

Angesichts der Tatsache, dass im vorliegenden Verfahren nichts eingereicht wurde, was den Standpunkt der Beschwerdeführerinnen zusätzlich stützen könnte, ist auch für das vorliegende Verfahren die B._____ Holding AG nicht als Mieterin anzusehen, so dass ihr die Beschwerdelegitimation fehlt und auf ihre Beschwerde nicht einzutreten ist.

d) Die Beschwerdeführerin 3 ist als (ehemalige) Grundeigentümerin legitimiert. Die Beschwerdeführerin 4 ist nachrangige Grundpfandgläubigerin, im Nachgang zu den Beschwerdegegnern 1-4. Die Höhe der Forderungen der vorgehenden Grundpfandgläubiger lassen es zwar als wenig realistisch erscheinen, dass sich der Steigerungspreis in einer zweiten Versteigerung derart erhöhen könnte, dass die Beschwerdeführerin 3 als nachgehende Grundpfandgläubigerin davon profitieren könnte. Da dies jedoch keine feststehende Tatsache ist, ist von einer Beschwerdeberechtigung auszugehen.

Anzumerken ist, dass die Beschwerdelegitimation gemäss SchKG eine besondere ist: "Wer durch die angefochtene Verfügung eines Zwangsvollstreckungsorgans in seinen rechtlichen oder zumindest tatsächlichen Interessen betroffen und dadurch beschwert ist und deshalb ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Abänderung der Verfügung hat" (BSK SchKG I-Cometta/Möckli, 2. Auflage 2010, N. 40 zu Art. 17; BGE 129 III 595 E. 3; 120 III 42 E. 3). Auch bei einer grundsätzlich bejahten Legitimation kann sie deshalb je nach Beschwerdethema besonders erörtert werden müssen (KuKo SchKG-Bernheim/Känzig, 2. Aufl. 2014, N. 5 zu Art. 143a).

2. a) Die Beschwerdeführerinnen verlangen Rückweisung an die Vorinstanz, damit diese wegen der von ihnen befürchteten Befangenheit das vorgeschriebene Verfahren einleite sowie über den Ausstand der "genannten Mitglieder der Aufsichtsbehörde und Richter am Bezirksgericht Hinwil" befinde. Über den Fall als solchen habe dann eine andere Aufsichtsbehörde nochmals zu befinden (act. 16 S. 2). Die Rügen im Vorfeld der Versteigerung, dass gewisse Vorgänge und Urkunden nicht dem SchKG und der VZG entsprechen, seien von der Vorinstanz zunächst geschützt, später aber "kurz und bündig" abgelehnt worden. Der Vorinstanz habe der Wille zur Durchsetzung des Rechts gefehlt, sie habe einzig die Versteigerungen ohne faires Verfahren endlich durchsetzen wollen (act. 16 S. 3 f.). Die bereits früher befürchtete und thematisierte Befangenheit habe die Vorinstanz jeweils wegen fehlender namentlicher Nennung der befangenen Richter verneint. Ausserdem sehe die Vorinstanz keinen Grund für einen Ausstand, auch wenn mehrfach gegen eine Person (?) entschieden worden sei und Mängel, die auch ohne Klage oder Beschwerde hätten festgestellt werden müssen, wider besseres Wissen zugelassen worden seien (act. 16 S. 4).

b) In der hier von der Kammer zu beurteilenden Beschwerde sind folgende Richter/innen bzw. Ersatzrichter/innen und Gerichtsschreiber/innen der Vorinstanz namentlich erwähnt (act. 16 S. 7):

... [Namentliche Nennung von 22 Personen]

Die Beschwerdeführerinnen weisen darauf hin, dass im vorinstanzlichen Verfahren nur die Gerichtspräsidentin, Vizepräsident K._____, Ersatzrichter/Gerichtsschreiber L._____ und M._____, Gerichtsschreiberin/Ersatzrichterin mitgewirkt haben. Dass M._____ erneut mitgewirkt habe, erstaune, sei sie es doch gewesen, die in einem früheren Verfahren den "Zürcher Oberländer" mit Amtsgeheimnissen bedient habe. Zwar seien Gerichtsverhandlungen öffentlich. Wenn die Journalisten dann allerdings nicht daran teilnahmen, müsse es damit sein Bewenden haben. Die Nennung aller Personen durch die Beschwerdeführerinnen sei angezeigt, auch jener die nicht mehr bei der Vorinstanz tätig seien, sei nicht überflüssig, wenn es zu einer Neubesetzung des Gerichts komme. Es müsse eine völlig andere Aufsichtsbehörde eingesetzt werden (act. 16 S. 9). Mit Hin-

weis auf Entscheide des Bundesverwaltungs- und des Bundesgerichts weisen die Beschwerdeführerinnen darauf hin, dass es genüge, wenn bei objektiver Betrachtung der Anschein der Befangenheit und der Voreingenommenheit erweckt werde, was durch ein bestimmtes Verhalten des betreffenden Richters oder bei gewissen äusseren Gegebenheiten funktioneller und organisatorischer Natur begründet sein könne (act. 16 S. 9 f.).

Zur Ansicht der Vorinstanz, dass die Mitwirkung der gleichen Person (?) keine Befangenheit bewirke, sei zu sagen, dass nicht gegen Personen entschieden werde, sondern dass Mängel, die von Amtes wegen festzustellen gewesen wären, pflichtwidrig nicht geahndet worden seien. Dass eine pflichtvergessene Aufsichtsbehörde nun plötzlich umdenke, sei nicht zu erwarten, sondern es sei wahrscheinlicher, dass begangene Fehler kaschiert würden. Deshalb müsse die Versteigerung und die Zuschläge angefochten werden, so dass es möglich sei, alles, was falsch gelaufen sei, vorzubringen. Dazu gehöre auch, dass das Bundesgericht die Entscheide, die die Fortsetzung der Vorbereitung der Versteigerung ermöglicht hätten, erst kurz vor Weihnachten/Neujahr und damit vor den Gerichts- und Betreibungsferien eröffnet habe, obwohl Betreibungshandlungen dann nicht möglich seien. Der Amtsleiter des Betreibungsamtes sei in den Wochen 7-10 abwesend gewesen, so dass ein nur sehr kurzes Zeitfenster von ca. vier Wochen zur Vorbereitung und zum Vollzug der Versteigerung geblieben seien. Fritzsche/Walder, Schuldbetreibung und Konkurs nach schweizerischem Recht, Band 1, § 31 Rz 23 würden unter Hinweis auf Art. 29 VZG bei einer Bekanntmachung nach Art. 138 SchKG von mindestens 45-50 Tage vor der Steigerung ausgehen. Allen Beteiligten hätte mehr Zeit belassen werden müssen (act. 16 S. 4). Zu berücksichtigen wären auch die Kaufinteressenten gewesen, die in grosser Zahl anzusprechen gewesen wären. Nach der Besichtigung vom 12. Januar 2017 wäre mehr Zeit nötig gewesen, um – je nach Rechtsform der Interessenten – einen Gesellschaftsbeschluss zu erwirken und um eigene und fremde Mittel bereitstellen zu können, was bei Art und Grösse des "A.____s" so kurzfristig nicht möglich sei. Unmögliches zu verlangen, sei Ermessensmissbrauch und Willkür und habe mögliche Kaufinteressenten am Mitbieten gehindert. Jede Handlung des Betreibungsamtes sei anfechtbar, aber wegen der zeitlichen Verhältnisse sei es nicht möglich gewe-

sen, den Instanzenzug zu durchlaufen. Keine einzige Eingabe des Beschwerdeführers sei berücksichtigt oder rechtskräftig abgeschlossen worden. Die Anfechtung der Zuschläge sei von der Vorinstanz abgewiesen worden; aus ihren Ausführungen sei ersichtlich, dass sie es darauf abgesehen habe, die Beschwerde abzuweisen. Eindeutige Sachdarstellungen, die zwingend zur Aufhebung des Zuschlages hätten führen müssen, seien nicht erwähnt bzw. umgangen worden. Die Vorbefassung steche ins Auge (act. 16 S. 4 f.).

c) Die Vorinstanz hat die Rechtsgrundlagen (Art. 10 i.V.m. Art. 20a Abs. 3 SchKG, § 18 EG SchKG und §§ 83 f. GOG) zur Befangenheit rekapituliert und Folgendes ausgeführt (act. 15 S. 5 ff.): Art. 10 SchKG sehe den Ausstandsgrund der Vorbefassung nicht explizit vor, so dass es nicht notwendig sei, die Beschwerde an eine andere Aufsichtsbehörde zu überweisen (act. 15 S. 6 E. 3.). Entscheidungen seien im Rahmen des Aufsichtsverfahrens anzufechten. Das Problem, dass die Aufsichtsbehörde versucht sein könnte, frühere Fehlentscheidungen zu kaschieren, würden sich daher nicht stellen (act. 15 S. 7). Blosser Aufzählungen würden keinen Ausstandsgrund glaubhaft machen. Bezüglich einzelner Personen sei nicht ersichtlich, inwiefern ein Interessenkonflikt bestehen könnte. Die behauptete Amtsgeheimnisverletzung durch eine Richterin werde nicht weiter substantiiert, weder persönlich noch sachlich (act. 15 S 7).

d) Was die Beschwerdeführerinnen der Vorinstanz vorwerfen, ist letztlich, dass sie nicht in ihrem Sinne entschieden hat, was kein Befangenheitsgrund ist. Nach Regina Kiener, Richterliche Unabhängigkeit, Bern 2001, S. 164 ist zunächst danach zu fragen, ob sich der Tatbestand der Vorbefassung überhaupt verwirklicht hat und danach ist anhand der konkret zu entscheidenden Sachfrage zu prüfen, ob die betreffende Person weiterhin offen und nicht vorbestimmt ist. Im Einzelfall kann sich die Frage stellen, ob sich ein Richter durch seine Mitwirkung an früheren Entscheidungen bereits in einem Mass festgelegt hat, das ihn nicht mehr als unvoreingenommen und dementsprechend das Verfahren nicht mehr als offen erscheinen lässt (Peter Diggelmann, DIKE-Komm-ZPO [2. Auflage 2016], N. 49 zu Art. 47).

e) Im vorliegenden Fall sind die Beschwerdeführerinnen bzw. einzelne von ihnen mit einer Vielzahl von Beschwerden an die beiden kantonalen Aufsichtsbehörden und an das Bundesgericht gelangt. Die zahlreichen Beschwerdemöglichkeiten im Rahmen von SchK-Verfahren beruhen darauf, dass gegen jede betriebs- bzw. konkursamtliche Verfügung Beschwerde geführt werden kann (Art. 17 Abs. 1 SchKG), und zwar nicht im Sinne von prozessleitenden Entscheidungen bzw. Zwischenentscheidungen, wie sie im Rahmen eines Zivilprozesses vorkommen, sondern je in einem neuen, eigenen, in sich geschlossenen Beschwerdeverfahren über zwei bzw. drei Instanzen (Art. 13 Abs. 2 SchKG; Art. 90 BGG). Bei richtiger Anwendung der Regeln kann jede Verfügung allerdings nur einmal angefochten werden und einer nochmaligen Prüfung stehen die Grundsätze der Einmaligkeit des Rechtsschutzes entgegen, wobei die Rechtskraft auf die gleiche Zwangsvollstreckung beschränkt ist (BGE 133 III E. 2.1; BSK SchKG I-Cometta/Möckli, 2. Auflage 2010, N. 15 zu Art. 15). Die Nichtigkeit kann zwar losgelöst von der Beschwerdelegitimation und von laufenden Beschwerdefristen geltend gemacht werden. Ist dann allerdings beschwerde- bzw. aufsichtsrechtlich entschieden, so muss es dabei sein Bewenden haben und ein rechtskräftiger Entscheid kann nicht nochmals auf Nichtigkeit überprüft werden.

Ausserhalb der Nichtigkeit gilt, dass das Beschwerderecht verwirkt und dass nicht im Zusammenhang mit einer späteren Verfügung eine frühere, bisher unangefochten gebliebene, nunmehr (mit-)angefochten werden kann (vgl. Ingrid Jent-Sørensen, BGG und SchKG, Wege zum Bundesgericht in Zivilsachen nach dem Bundesgerichtsgesetz, Zürich/St. Gallen 2007, S. 87 f.). Die Beschwerdeführerinnen gehen deshalb fehl, wenn sie in act. 16 S. 4 ausführen: "Diese in der Vergangenheit erfolgte Verweigerung der Aufsichtsbehörde/n gegenüber der Beschwerdeführerin bzw. den Beschwerdegründen und der Aufgabe, eine rechtsgenügende Vorbereitung der Versteigerung zu ermöglichen bzw. zuzulassen und nötigenfalls anzuordnen, führt nun dazu, dass es unerlässlich ist, hiermit die Vorbereitung der Versteigerungen und die «Zuschläge», in welchem es möglich sein muss, alles, was bis anhin falsch gelaufen ist, vorzubringen".

Die Beschwerdeführerinnen bzw. ein Teil von ihnen – immer vertreten durch die gleiche Person, ihren einzigen Verwaltungsrat J._____ – haben schon bisher verschiedentlich versucht, die gleichen Fragen mehrmals überprüfen zu lassen. Wenn sie damit nicht erfolgreich waren, mögen sie das als "Vorbefassung" empfunden haben. Entscheidend ist allerdings, dass die neuerliche Thematisierung der gleichen, bereits im Rahmen von früheren Verfahren beurteilten Fragen wegen des Prinzips der Einmaligkeit des Rechtsschutzes (Rechtskraft) ein für allemal verbindlich entschieden ist. Mit Ausstandsbegehren können Verfahrensregeln, auch wenn sie als lästig empfunden werden, nicht aus der Welt geschaffen werden. Letztlich ist die Tatsache, dass Klagen oder Beschwerden für die einen Beteiligten negativ ausgehen, kein Grund zur Ablehnung der Gerichte, sondern allenfalls Grund für die Ergreifung von Rechtsmitteln, wenn Entscheidungen von Gerichten und Behörden einer Nachkontrolle unterzogen werden wollen. Dass erstinstanzliche Entscheidungen beim Durchlauf durch (zwei) Rechtsmittelinstanzen nicht (im Sinne des Rechtsmittelklägers) abgeändert werden, ist kein Beleg für die Befangenheit der ersten Instanz, sondern spricht eher dafür, dass sie nicht fehlerhaft sind.

f) Ob es sich bei der in der Presse publizierten Information im Zusammenhang mit dem Konkurs der am vorliegenden Verfahren nicht beteiligten A._____ Gastronomie AG um die behauptete Amtsgeheimnisverletzung oder um Medienöffentlichkeit handelt (Steinmann, St. Galler Kommentar [3. Auflage 2014], N. 54 zu Art. 30; vgl. auch BGE 139 I 129 E. 3.5 und 3.6), muss nicht weiter untersucht werden, weil nicht ersichtlich ist, inwieweit die Vorinstanz bzw. Ersatzrichterin M._____ deshalb im vorliegenden Zusammenhang befangen sein soll.

g) Zu erwähnen ist schliesslich noch das, was die Vorinstanz bereits erwähnt hat: Dass die Ablehnung von ganzen Spruchkörpern und umso mehr von ganzen Gerichten als rechtsmissbräuchlich anzusehen ist (Kiener, a.a.O., S. 164 f.). Nur konkrete sachliche Gründe eines generellen Ausstandsgesuchs müssten – allenfalls von einer ausserordentlichen Besetzung – geprüft werden. Davon kann hier nicht die Rede sein und die Beschwerde betreffend die Befangenheit der Vorinstanz ist demnach abzuweisen.

3. a) Die Beschwerdeführerinnen verlangen die Einholung der Vernehmlassung der Beschwerdegegner und Abnahme der Beweise (act. 16 S. 10 f.), konkret seien zumindest die "sicheren" Beschwerdegegner 1 und 2 über den Beschwerdeeingang zu informieren. Bei den so genannt "sicheren" Beschwerdegegnern handelt es sich nach Ansicht der Beschwerdeführerinnen um das Betreibungsamt, (bezeichnet als Beschwerdegegner 1), und die Erben I._____ als Grundpfandgläubiger (bezeichnet als Beschwerdegegner 2). Kein entsprechendes Begehren wird bezüglich dem Beschwerdegegner 5, dem Ersteigerer, gestellt.

b) Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerinnen mussten die genannten Personen von der Vorinstanz nicht zur Vernehmlassung bzw. zur Stellungnahme respektive zur Beschwerdeantwort aufgefordert werden, was gleichermassen für das Verfahren vor der Kammer gilt. Das ist im Rahmen von diversen Beschwerdeverfahren zumindest einem Teil der Beschwerdeführerinnen schon früher dargelegt worden, z.B. in PS160144 S. 5 f., PS160153 S. 8 und zuletzt im Urteil der Kammer vom 21. März 2017 im Verfahren PS170021, S. 5 E. 6, wo ausgeführt wurde: Die Beschwerdeführerinnen verlangen «unter Hinweis auf Art. 6 EMRK, dass die Beschwerdegegner und die Vorinstanz zur Vernehmlassung eingeladen werden». Wann eine Vernehmlassung einzuholen ist, ist im Gesetz nicht vorgesehen. Art. 17 Abs. 4 SchKG nennt lediglich den Zeitpunkt, bis wann die Betreibungsämter einen Entscheid, der bei der (unteren) Aufsichtsbehörde angefochten wurde, in Wiedererwägung ziehen können. Für das Beschwerdeverfahren vor der oberen kantonalen Aufsichtsbehörde fehlt jegliche Regelung im SchKG. In Art. 324 ZPO ist eine rein fakultativ einzuholende Stellungnahme bei der Vorinstanz erwähnt, wofür hier allerdings kein Grund ersichtlich ist. Nach ständiger Rechtsprechung der Kammer wird Beschwerdeparteien, die obsiegen werden (was, wie aufzuzeigen sein wird, die Beschwerdegegner sind), mangels schützenswerten Interesses, sich als Obsiegende äussern zu können, i.S.v. Art. 322 ZPO keine Frist zur Beschwerdeantwort bzw. zur Stellungnahme angesetzt. Erwähnenswert ist in diesem Zusammenhang, dass die Vorinstanz und das Betreibungsamt keine eigenen Rechte wahrnehmen. Ganz besonders sind behauptete Vergleichsgespräche kein Anlass zu zusätzlichen Äusserungsmöglichkeiten. Zwangsvollstreckungsgläubiger haben Anspruch auf eine beförderliche Verfah-

rensabwicklung und auf längst mögliche Einigungsbemühungen mit ungewissem Ausgang kann keine Rücksicht genommen werden, worauf ebenfalls schon früher hingewiesen wurde (vgl. z.B. PS160153 vom 5. September 2016 S. 6 f., publiziert bei www.gerichte-zh.ch; zuletzt in PS170021 S. 13 E. 1. c).

III. (Mängel der Versteigerung)

1. Vorab ist festzuhalten, dass Mängel der am tt.mm.2017 durchgeführten Versteigerung im vorliegenden Beschwerdeverfahren thematisiert werden können, da sich die Beschwerdeführerinnen bis anhin dazu nicht äussern konnten.

a) Die Beschwerdeführerinnen machen eine anfechtbare und nichtige Steigerung geltend, weil keine Verkündung des verbindlichen Zuschlages mit oder ohne Mietverträge erfolgt sei (act. 16 S. 12 f.). Sie verweisen in diesem Zusammenhang auf die Schreiben des Betreibungsamtes vom tt.mm.2017 (act. 2/1 und 2/2). In diesen beiden Schreiben wird J._____ als Organ der Beschwerdeführerinnen bestätigt, dass Kat. Nr. 3 (Wohn-/Gasthaus) an der Versteigerung vom tt.mm.2017 zum Preis von Fr. 2'500'000.– bzw. Kat. Nr. 5 (Hangar) zum Preis von Fr. 120'000.– je an Herrn H._____ zugeschlagen worden sind.

Auffallend sei – so die Beschwerdeführerinnen – dass betreffend beider Grundstücke nicht bestätigt worden sei, welches Höchstgebot (Doppelaufruf) den "Zuschlag" erhalten habe, dasjenige mit oder ohne Überbindung des Mietvertrages. Die Gantleitung habe anlässlich der Steigerung in beiden Fällen beide Aufrufe (mit oder ohne Überbindung der Mietverträge) durchgeführt, habe aber vor dem Gantpublikum nicht abschliessend verkündet, welches der beiden Höchstgebote (mit oder ohne Mietverträge) anlässlich der Versteigerung den definitiven Zuschlag erhalten habe. Das sei kein abschliessender Zuschlag, was die Gant nichtig mache. Normalerweise würden die Steigerungsbedingungen regeln, dass beim Doppelaufruf das Gebot mit dem höheren Preis den definitiven Zuschlag erhalte. Vorliegend würden die Steigerungsbedingungen zwar den Doppelaufruf kurz erwähnen, jedoch nicht weiter definieren. Dass die Beschwerdeführer 1-4 den Doppelaufruf verlangt hätten, sei ja schon vor mehr als zwei Jahren bekannt gewe-

sen. Für die Bestätigung der geltend gemachten Unterlassung des Betreibungsamtes sei die Zeugin N._____ angeboten worden, welche die Vorinstanz nicht angehört habe. Weitere Zeugen könnten z.B. Gantteilnehmer sein, die die Beschwerdeführerinnen jedoch wegen des Aufwandes für die Beschwerdeführung bis anhin nicht hätten ausfindig machen können; es werde um eine Fristansetzung ersucht, um aus dem Kreis der Zuschauer eine Person zu finden, die vom Vorgang der Gant auch etwas verstehe (act. 16 S. 12 f.). Als Zeugen kämen auch zwei im Saal anwesende Polizeiangehörige – inzwischen als O._____ und P._____ identifiziert – in Frage, so dass die Kantonspolizei Zürich aufzufordern sei, [die Namen und] Adressen der anwesenden Polizeibeamten mitzuteilen. Die Vorinstanz habe bei der Kantonspolizei zu Unrecht nicht nachgefragt. Eingereicht wurde ausserdem ein Email von Q._____@...ag (act. 17/18) sowie R._____ als Empfänger des Emails der N1._____ AG als Zeuge angerufen (act. 16 S. 13).

b) Die Vorinstanz hat unter Hinweis auf die Bestimmung zum Doppelaufruf (Art. 142 Abs. 1 SchKG) u.a. Folgendes aufgeführt: Im Rahmen des hier zur Diskussion stehenden Doppelaufrufs sei bei beiden Aufrufen der gleiche Betrag geboten worden und zwar durch dieselbe Person. Sei es zu keinem höheren Angebot gekommen, so komme der Doppelaufruf – und damit auch seine Folgen – nicht in Frage. Die Beschwerdeführerin 1 habe ohnehin kein Interesse für weitergehende Klärung zu sorgen, da sich das Mietverhältnis nicht verändert habe, gehe es doch grundsätzlich von Gesetzes wegen (Art. 261 Abs. 1 OR) auf den Erwerber über. Ein Beweisverfahren sei deshalb nicht erforderlich. Auch die Beschwerdeführerinnen 3 und 4 hätten kein relevantes Rechtsschutzinteresse. Da die Gebotshöhe bei beiden Geboten gleich hoch sei, sei es für die Schuldnerin bzw. die Grundpfandgläubigerin irrelevant, auf welchen Zuschlag der Gebotspreis bezahlt werde. Das führe zu einem Nichteintretensentscheid (act. 15 S. 11).

c) Gemäss Art. 56 VZG erfolgt – wenn ein Doppelaufruf durchgeführt werden muss – der Aufruf mit der Last mit dem Bemerkem, dass der Meistbieter bis nach Schluss des zweiten Aufrufes ohne die Last behaftet bleibe. Können die Gläubiger aufgrund des ersten Angebotes befriedigt werden, so erfolgt kein zweiter Aufruf (lit. a). Werden die Gläubiger im ersten Aufruf nicht befriedigt, so findet

der zweite Aufruf ohne die Last statt. Wird durch den zweiten Aufruf ein höherer Erlös erzielt, so erhält der Bieter mit diesem höheren Angebot den Zuschlag (lit. b). Werden gleich hohen Angebote erzielt, so wird der Zuschlag dem Höchstbietenden des ersten Aufrufes mit der Last zugeschlagen und ihm diese überbunden (lit. c).

In rechtlicher Hinsicht ist anzumerken, dass der Doppelaufruf für Mietverträge, die nicht vorgemerkt sind, 1989/90 aktuell wurde, als in der Mietrechtsrevision der Grundsatz "Kauf (oder Versteigerung) bricht Miete" zu Gunsten des Grundsatzes "Kauf (oder Versteigerung) bricht Miete nicht" aufgegeben wurde. Art. 261 Abs. 1 OR lautet: "Veräussert der Vermieter die Sache nach Abschluss des Mietvertrages oder wird sie ihm in einem Schuldbetreibungs- oder Konkursverfahren entzogen, so geht das Mietverhältnis mit dem Eigentum an der Sache auf den Erwerber über". In Abs. 2 lit. a ist vorgesehen, dass das Mietverhältnis auf den nächsten gesetzlichen Termin gekündigt werden kann, wenn dringender Eigenbedarf geltend gemacht werden kann. Hinsichtlich beschränkter dinglicher und vorgemerakter Rechte kann der Doppelaufruf den Untergang der ihm unterstellten Last bewirken. Für den Doppelaufruf bei (langfristiger [BGE 126 III 292]) Miete treten nun nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung andere Wirkungen ein, nämlich eine vom dringenden Eigenbedarf unbeeinflusste Kündigungsmöglichkeit auf den nächsten gesetzlichen Termin unter Einhaltung der ordentlichen gesetzlichen Frist (BGE 125 III 123 ff.). Aus dem Vorstehenden folgt, dass der Mietvertrag ohnehin übergeht, dass es jedoch eine spezielle Beendigungsmöglichkeit gibt, je nachdem, ob der Doppelaufruf im Rahmen der Versteigerung Wirkungen zeigt oder nicht.

d) Diese Ausführungen der Vorinstanz sind zutreffend. Gemäss Art. 261 Abs. 1 OR geht ein Mietvertrag ohnehin – und unabhängig davon, ob der Doppelaufruf verlangt wurde und Auswirkungen zeigt – von Gesetzes wegen auf den Ersteigerer über, ohne dass es einer besonderen "Überbindung" bedürfte. Wurde für die Grundstücke unabhängig von den Mietverträgen der gleiche Preis geboten, was von den Beschwerdeführerinnen nicht bestritten wird, dann folgt aus Art. 261 Abs. 2 OR und Art. 50 lit. c VZG, dass der Doppelaufruf wirkungslos geblieben ist.

Ist die Sachlage damit ohnehin klar, bedarf es keines Beweisverfahrens. Die Beschwerde bei der Kammer ist daher abzuweisen.

2. a) Die Beschwerdeführerinnen beanstanden, dass Bieter und Zahler nicht identisch sind (act. 16 S. 15 ff.). Weil der Handelsregisterauszug der "S._____ AG", welche die Grundstücke zunächst ersteigert hatte, nicht aktuell bzw. veraltet war, hat der Steigerungsvorgang wiederholt werden müssen. Der Beschwerdegegner 3 (hier: Beschwerdegegner 5), der zunächst als Organ der "S._____ AG" geboten hatte, hatte in der Folge als Privatperson das identische höchste Angebot gemacht. Bezahlt habe der Beschwerdegegner 5 dann mit dem Check einer Drittperson, welche zuvor mangels genügend aktuellem Handelsregisterauszug als ersteigernde Person abgelehnt worden sei. Der Beschwerdegegner 5 – der alleinige Bieter – hätte mithin nicht selber bezahlt, und die zahlende juristische Person habe keinen plausiblen Zahlungsgrund. Ein solcher Zahlungsvorgang könne nicht akzeptiert werden (act. 16 S. 15).

b) Die Steigerungsbedingungen sehen nicht vor – so die Vorinstanz (act. 15 S. 12 ff.) – dass Angebote und Zahlungen mittels der gleichen Person erfolgen müssten; das Innenverhältnis zwischen Ersteigerer und Financier sei ohne Bedeutung. Es sei ausserdem nicht erkennbar, welches Interesse die Beschwerdeführerinnen hätten, habe doch die Zahlung keinen Einfluss auf die Höhe des Steigerungspreises. Auch das Interesse der Beschwerdeführerin 1 als Mieterin sei nicht erkennbar und werde auch nicht begründet. Gemäss dem Online-Handelsregisterauszug des Kantons Zürich (act. 9) sei der Beschwerdegegner 5 einzelzeichnungsberechtigter Delegierter des Verwaltungsrates der "S._____ AG", so dass der Vorgang ohnehin unproblematisch sei.

c) Wer den im Zusammenhang mit dem Zuschlag zu leistenden Betrag bezahlt, ist rechtlich bedeutungslos. Der Hinweis der Beschwerdeführerinnen, dass in den Steigerungsbedingungen von den Zahlungspflichten des Ersteigerers die Rede sei, ist zwar zutreffend, jedoch ist **nicht** der Ersteigerer **persönlich** genannt. Es gibt bei Geldschulden keinen Grundsatz, dass der Schuldner persönlich erfüllen muss bzw. dass die Mittel für die Zahlung aus seinem Vermögen stammen müssen (im Gegenteil: Art. 68 Abs. 1 OR erlaubt Erfüllung durch irgend ei-

nen Dritten). Anzumerken ist, dass die Zahlung (vgl. Ziff. 12 S. 6 der Steigerungsbedingungen samt Ergänzung auf S. 12) mit einem "auf eine Bank mit Sitz in der Schweiz an die Order des Betreibungsamtes 8630 Rüti ausgestellten Bankcheck (kein Privatscheck)" erfolgen muss. Dass generell (nur) ein Bankcheck – und kein Privatcheck – akzeptiert wird, soll sicherstellen, dass der Check auf jeden Fall gedeckt ist. So oder so wird damit, wenn ein Check verwendet wird, die Zahlung durch die Bank und nicht durch den Ersteigerer geleistet, was an Versteigerungen die Regel ist. Die Frage, wer letztlich von der Bank in Anspruch genommen wird, muss mangels Relevanz nicht geklärt werden, was die von den Beschwerdeführerinnen verlangte Edition von Kontoauszügen entbehrlich macht (act. 16 S. 15).

3. a) Die Beschwerdeführerinnen beanstanden das Verlesen der Steigerungsbedingungen und des Lastenverzeichnisses durch das Betreibungsamt. Das Verlesen der Steigerungsbedingungen und des Lastenverzeichnisses sei zwingend. Der Amtsleiter T._____ sei das Lastenverzeichnis im Dialekt durchgegangen und habe damit auf das wortwörtliche Vorlesen verzichtet. Der Vorgang habe von 14.03 Uhr bis 14.12 Uhr gedauert. Das Verlesen des Lastenverzeichnisses für das Hotel (ohne die Seiten 1 und 2) würde mindestens 29 Minuten erfordern, wie eine Leseprobe ergeben habe. Zum Beweis solle die Leseprobe wiederholt werden. Die Vorinstanz habe die Zeitangaben nicht bestritten, und es sei unmöglich, das Lastenverzeichnis innert neun Minuten zu verlesen. Das Verlesen der Steigerungsbedingungen durch den Betreibungsbeamten R._____ hätte von 14.13 bis 14.50 Uhr gedauert. Für das im Dialekt durchgegangene Lastenverzeichnis des Hangars habe der Amtsleiter T._____ von 15.17 Uhr bis 15.26 Uhr gebraucht und ebenfalls auf ein wortwörtliches Verlesen verzichtet. In der Leseprobe seien hier 23 Minuten erforderlich gewesen. Der Betreibungsbeamte R._____ hätte für die Steigerungsbedingungen von 15.27 bis 15.57 Uhr gebraucht. Die Zuschläge seien deshalb wegen des Nichtvorlesens des Lastenverzeichnisses nichtig. Bei Eduard Brand, Die betreibungsamtliche Zwangsverwertung von Grundstücken sei erwähnt, dass das Lastenverzeichnis und die Steigerungsbedingungen vor Beginn des Steigerungsaktes zu verlesen seien. Brand sei Betreibungsinspektor gewesen und das Betreibungsinspektorat sei dem Obergericht des Kantons Zürich angegliedert, so dass davon auszugehen sei, dass er die

Praxis des Obergerichts berücksichtigt habe. Wenn die Vorinstanz schreibe, dass das wörtliche Vorlesen und das Verlesen auf Hochdeutsch nicht verlangt sei, so verneble sie damit Unterlassungen, was ihre Vorbefassung und Befangenheit bestätige (act. 16 S. 17). Vorlesen auf nicht Hochdeutsch gebe es nicht, und noch weniger nicht wortwörtliches Vorlesen. Notare und Grundbuchverwalter dürften mit keinem Wort vom vorzulesenden Text abweichen und das müsse auch für die Versteigerung, die ebenfalls ein Kaufakt sei, gelten. Übertragungen ins Schweizerdeutsch würde länger dauern und lasse "Übersetzungsfehler" und Ungenauigkeiten zu. Nicht wörtliches Vorlesen würde ermöglichen, dass gewisse Bestandteile des Textes weggelassen werden dürften, was den Inhalt verfälsche. Das genaue Vorlesen sei ein Formerfordernis, was – wenn nicht erfolgt – zu Nichtigkeit führe (act. 16 S. 18).

b) Die Vorinstanz hat darauf hingewiesen, dass bei einem tabellarisch dargestellten Dokument ein wortwörtliches Verlesen faktisch unpraktikabel sei. Die Grenze müsse dort gezogen werden, wo aufgrund von Abkürzungen beim Verlesen bzw. unverständlichen Dialekt-Ausdrücken etc. den beteiligten Personen nicht mehr klar sei, wie die Lasten nun genau lauten würden, was hier nicht behauptet werde, ebensowenig dass eine andere Art des Verlesens einen höheren Verwertungserlös gebracht hätte. Was die Beschwerdeführerinnen aus der Vorlesensfrage ableiten wollten, sei unklar (act. 15 E. D.2.).

c) Was die Beschwerdeführerinnen ansprechen, ist § 154 der Verordnung des Obergerichtes über die Geschäftsführung der Notariate (Notariatsverordnung) vom 23. November 1960 (LS 242.2). Darin ist vorgesehen: "(1) Vor der Beurkundung eines auf Eigentumsübertragung gerichteten Vertrages soll die Urkundsperson den Parteien den Inhalt der Grundprotokoll-, Grundregister- oder Grundbucheinträge über die einzelnen Grundstücke und aus den Hilfsbüchern und Belegen den vollen Wortlaut der Anmerkungen, Vormerkungen, Dienstbarkeiten und Grundlasten und der Verzinsungs- und Zahlungsbestimmungen der Grundpfandrechte vorlesen. (2) Dies kann unterbleiben, wenn der Käufer erklärt, er kenne diese Angaben bereits und verzichte auf das Verlesen. (3) Die Art der Kenntnisgabe ist in der Urkunde zu vermerken".

Formvorschriften aus einer kantonalen Verordnung sind nicht ohne weiteres auf Zwangsversteigerungen gemäss SchKG übertragbar. Aus dem einschlägigen Bundesrecht sind keine detaillierten Anweisungen in dieser Frage bekannt. Zur Verordnung über die Zwangsverwertung von Grundstücken (VZG), der massgeblichen Rechtsquelle, wird Folgendes aufgeführt: "Es steht im Ermessen des Betriebsbeamten, ob er die Steigerungsbedingungen ganz oder auszugsweise oder überhaupt **vorlesen** will – es gibt keine gesetzliche Bestimmung, welche das Verlesen vorschreibt (BSK SchKG I-Feuz, 2. Auflage 2010, Art. 142a N 4). Das gleiche gilt für das Lastenverzeichnis [...]" (VZG-Komm.-Häberlin, N. 5 zu Art. 60; BGer 7B.130/2004 E. 3). Dass Amtsleiter T._____ wesentliche Informationen nicht oder falsche Informationen erteilt hat, haben die Beschwerdeführerinnen, deren einziges Organ, J._____, an der Versteigerung anwesend war, nicht behauptet. Und nur das könnte die Versteigerung gegebenenfalls beeinflussen und im Falle von wesentlichen Nicht- oder Fehlinformationen zur Aufhebung des Zuschlages führen. Die Beschwerde ist diesbezüglich abzuweisen.

IV. (Mängel im Vorfeld der Versteigerung)

1. Die Beschwerdeführerinnen machen an Mängeln im Vorfeld der Versteigerung geltend: Nichtigkeitsanzeige (Art. 125 Abs. 3, Art. 138 Abs. 1 und Abs. 2.1, Art. 139 SchKG; Formular VZG 7a; VZG 30; act. 16 S. 18 ff.), Unterlassen einer neuen Schätzung (act. 16 S. 31 ff.), Missverständnis des Betriebsamtes betreffend angeblich rechtskräftigem Lastenverzeichnis und angeblich rechtskräftigen Steigerungsbedingungen (act. 16 S. 40), zu kurze Frist zwischen der Bekanntmachung und der Steigerung nach Art. 138 SchKG und Art. 134 VZG).

a) Zum Vorwurf der Beschwerdeführerinnen, die Steigerungsanzeigen vom 4. Januar 2017 würden nicht dem verbindlich vorgeschriebenen, vom Bundesamt für Justiz zur Verfügung gestellten Musterformular 7a VZG entsprechen und zum Vorwurf, die Monatsfrist von Art. 138 SchKG sei nicht eingehalten worden, hat die Vorinstanz ausgeführt, dass das Formular 7a VZG nicht (mehr) existiere und es

den Betreibungsämtern gemäss Art. 2 Abs. 2 der Verordnung über die im Betreibungs- und Konkursverfahren zu verwendenden Formulare und Register sowie die Rechnungsführung vom 5. Juni 1996 (VFRR) frei stehe, eigene Formulare herzustellen und zu verwenden, sofern sie dem Inhalt der Musterformulare entsprechen. Die Steigerungsanzeigen seien bereits Gegenstand der vorinstanzlichen Verfahren CB170003-E und CB170004-E gewesen, so dass auf die Urteile vom 25. Januar 2017 verwiesen werden könne (act. 15 S. 14). Der fehlende Anhang des Publikationstextes sei in den beiden genannten Verfahren nicht thematisiert worden und es sei davon auszugehen, dass die Beschwerdeführerinnen gegebenenfalls moniert hätten (act. 15 S. 15). Art. 138 SchKG beziehe sich auf die öffentliche Bekanntmachung der Steigerung und nicht auf die Spezialanzeigen gemäss Art. 139 SchKG, wofür Art. 30 Abs. 1 VZG einschlägig sei ("sofort"). Die Postaufgabe am 6. Januar 2017, mithin am Tag der Publikation, sei "sofort" (act. 15 S. 15).

Zum weiteren Vorwurf der Beschwerdeführerinnen, dass weder die Steigerungsanzeige noch die öffentliche Bekanntmachung Art. 138 SchKG entsprochen habe, erwähnt die Vorinstanz die Verfahren CB170003-E und CB170004-E mit Urteil vom 25. Januar 2017, die aktuell bei der Kammer anhängig seien. Es werde daher nicht erneut auf die inhaltlich identischen Vorbringen eingegangen. Daran ändere nichts, dass die Beschwerdeführerin 1 an jenen Verfahren nicht beteiligt gewesen sei, sei doch nicht ersichtlich, dass sie ein schutzwürdiges Interesse daran habe (act. 15 S. 16).

b) Weiter beanstanden die Beschwerdeführerinnen, dass die Versteigerung lediglich im Schweizerischen Handelsamtsblatt (SHAB) und im Zürcher Oberländer publiziert worden sei. Dazu führt die Vorinstanz an, dass Art. 125 Abs. 2 SchKG die Verwertung von Forderungen und beweglichen Sachen betreffe, während für Grundstücke Art. 138 SchKG massgeblich sei. Die Publikation sei im SHAB, im Amtsblatt der Kantons Zürich (act. PS170023/19/4/2, vereinigt mit PS170021) und ausserdem im Zürcher Oberländer erfolgt, wie sich aus act. 4/1-4 im Verfahren CB170003 (= PS170021) ergebe, womit die gesetzlichen Anforderungen erfüllt worden seien (act. 15 S. 17 f.).

c) Die Beschwerdeführerinnen machen diverse Gründe geltend, warum die beantragte Neuschätzung vorzunehmen gewesen wäre; die "alte betriebsamtliche Schätzung aus dem Jahr 2013 sei mit ihren 4 Jahren hoffnungslos veraltet (act. 16 S. 31 ff.). Eine Schätzung sei keine erledigte Sache und keine feststehende unverrückbare Tatsache (act. 16 S. 35). Zum Vorwurf der Unterlassung einer Neuschätzung verweist die Vorinstanz auf die Urteile in ihren Verfahren CB170003-E und CB170004-E. Neue Gründe seien nicht ersichtlich und die Interessen der Beschwerdeführerin 1 würden keine Neuschätzung erfordern (act. 15 S. 18 f.).

d) Die Beschwerdeführerinnen machen Missverständnisse des Betriebsamtes betreffend angeblich rechtskräftiges Lastenverzeichnis und angeblich rechtskräftige Steigerungsbedingungen geltend. Dass diese Verfahren heute allesamt rechtskräftig erledigt seien, treffe nicht zu. Die neu erstellten Betriebsurkunden für die Versteigerung vom tt.mm.2017 könnten innert vorgegebener Frist angefochten werden (act. 16 S. 40).

Die Vorinstanz führt zur Rüge des Missverständnisses des angeblich rechtskräftigen Lastenverzeichnisses und des angeblich rechtskräftigen Steigerungsbedingungen an, dass es seit Jahresbeginn zahlreiche einschlägige Beschwerden (CB170003-E, CB170004-E, CB170005-E, CB170006-E, CB170007-E, CB170008-E, CB170009-E, CB170010-E und CB170011-E) gegeben habe, die von der Vorinstanz alle materiell behandelt worden seien. Es gebe keinen Anspruch auf einen abgeschlossenen Instanzenzug, bevor Vollstreckungshandlungen durchgeführt würden. Zur Behauptung der Nichtigkeit der Steigerungsbedingungen und der Nichtigkeit der Lastenverzeichnisse hätte die Vorinstanz in den Verfahren CB170005-E und CB170009-E mit Urteilen vom 27. Januar 2017 sowie CB170006-E und CB170009-E mit Urteilen vom 2. Februar 2017 bereits entschieden.

Schliesslich – im Zusammenhang mit dem Vorwurf der zu kurzen Frist zwischen Bekanntmachung und Versteigerung, welche potentiellen Käufern die Organisation einer Finanzierung verunmöglicht habe – führt die Vorinstanz aus, dass Art. 134 VZG (recte: SchKG), welche die Beschwerdeführerinnen anrufen

würden, sich nicht auf den Zeitpunkt der Publikation beziehe, sondern dass dafür Art. 138 SchKG einschlägig sei (act. 16 S. 22). Der monierte Konkursbeschluss sei Gegenstand eines anderen Verfahrens.

2. a) Wie bereits erwähnt (oben E. II./1./e) gibt es den Rechtsgrundsatz der Einmaligkeit des Rechtsschutzes. Das ergibt sich bereits aus früheren Entscheidungen und muss sämtlichen Beschwerdeführerinnen deshalb bekannt sein, weil sie – unabhängig von der konkreten Verfahrensbeteiligung – stets durch J._____, ihren einzigen Verwaltungsrat, vertreten worden sind. So wurde z.B. im Verfahren PS160144 mit Urteil vom 16. August 2016 in E. II./2./b) in Sachen der Beschwerdeführerin 3 gegen die Beschwerdegegner 1-4 (vgl. auch das Verfahren PS160153 vom 5. September 2016 der Beschwerdeführerin 4) ausgeführt: "Sieht das SchKG den Weg der Anfechtung auf dem Klageweg vor, so wird das im gerichtlichen Verfahren erlassene Urteil – wenn es nicht mehr weiterziehbar ist bzw. nicht mehr weitergezogen wird – rechtskräftig, was ausschliesst, dass derselbe Streitgegenstand nochmals gerichtlich beurteilt werden kann (statt aller: DIKE-Komm-ZPO- Kriech [2. Auflage 2016], N. 26 zu Art. 236; Adrian Staehelin/Daniel Staehelin/Pascal Grolimund, Zivilprozessrecht [2. Auflage 2013], Rz 8 zu § 24; KuKo ZPO-Oberhammer [2. Auflage 2014], N. 28 zu Art. 236). Beurteilen die Aufsichtsbehörde/n eine betreibungsamtliche Verfügung, so kommt einem solchen Entscheid ebenfalls Rechtskraft zu und eine nochmalige Anfechtung in einem späteren Stadium des Betreibungsverfahrens ist ausgeschlossen. Das muss auch gelten, wenn mit einer (neuerlichen) Anfechtung der gleichen Verfügung neu oder nochmals Nichtigkeit geltend gemacht wird, da die Aufsichtsbehörden im Zusammenhang mit der Überprüfung im Beschwerdeverfahren – von Amtes wegen (Art. 22 Abs. 1 SchKG) und ohne entsprechende Rüge – eine allfällige Nichtigkeit berücksichtigen müssen. Konkret führt dies dazu, dass eine betreibungsamtliche Verfügung nach Ablauf der Beschwerdefrist nur in Frage gestellt werden kann, wenn sie nichtig ist und nicht bereits in einem Beschwerde- bzw. Aufsichtsverfahren überprüft wurde. In diesem Sinne ist die Ansicht der Beschwerdeführerin [...], dass wegen Nichtigkeit immer Beschwerde geführt werden könne, falsch. Was rechtskräftig entschieden ist, kann nicht nochmals zur Diskussion gestellt werden.

Geschieht dies trotzdem, so wird ein Nichteintretensentscheid gefällt (Art. 59 Abs. 2 lit. b ZPO).

Im vorliegenden Fall ist ein weiterer, mit dem vorstehenden Prinzip zusammenhängender Grundsatz zu erwähnen. Dieser besagt, dass nicht nur diejenigen Beanstandungen "verbraucht" sind, die in einem früheren Beschwerdeverfahren tatsächlich vorgetragen wurden, sondern dass auch Argumente, die – warum auch immer – nicht vorgetragen wurden, verwirken; Beschwerdemöglichkeiten, die trotz Kenntnis vom Erlass einer Verfügung nicht wahrgenommen wurden, können nicht später "nachgeholt" werden. Davon ausgenommen sind einzig nichtige Anordnungen (Art. 22 SchKG: Verstoss gegen öffentliche Interessen und am Verfahren nicht beteiligte Personen).

b) Die Vorinstanz hat mehrmals erwähnt, es seien nicht alle Beschwerdeführerinnen an den erwähnten früheren Beschwerdeverfahren beteiligt gewesen. Infolge der soeben dargestellten Verwirkungsregeln kommt es darauf allerdings nicht entscheidend an, weil die gleiche Person – J._____ – das einzige Organ aller Beschwerdeführerinnen ist. Wenn er nur für einen Teil der betroffenen Beschwerdeführerinnen Beschwerde geführt habe, so wirken die in den aufsichtsrechtlichen Verfahren ergangenen abweisenden Entscheide auch für die damals nicht beteiligten Beschwerdeführerinnen – soweit denn überhaupt ein relevantes Rechtsschutzinteresse besteht – weil ihr einziges Organ von den Verfügungen Kenntnis hatte und sie trotzdem nur für einen Teil der von ihm vertretenen juristischen Personen angefochten hat.

c) Die Versteigerung hat am tt.mm.2017 stattgefunden. In jenem Zeitpunkt waren bei der Kammer verschiedene Beschwerden rechtshängig:

Geschäftsnr.	Erledigung Vorinstanz	Beschwerdeerhebung bei der Kammer	Erledigung durch die Kammer
PS170021/23 (CB170003 und /04)	25.01.2017	2./3.02.2017 (bzw. 6./7.02.2017)	Urteil vom 21.03.2017
PS170024/25	-	03.02.2017	Beschluss vom 21.03.2017
PS170040 (CB170005)	27.01.2017	20.02.2017	Beschluss vom 21.03.2017
PS170041	2.02.2017	20.02.2017	Beschluss vom

(CB170006)			21.03.2017
PS140042 (CB170007)	2.02.2017	20.02.2017	Beschluss vom 21.03.2017
PS140046 (CB170010)	3.02.2017	23.02.2017	Beschluss vom 21.03.2017
PS170047 (CB170008)	2.02.2017	23.02.2017	Beschluss vom 21.03.2017
PS170048 (CB170009)	2.02.2017	23.02.2017	Beschluss vom 21.03.2017
PS170049 (CB1700011)	3.02.2017	23.02.2017	Beschluss vom 21.03.2017

Die beiden Entscheidungen betreffend Rechtsverweigerung/-verzögerung sind im vorliegenden Zusammenhang nicht von Belang. In den Entscheidungen PS170021 hat die Kammer in der Sache entschieden, weil die Beschwerde bereits vor Durchführung der Versteigerung bei ihr eingereicht worden war. In den Verfahren PS170040-42 und PS170046-49 wurde auf die Beschwerde nicht eingetreten, weil mit Blick auf die nach der Versteigerung neu verlangte Sanktion – Aufhebung des Zuschlages – nicht ohne Einbezug des Ersteigerers entschieden werden konnte. Am vorliegenden Verfahren PS170075 – es handelt sich hier um die von den Beschwerdeführerinnen in den früheren Beschwerdeverfahren angekündigten (von der Vorinstanz vereinigten) Beschwerden gegen den Zuschlag – ist der Ersteigerer nunmehr als Beschwerdegegner Nr. 5 beteiligt, so dass die Sanktion "Aufhebung des Zuschlages" geprüft werden kann und angeordnet werden könnte, wobei diesfalls vorgängig noch weitere Verfahrensschritte, insbesondere die Einholung von Beschwerdeantworten bei den Beschwerdegegnern durchzuführen wären.

d) Zusammengefasst besteht folgende Ausgangslage: Die Beschwerdeführerinnen können im vorliegenden Beschwerdeverfahren, an dem nunmehr auch der Beschwerdegegner 5 auf der Gegenseite beteiligt ist, den Zuschlag anfechten. Beurteilt werden können allerdings nur jene Beanstandungen, die nicht bereits in früheren Beschwerdeverfahren bei der Kammer geltend gemacht und von ihr beurteilt wurden, weil die Modifikation der Sanktionen: Korrektur vor der Versteigerung oder Korrektur nach der Versteigerung für den Prüfungsinhalt nicht von Bedeutung ist.

aa) Mit Verfahren PS160144/act. 22, abgeschlossen mit Urteil vom 16. August 2016 i.S. A._____ Liegenschaften AG gegen die Beschwerdegegner 1-4 wurde unter anderem beantragt:

"Die vom Betreibungsamt Rüti vorbereiteten Lastenverzeichnisse in den Betreibungen Nr. 7 und Nr. 8, welche um den aufgelaufenen Zins erweitert werden sollen, seien als nichtig zu bezeichnen bzw. es sei deren Nichtigkeit festzustellen" (PS160144, beigezogene Akten act. 10 E. I./3. S. 2)

Darin wurde zusammengefasst festgehalten, dass für die Überprüfung von Grundstückbelastungen im Lastenverzeichnis ein gerichtliches Verfahren vorgesehen sei, das allerdings dann nicht zur Verfügung stehe, wenn es um die bereits im Einleitungsverfahren überprüfte Forderung von den betreibenden Grundpfandgläubigern gehe. Das, was ins gerichtliche Verfahren gehöre, könne nicht (auch noch) auf dem Beschwerdeweg geltend gemacht werden (Art. 17 Abs. 1 SchKG). Jene Beschwerde wurde abgewiesen, soweit darauf eingetreten wurde. Das Bundesgericht ist auf die bei ihm erhobene Beschwerde mit Urteil vom 1. November 2016 nicht eingetreten (BGer 5A_626/2016). Auf ein Revisionsbegehren ist das Bundesgericht am 11. Januar 2017 nicht eingetreten (BGer 5F_1/2017). Soweit es um die Lastenverzeichnisse geht, sind diese rechtskräftig.

bb) Für die Beschwerdeführerinnen, die die Steigerungsankündigung, die Steigerungsbedingungen und das Lastenverzeichnis bereits vor der Versteigerung mit der im wesentlichen gleichen Begründung angefochten haben (A._____ Liegenschaften AG), ist auf die Verfahren PS170021 hinzuweisen. Dieses ist zwar unter dem Betreff "Steigerungsanzeigen" angelegt, massgeblich ist hingegen das Rechtsbegehren:

"a) *Hauptbegehren*

- *Es sei die Nichtigkeit der oben festgehaltenen Steigerungsanzeigen festzustellen.*
- *Die hiermit angefochtenen Steigerungsbedingungen seien aufzuheben.*
- *Es sei die Nichtigkeit der bekanntgemachten Schätzungen festzustellen.*
- *Es sei eine (neue) betreibungsamtliche Schätzung vorzunehmen.*
- *Dieser Beschwerde sei aufschiebende Wirkung zu erteilen bzw. die auf den tt.mm.2017 angesetzten Versteigerungen seien abzusetzen und auf später zu verschieben.*

b-d) Alternative/ergänzende Begehren".

Anzumerken ist, dass das Lastenverzeichnis im Verfahren insoweit eine Rolle spielt, als unter dem Titel "Nichtige Bekanntmachung der Steigerung" geltend gemacht wird, es hätte eine neuerliche Aufforderung gemäss Art. 138 Abs. 2 Ziff. 3 SchKG an die Grundpfandgläubiger und übrigen Berechtigten ergehen müssen (act. 16 S. 22 ff.).

cc) Aus dem Verfahren PS170021 mit Urteil vom 21. März 2017 ergibt sich wörtlich Folgendes (act. 23 der beigezogenen Akten):

"VI. 1. a) Der Hinweis der Beschwerdeführerinnen (act. 13 S. 5, act. 19/15 S. 5 f.) auf die Frist von Art. 138 Abs. 1 SchKG ("Die Steigerung wird mindestens einen Monat vorher öffentlich bekanntgemacht") ist an sich zutreffend. Die Beschwerdeführerinnen räumen hingegen selber ein, dass Art. 31 VZG für einen Fall wie den vorliegenden eine Reduktion auf 14 Tage vorsieht, wenn sie diese Bestimmung auch kritisieren. Da die Versteigerung vom tt.mm.2017 der zunächst an- und dann abgesagten Versteigerung vom 9. Dezember 2014 nachfolgt, ist Art. 31 VZG hier einschlägig. Die Vorinstanz hat zusätzlich zu Recht darauf hingewiesen, dass die in Art. 138 SchKG genannte Monatsfrist mit der Publikation im Handelsamtsblatt und im Amtsblatt des Kantons Zürich mit Datum 6. Januar 2017 ohnehin eingehalten worden sei (act. 8 S. 7). Damit ist auch die Frist von Art. 138 Abs. 1 SchKG, auf die es hier allerdings wegen Art. 31 VZG i.V.m. Art. 102 VZG nicht ankommt, eingehalten.

b) Die Beschwerdeführerinnen machen geltend, dass neue Betreuungsurkunden angefochten werden können, und zwar müsse dafür, bevor die Versteigerung durchgeführt werden könne, der ganze Instanzenzug zur Verfügung stehen. Diese Ansicht ist dann zutreffend, wenn es sich um neue Verfügungen mit neuem Inhalt handelt, die bis anhin noch nie angefochten werden konnten. Soweit es sich lediglich um die gleichen Inhalte wie in bereits früher angefochtenen Verfügungen handelt, entfällt wegen des Grundsatzes der Einmaligkeit des Rechtsschutzes die nochmalige Anfechtungsmöglichkeit (Ingrid Jent-Sørensen, Wege zum Bundesgericht in Zivilsachen nach dem Bundesgerichtsgesetz, Zürich 2007, S. 87 f.).

Dass es überall dort, wo Rechtsmitteln keine aufschiebende Wirkung zukommt, wie dies bei der SchK-Beschwerde der Fall ist (Art. 36 SchKG; vgl. auch Art. 319 ff. ZPO), zu Vollstreckungen kommen kann, bevor der ganze Instanzenzug durchlaufen ist, ist ein bewusster gesetzgeberischer Entscheid und ist daher hinzunehmen. Das wurde den Beschwerdeführerinnen schon verschiedentlich erläutert, zuletzt in der Verfügung der Kammer vom 6. Februar 2017 (act. 15 S. 4 f.) betreffend die aufschiebende Wirkung.

c) Die Beschwerdeführerinnen erwähnen einmal mehr eine sich abzeichnende Vergleichslösung (act. 13 S. 16; act. 19/15 S. 17). Dass – wenn das Vollstreckungsstadium einmal erreicht

ist – Gläubiger Anspruch auf eine beförderliche Verfahrensabwicklung haben und keine Rücksicht mehr auf längst mögliche Einigungsbemühungen mit ungewissem Ausgang genommen werden kann, ist evident.

2. Die Beschwerdeführerinnen machen geltend, dass es Gläubigern mit Forderungen, die nicht angemeldet wurden, Gläubigern mit neuen Forderungen und Gläubigern mit Forderungen mit gesetzlichen Pfandrechten möglich sein müsse, diese vor der neuen Versteigerung anzumelden (act. 13 S. 6, act. 19/15 S. 6).

a) Was diejenigen Gläubiger anbelangt, die früher mögliche Anmeldungen unterlassen haben, ist auf sie ohnehin keine Rücksicht zu nehmen. Nach unbestrittener Meinung ist die Anmeldefrist von Art. 138 Abs. 3 SchKG insofern eine Verwirkungsfrist, als am Ergebnis der Verwertung ohne besondere Anmeldung nur derjenige teilhaben kann, dessen Rechte im Grundbuch eingetragen sind. Nicht im Grundbuch eingetragene bzw. vorgemerkte Rechte werden bei der Grundstücksversteigerung nicht einbezogen, wenn die fristgerechte Anmeldung versäumt wurde (vgl. z.B. KuKo SchKG-Bernheim/Känzig, 2. Auflage 2014, N. 19 f. zu Art. 138; VZG-Komm-Häberli, N. 1 zu Art. 65).

b) Obwohl Art. 96 SchKG ein eigentliches Verfügungsverbot aufstellt, ist es wegen der Wirkung des Grundbuches nicht ausgeschlossen, Grundstücke während laufender Zwangsvollstreckung nachrangig zu belasten (Ingrid Jent-Sørensen, Die Rechtsdurchsetzung bei der Grundstückverwertung in der Spezialexécution, Zürich 2003, Rz 314, 875), wobei allfällig später dazugekommene dinglich Berechtigte aufgrund der Vormerkung der Zwangsvollstreckung als Verfügungsbeschränkung (Art. 90 bzw. 97 VZG) von pendenten Betreibungen Kenntnis haben müssen. Gläubiger nachträglicher Grundstücksbelastungen sind im Zwangsverwertungsverfahren jedoch nicht legitimiert, weil die Verwertung nach h.A. ohne Rücksicht auf später eingetragene Rechte erfolgt (BSK SchKG I-Lebrecht, 2. Auflage 2010, N. 7 zu Art. 101). Das muss besonders für Grundstücksbelastungen gelten, die nach der Erstellung und der allfälligen Bereinigung des Lastenverzeichnisses erfolgt sind.

In ihren Beschwerden nennen die Beschwerdeführerinnen Forderungen von Bauhandwerkern (mehrere Gläubiger; act. 13 S. 7, act. 19/15 S. 7). Voraussetzung für das Entstehen eines (mittelbaren) gesetzlichen Pfandrechtes ist die Eintragung im Grundbuch. Erfolgt dies nicht innert der Frist von Art. 839 Abs. 2 ZGB, so kann die dingliche Pfandsicherung ohnehin nicht entstehen. Diskutiert wird die Frage, ob – wenn die Eintragsfrist noch nicht abgelaufen ist – eine direkte Anmeldung ins Lastenverzeichnis möglich ist (Daniel Staehelin, Die Aufnahme in das Lastenverzeichnis und die Parteirollenverteilung für den Lastenbereinigungsprozess, in: Paul Angst/Flavio Cometta/Dominik Gasser [Hrsg.], Schuldbetreibung und Konkurs im Wandel, Festschrift 75 Jahre Konferenz der Betreibungs- und Konkursbeamten der Schweiz, Basel 2000, S. 308 ff.). So oder so muss es sich bei den (völlig pauschal) erwähnten Bauhandwerkerpfandrechten um (nachträgliche)

werkvertraglich begründete Forderungen handeln, so dass auch hier die Verwertung ohne Rücksicht auf ihre Gläubiger erfolgt.

c) Die Beschwerdeführerinnen nennen ausserdem – ebenfalls völlig pauschal – Forderungen mit (unmittelbaren) gesetzlichen Pfandrechten, die erst nachträglich entstanden seien und deshalb im ursprünglichen Lastenverzeichnis noch gar nicht hätten angemeldet werden können. Unmittelbare gesetzliche Pfandrechte, insbesondere jene nach Art. 836 ZGB in Verbindung mit besonderen kantonrechtlichen Bestimmungen (vgl. dazu BSK SchKG I-Feuz, 2. Auflage 2010, N. 46 ff. zu Art. 140), müssen einen besonderen Bezug zum belasteten Grundstück haben (BSK SchKG I-Feuz, 2. Auflage 2010, N. 46 zu Art. 140).

Von den von den Beschwerdeführerinnen genannten Fällen bestehen im Kanton Zürich unmittelbare Pfandrechte für Prämien der Gebäudeversicherungsanstalt (§ 194 lit. a EG ZGB, § 46 Abs. 3 Gebäudeversicherungsgesetz), für im Interesse der Feuerpolizei getroffene bauliche Massnahmen (§ 194 lit. b EG ZGB) sowie Grundsteuern (§ 194 lit. e EG ZGB, § 208 StG). Worum es sich bei den von den Beschwerdeführerinnen genannten "Konzessionen" handelt, ist nicht ersichtlich.

Für den hier vorliegenden Fall der Verschiebung und Durchführung einer zweiten Versteigerung sieht Art. 65 Abs. 1 VZG vor, dass das bisherige Lastenverzeichnis bestehen bleibt ("Das für die frühere Steigerung aufgestellte Lastenverzeichnis ist auch für die neue und eine allfällig weiter notwendig werdende Steigerung massgebend"), womit verhindert werden soll, dass eine neue Anmeldefrist nach Art. 138 Abs. 2 Ziff. 3 SchKG angesetzt werden muss. Dass Art. 65 VZG lediglich bei kurzen Intervallen zwischen der ersten (abgesagten) und der zweiten (neu angesetzten) Versteigerung zur Anwendung kommen soll, wie dies die Beschwerdeführerinnen meinen, ist nicht vorgesehen. Vorgeschrieben ist hingegen, dass das Betreibungsamt neue, in der Zwischenzeit entstandene öffentlich-rechtliche Lasten – gemeint sind die Fälle von Art. 836 ZGB –, die ihm zur Kenntnis kommen, von Amtes wegen berücksichtigen muss (Art. 65 Abs. 1 Satz 1: "Kommen dem Betreibungsamt neue, in der Zwischenzeit entstandene öffentlich-rechtliche Lasten zur Kenntnis, so hat es sie von Amtes wegen zu berücksichtigen"). Das setzt allerdings voraus, dass das Amt über so vollständige Angaben verfügt, die eine Berücksichtigung in der erforderlichen Detaillierung ermöglichen. Dass dem Betreibungsamt solche Angaben vorgelegen hätten, behaupten die Beschwerdeführerinnen nicht.

Im Versteigerungszeitpunkt **nicht fällige** Lasten mit gesetzlichem Pfandrecht im Sinne von Art. 836 ZGB, die nicht ins Lastenverzeichnis aufgenommen wurden, müssen vom Ersteigerer ohne Anrechnung an den Steigerungspreis (d.h. zusätzlich zu diesem) übernommen werden (Art. 49 Abs. 1 lit b VZG; Staehelin, a.a.O., S. 307 Anm. 103). Art. 49 VZG sieht vor, dass dem Ersteigerer zusätzlich – und ohne Abrechnung am Zuschlagspreis – "die im Zeitpunkt der Versteigerung **nicht fälligen** und daher im Lastenverzeichnis noch nicht aufgeführten Forderungen mit gesetzli-

chem Pfandrecht (Art. 836 ZGB, Brandassekuranzsteuern, Liegenschaftensteuern usw.), ferner die laufenden Abgaben für Gas, Wasser, Elektrizität, Abfuhrwesen und dergleichen überbunden werden müssen" (VZG Formular 13 Betr. Ziff. 8b).

Art. 49 VZG sagt nicht, was zu geschehen hat, wenn öffentlich-rechtliche Lasten **fällig geworden** sind und das Betreibungsamt davon nichts weiss. Dazu ist in BGE 60 III 39 ff., S. 41 f. entschieden worden: "Was der Ersteigerer zu bezahlen hat und welche Zahlungen ihm am Zuschlagspreis anzurechnen sind, ist durch die Steigerungsbedingungen und die darauf bezüglichen Vorschriften von Art. 45 ff. VZG geregelt. Art. 65 VZG sieht aber eine Ergänzung des Lastenverzeichnisses durch Aufnahme der zwischen der ersten und der zweiten Steigerung fällig gewordenen Last lediglich insoweit vor, als das Betreibungsamt von denselben Kenntnis erhalten hat. Danach ist die Bestimmung von Art. 49 lit. b VZG, welche in den Steigerungsbedingungen wiedergegeben war, sachgemäss in dem Sinne zu interpretieren, dass vom Ersteigerer ohne Abrechnung am Zuschlagspreis auch die fälligen, aber zur Zeit der Steigerung noch nicht bekannten und aus diesem Grunde im Lastenverzeichnis nicht aufgeführten Forderungen mit gesetzlichem Pfandrecht zu bezahlen sind". Auf diese Rechtsprechung wird in BGE 106 II 183 E. 3a verwiesen, neue Entscheidungen sind dazu nicht ergangen.

Inwieweit der Entscheid der Vorinstanz mit Blick auf Art. 65 VZG zu beanstanden ist, ist nicht ersichtlich, ergibt sich aus dieser Bestimmung doch gerade nicht, dass eine neue Aufforderung zur Eingabe ins Lastenverzeichnis, wie sie gemäss Art. 138 Abs. 2 Ziff. 3 SchKG bei einer zeitlich ersten Bekanntmachung der Versteigerung erforderlich ist, ergehen muss.

3. Die Beschwerdeführerinnen beanstanden, dass die Angaben gemäss Art. 138 SchKG und Art. 29 VZG in der Anzeige der Steigerung per tt.mm.2017 nicht ersichtlich seien (act. 13 S. 10, PS170023/act. 15 S. 11). Das ist nicht zu beanstanden, muss doch die Aufforderung gemäss Ziff. 3 im Falle einer zweiten oder weiteren Versteigerung gerade nicht ergehen. Dass in der Steigerungsanzeige vom 4. Januar 2017 der Hinweis auf die Schätzung erfolgt ist, ergibt sich aus act. 2/1 und 2/2 sowie act. 19/2/1 und 19/2/2, auch wenn er mittels eines Verweises auf den Publikationstext (act. 4/1 und 4/2, act. 19/4/1 und act. 19/4/2) geschehen ist.

4. a) Die derzeitige Schätzung beträgt nach Angaben der Beschwerdeführerinnen nach wie vor weniger als die Hälfte des 2002 bezahlten Kaufpreises (act. 13 S. 11, act. 19/15 S. 11). Der Kaufpreis kann nach der Ansicht der Kammer allerdings nicht massgeblich sein, weil es nichts dazu aussagt, ob der von einem Käufer bezahlte Preis seinerzeit ein "Marktpreis" oder ein "Liebhaberpreis" war oder ob es sich allenfalls um ein „Schnäppchen“ gehandelt hat. Weiter sind im vorliegenden Fall seit dem Kauf ca. 15 Jahre verstrichen. Es kann zu werterhaltenden, ja gar wertvermehrenden Investitionen gekommen, die Liegenschaften können aber auch vernachlässigt worden sein.

Was die verlangte Neuschätzung der zu verwertenden Grundstücke anbelangt, ist zunächst festzuhalten, dass die Beschwerdeführerin 1 diese letztmals im Jahr 2016 verlangt hat, mit diesem Begehren allerdings auf allen drei Ebenen, den beiden kantonalen Instanzen und dem Bundesgericht, unterlegen ist (am 31. März 2016 bei der Vorinstanz, am 2. Mai 2016 bei der Kammer; am 8. Juli 2016 ist das Bundesgericht mangels Leistung des Kostenvorschusses nicht auf die dort erhobene Beschwerde eingetreten; Urteil vom 8. Juli 2016 [5A_388/2016]). Wenn nun zu Beginn des Jahres 2017 ausgeführt wird, es liege eine ca. vierjährige Schätzung vor, ist dies zwar datumsmässig richtig, übergeht aber, dass vor weniger als Jahresfrist die Erforderlichkeit einer Neuschätzung überprüft und verneint wurde. Richtig betrachtet ist das Referenzdatum deshalb nicht das Jahr 2013, sondern das Jahr 2016. Im Verfahren PS160067 der Beschwerdeführerin 1 gegen die Beschwerdegegner des vorliegenden Verfahrens vom 2. Mai 2016 (publiziert in www.gerichtszh.ch), hat die Kammer Folgendes ausgeführt: "Mit Blick auf Lastenverzeichnis und Lastenbereinungsverfahren besteht kein Anpassungsbedarf und das macht die Beschwerdeführerin auch nicht geltend. Hingegen nennt das Bundesgericht im Entscheid 7B.126/2003 E. 2 auch «Gründen der allgemeinen Wirtschaftslage», worauf sich der Beschwerdeführer bereits vor Vorinstanz berufen hat (Schätzung mehrere Jahre alt, nicht mehr aktuell, Veränderungen der Wirtschaft, starke Veränderungen des Frankenkurses, Zinssatz praktisch Null). Die Vorinstanz hat die allgemeine Wirtschaftslage in Betracht gezogen. Sie hat darauf hingewiesen, dass die von der Beschwerdeführerin angeführten Gründe im wesentlichen bereits im Zeitpunkt der letzten Schätzung vorlagen. Dass sie nicht konkreter werden konnte und musste, ist darauf zurückzuführen, dass sich die Beschwerdeführerin ihrerseits im Rahmen der allgemeinen Wirtschaftslage gehalten und keine für ihren Fall individuellen Implikationen namhaft gemacht hat. In Bezug auf die allgemeine Wirtschaftslage hat die Vorinstanz darauf hingewiesen, dass es in den letzten Jahren und damit seit der massgeblichen Schätzung kaum namhafte Änderungen gegeben hat. Dieser Feststellung hat die Beschwerdeführerin nichts Grundsätzliches entgegengehalten. Die Behauptung, dass die Banken alle sechs Monate Neuschätzungen verlangen würden, belegt sie nicht und erwähnt auch nicht, in welchem Zusammenhang solche schnell getakteten Neuschätzungen vorkommen sollen. Massgeblich für die Zwangsvollstreckung wäre dies ohnehin nicht. Anzuführen ist, dass es der einzige Zweck der Schätzungen ist, den Steigerungsinteressenten einen Anhaltspunkt für ein vertretbares Angebot zu geben. Über den an der Versteigerung tatsächlich erzielbaren Erlös wird damit aber nichts ausgesagt (BGE 129 III 595 E. 3.1; BGE 135 I 102 E. 3.3.3). Dass fallende Zinsen die Werte von Sachen steigern lassen, mag zutreffen, jedoch waren die Zinsen – wie die Vorinstanz zutreffend erwähnt hat – bereits bei der Schätzung im Jahre 2013 sehr tief. In diesem Zusammenhang ist anzumerken, dass es für einen potentiellen Ersteigerer (wie für jeden Grundstückskäufer) im Hinblick auf die zu tätige Investition nicht nur um den derzeit gerade geltenden Zinssatz geht, sondern dass er sich für seinen Kaufentscheid mindestens so sehr für die zukünftige Entwicklung interessieren wird. Was genau mit der Unterscheidung zwischen «Referenzzinssatz» und «gefühlten Zinsen» gemeint ist, lässt sich vermuten, ändert aber an der Einschätzung der Situation nichts. Gibt es keinen durch eine Lastenbereinigung verursachten Anlass und hat sich die all-

gemeine Wirtschaftslage nicht massgeblich verändert, so bestand für das Betriebsamt keine Veranlassung, eine Neuschätzung anzuordnen. Die Vorinstanz hat die Beschwerde daher zu Recht abgewiesen, was auch zur Abweisung der vorliegenden Beschwerde führt".

b) Im vorliegenden Zusammenhang werden zusätzliche Veränderungen geltend gemacht, die nach Ansicht der Beschwerdeführerinnen eine neue Schätzung rechtfertigen (act. 13 S. 11, act. 19/15 S. 11). Sie verweisen auf erhebliche – und behördlich angeordnete – Investitionen in eine Brandmeldeanlage und in die durch die Technik der Swisscom unausweichliche Umstellung der Telefonie. Der Schätzwert erhöhe sich einerseits durch die getätigten Investitionen in der Höhe von mehreren Zehntausend (nahezu hunderttausend) Franken. Noch erheblicher sei jedoch der Mehrwert durch die zusätzlich geschaffenen Nutzungsmöglichkeiten, indem weitere Teile der Gebäulichkeiten nunmehr ebenfalls in der Hotellerie genutzt werden können (die Rede ist vor allem vom bisherigen Personaltrakt, der mangels Bedürfnis der Angestellten intern keine Verwendung mehr findet). Als mögliche Nutzer der zusätzlichen Übernachtungsmöglichkeiten sind Pilger, Velofahrer – weil der "A._____" neu an der "Herzroute" liege – und Asylbewerber genannt. Ausserdem werden die Pilger auf dem Jakobsweg im Raume Rapperswil erwähnt.

Gemäss Vorinstanz ergibt sich aus dem Abnahmebericht der GVZ, dass die Brandmeldeanlage bereits Ende 2015 fertiggestellt war, so dass dieses Argument bereits in den Verfahren betreffend Neuschätzung aus dem Jahr 2016 hätte eingebracht werden können (act. 8 S. 8; act. 19/8 S. 8). Das trifft zu, können doch bereits früher bestehende Argumente nicht für später "in Reserve" gehalten werden. Die Beschwerdeführerinnen nennen ausserdem die konkrete Höhe der Investitionen nicht, wann diese angefallen sind, etc. Was die offerierten Beweismittel anbelangt, sind Zeugen nur sehr zurückhaltend zu befragen (vgl. Art. 254 ZPO), was auch für die Fälle von Art. 20a Abs. 2 Ziff. 2 SchKG i.V.m. Art. 254 Abs. 2 lit. c ZPO geltend muss, wenn aufgestellte Behauptungen mindestens ebenso zuverlässig mit Urkunden erbracht werden könnten. Es kann mit Sicherheit davon ausgegangen werden, dass sich die Kosten für Brandanlagen und der Umstellung der Telefonie urkundlich problemlos hätten nachweisen lassen. Entscheidend ins Gewicht fällt die geltend gemachte Wertveränderung aus der Sicht der Kammer ohnehin nicht.

Sehr vage bleibt die behauptete Erweiterung/Veränderung der Nutzung durch ein offenbar anderes Publikum und wie genau sich dies in einem Mehrwert niederschlägt. Jedenfalls ist nicht ersichtlich, dass sich alle Nutzungsmöglichkeiten ohne weiteres und gewinnbringend kumulieren lassen, hält doch der Einzug neuer "low-cost-Kundschaft" häufig die bisherigen "normalen" Gäste mit höheren Ansprüchen fern. Dass sich bezüglich der nicht neuen sog. "Herzroute" gegenüber früher namhafte Änderungen ergeben haben, ist nicht dargetan und die Jakobsweg-Pilgeroute führte schon bisher in der Region Rapperswil vorbei. Auch diesbezüglich sind keine Gründe ersichtlich, die eine Neuschätzung rechtfertigen würden.

Schliesslich betrifft Art. 44 VZG die "Revision" der Schätzung bei Wertveränderungen bei der Lastenbereinigung, die es hier gerade nicht gegeben hat. Ausserdem ist anzumerken, dass

nur der Wegfall von Dienstbarkeiten, gemerkte persönliche Rechte und Grundlasten bzw. ein solcher Zuwachs den Grundstückwert verändern, während Veränderungen in der Pfandbelastung wertmässig nicht ins Gewicht fallen".

dd) Anzumerken ist, dass Entscheidungen oberer kantonaler Instanzen sofort vollstreckbar sind (Art. 103 Abs. 1 BGG). Das Urteil vom 21. März 2017 im Verfahren PS170021 wurde somit mit der Ausfällung vollstreckbar. Hingegen ist die Frist zur Ergreifung der Beschwerde ans Bundesgericht noch nicht abgelaufen. Es besteht damit die besondere Situation, dass die Kammer sich im vorliegenden Verfahren auf den früheren Entscheid PS170021 bezieht, den das Bundesgericht noch anders entscheiden kann. Für diesen Fall ist darauf hinzuweisen, dass die Erwägungen aus jenem Entscheid, der in den hier interessierenden Teilen in den vorliegenden Entscheid hineinkopiert worden ist, zum integrierenden Bestandteil dieses Verfahrens PS170075 gemacht werden.

3. a) Die Rüge der Beschwerdeführerinnen, dass das Formular VZG 7a nicht verwendet wurde (act. 16 S. 18 ff.), haben die Beschwerdeführerinnen – soweit ersichtlich – erstmals im vorinstanzlichen Verfahren vorgebracht und die Vorinstanz hat dazu Stellung genommen (act. 15 E., E. 2), worauf verwiesen werden kann. Diesbezüglich ist allerdings nicht ersichtlich, dass diese Rüge nicht bereits im Zusammenhang mit den früher erhobenen Beschwerden hätte vorgebracht werden können, so dass darauf nicht weiter einzugehen ist.

b) Bereits die Vorinstanz hat unter dem Titel "Nichtige Bekanntmachung der Steigerung" darauf hingewiesen, dass die Beschwerdeführerinnen die Nichtigkeit der Steigerungsanzeigen (act. 16, insbesondere S. 22 ff.), vor allem wegen der fehlenden Aufforderung, die gesetzlichen Pfandrechte ins Lastenverzeichnis anzumelden, bereits im früheren Verfahren CB170003 und CB170004 vorgebracht haben und diese Rügen auch behandelt worden sind (act. 15 E. F./2. S. 15 f.). Das ist wie sich auch aus dem Entscheid im Verfahren PS170021 S. 13 f. ergibt, zutreffend, so dass darauf nicht einzutreten ist.

c) Unter "ungenügende und daher nichtige Bekanntmachung" nimmt die Vorinstanz (act. 15 S. 16 ff.) zur Frage der nach Ansicht der Beschwerdeführerinnen

ungenügenden Publikation (SHAB, Amtsblatt des Kantons Zürich und Zürcher Oberländer) Stellung und legt zu Recht dar, dass dieser Punkt unbegründet ist (act. 15 S. 16 ff.), worauf verwiesen werden kann. Wo publiziert wird, ergibt sich aus Art. 35 Abs. 2 SchKG und ist für die zusätzlichen Publikationen eine Ermessensfrage, die mit Blick auf Kosten und Nutzen gefällt wird (vgl. KuKo SchKG-Dieth/Wohl [2. Auflage 2014], N. 4 zu Art. 35).

Die Beschwerdeführerinnen greifen diesen Punkt in der Beschwerde bei der Kammer ebenfalls auf (act. 16 S. 26 ff.). Es besteht diesbezüglich allerdings kein Grund für weitere Ausführungen, da dieser Punkt schon im Zeitpunkt der Publikationen bekannt war und deshalb früher hätte geltend gemacht werden können. Soweit es darum geht, auf welchem Weg der Ersteigerer von der Versteigerung erfahren hat (act. 16 S. 29 f.), ist dies ein neuer Punkt in der Argumentation der Beschwerdeführerinnen, da die Person des Ersteigerers erst seit dem Versteigerungszeitpunkt feststeht. Diesbezüglich kann allerdings nur wiederholt werden, was die Vorinstanz schon zu Recht ausgeführt hat, nämlich dass es darauf nicht ankommt. Diesbezüglich ist die Beschwerde abzuweisen, im Übrigen darauf nicht einzutreten.

d) Die Frage der Neuschätzung, über deren Unterlassung sich die Beschwerdeführerinnen beschweren (act. 16 S. 31 ff.), hat schon in früheren Beschwerdeverfahren breiten Raum eingenommen, wie sich aus den vorinstanzlichen Ausführungen ergibt (act. 15 S. 18 f.). Zu nennen ist insbesondere das Verfahren CB160006-E und das daran anschliessende Beschwerdeverfahren PS1600067 (publiziert bei www.gerichte-zh.ch), welches vom Bundesgericht am 8. Juli 2016 im Verfahren 5A_388/2016 mit einer Nichteintretensentscheid erledigt wurde. In den vorinstanzlichen Verfahren CB170003-E und CB170004-E und anschliessend in PS170021 wurde die Frage der Neuschätzung nochmals erörtert, weil die Beschwerdeführerinnen behauptet haben, es habe wesentliche Wertveränderungen gegeben. Auf ihre am 25. Januar 2017 gefällten Entscheidungen hat die Vorinstanz hingewiesen (act. 15 S. 18 f.) und die Kammer hat sich im Beschwerdeentscheid vom 21. März 2017 (PS170021 S. 19 ff.) einlässlich da-

zu geäußert. Im vorliegenden Beschwerdeverfahren ist auf die Neuschätzungsfrage daher nicht einzutreten.

e) Die Beschwerdeführerinnen nennen weiter Missverständnisse betreffend angeblich rechtskräftigem Lastenverzeichnis und angeblich rechtskräftigen Steigerungsbedingungen (act. 16 S. 40 ff.). Bereits die Vorinstanz weist zu diesen Beschwerdepunkten darauf hin, dass Art. 138 SchKG in der von ihr zu beurteilenden Beschwerdeschrift bereits einmal thematisiert worden sei (act. 15 S. 19 f.). Die gleiche Doppelspurigkeit findet sich in der Beschwerde bei der Kammer (act. 16 S. 40 f.). Weiter ist erneut die Frage thematisiert, ob vor Durchführung der Versteigerung alle Rechtsmittel über alle drei Instanzen hinweg entschieden sein müssten. Dass dies nicht zutrifft, ist den Beschwerdeführerinnen verschiedentlich erläutert worden (act. 15 S. 20, Verfahren PS170021S. 12 f.).

f) Die Beschwerdeführerinnen machen zu "Nichtige Steigerungsbedingungen" (act. 16 S. 41 ff.) geltend, dass auf der Titelseite bei Tag und Zeit der Steigerung der 9. Dezember 2014 stehe, welcher Termin längst verstrichen sei. Die Änderung im Anhang führe dazu, dass die Steigerungsbedingungen unklar, unverständlich, irreführend und deshalb nichtig seien (act. 16 S. 41 ff.). Die Vorinstanz hat dazu erwähnt, dass sie diese Rügen bereits in den Verfahren CB1700005-E und CB170009-E behandelt habe. Die beiden genannten Entscheide wurden bei der Kammer als PS160040 und PS160048 angelegt, in denen in der Sache allerdings nicht entschieden wurde.

Vorab ist festzuhalten, dass in den Ergänzungen das zutreffende Datum, das Versteigerungsdatum vom tt.mm.2017, nachgetragen wurde. In den Publikationen ist das zutreffende, aktuelle Datum zu Beginn der Anzeige genannt (vgl. z.B. act. 2/6 und 2/7, sowie die Publikation im Amtsblatt des Kantons Zürich in den Akten PS170021/19/4/2). Ausserdem werden die Steigerungsbedingungen im Lokal des Betreibungsamtes aufgelegt (Art. 134 Abs.2 SchKG), so dass wer Einsicht nahm und bezüglich des Datums tatsächlich verwirrt worden sein sollte, dies unmittelbar beim Betreibungsamt hätte klären können. Die Beschwerde ist diesbezüglich abzuweisen.

g) Im Zusammenhang mit "Nichtige Lastenverzeichnisse" (act. 16 S. ff.) erheben die Beschwerdeführerinnen betreffend dem Steigerungsdatum die gleichen Einwendungen wie soeben bei f), worauf verwiesen werden kann. Weiter machen die Beschwerdeführerinnen geltend, dass in der Steigerungsbekanntmachung nicht aufgefordert worden sei, die zwischen Dezember 2014 und Januar 2017 entstandenen Lasten anzumelden. Insbesondere seien per 1. Januar 2017 einmal mehr neue Forderungen mit gesetzlichen Pfandrechten entstanden (act. 16 S. 44).

Soweit ersichtlich thematisieren die Beschwerdeführerinnen erstmals die Anmeldung von Zugehör, welche nicht hätte angemeldet werden können. Erwähnt wird auch die Zinsenfrage und ob 5 % pa. zulässig sei; die Aufsichtsbehörde wisse genau, dass die Zinsen heutzutage maximal 0.8 bis 1,5 % betragen. Die neu zugefügten Teile des Lastenverzeichnisses könnten bestritten werden (act. 16 S. 44). Es seien Beweise einzuholen, was auch ergeben werde, dass die Zinsen bezüglich der Titel I._____ falsch seien. Für jede Steigerung, ob sie nun zum ersten oder zweiten Mal angesetzt sei, müsse das Lastenverzeichnis durchgehend richtig erstellt werden. Es sei richtig, dass das Betreibungsamt die neuen, inzwischen entstandenen Forderungen berücksichtigen müsse, das sei aber nicht gemacht worden, wie keine Bekanntmachung mit Aufforderung im Sinne von Art. 138 Abs. 2 und 3 SchKG erfolgt sei (act. 16 S. 45). Die Vorinstanz hat auf die Vorbringen in anderen (vorinstanzlichen) Verfahren verwiesen (act. 16 S. 21).

Was die Zugehör anbelangt, so gehört diese ins Lastenverzeichnis und untersteht der Lastenbereinigung (Art. 38 VZG). Auch hinsichtlich der Zugehör ist das Lastenverzeichnis für eine zweite Versteigerung verbindlich. Die Nachtragung der Zinsen zu dem im rechtskräftigen Lastenverzeichnis aufgenommenen Zinssatz (hier: die von den Beschwerdeführerinnen erwähnten 5 %) ist in Art. 65 Abs. 1 VZG vorgesehen: "In der Zwischenzeit fällig gewordene, im Lastenverzeichnis als laufend angemerkte Kapitalzinsen sind mit dem entsprechenden Betrag unter die fälligen und bar zu bezahlenden Forderungen einzustellen, ohne dass aber deswegen eine Neuauflage des Lastenverzeichnisses nötig wäre", vgl. dazu VZG-Komm.-Häberlin, N. 2 zu Art. 65).

Dass das Lastenverzeichnis rechtskräftig ist, wurde bereits mehrfach festgestellt (z.B. in den Verfahren PS160144 und PS160153). Zu den inzwischen entstandenen öffentlichrechtlichen Forderungen wird im Urteil vom 21. März 2017 in den Verfahren PS170021 bereits Stellung genommen, so dass auf die hier neuerlich erhobenen Rügen nicht einzutreten ist.

h) Zu der von den Beschwerdeführerinnen als zu kurz beanstandeten Frist zwischen der Bekanntmachung und der Steigerung (act. 16 S. 46 f.) hat die Vorinstanz zu Recht ausgeführt, dass Art. 134 SchKG, auf den sich die Beschwerdeführerinnen berufen, für die zeitlichen Verhältnisse nicht gilt, welche anderweitig (Art. 138 SchKG bzw. Art. 31 VZG) geregelt werden. Darauf und auf die weiteren zutreffenden Ausführungen der Vorinstanz (act. 15 S. 21 ff.) kann verwiesen werden. Anzumerken ist, dass auf die Tragweite von Art. 31 VZG und Art. 65 VZG bereits im Urteil vom 21. März 2017 (PS170021 S. 13 ff.) eingegangen wurde und dass nicht ersichtlich ist, warum mit der Problematik der Nachtragung von Zinsen bis nach der Versteigerung zugewartet werden musste. Entsprechend ist auf die Beschwerde nicht einzutreten bzw. ist diese abzuweisen.

Insgesamt ist die Beschwerde in sämtlichen Punkten abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann.

V.

1. Die Vorinstanz hat dem einzigen Verwaltungsrat aller vier Beschwerdeführerinnen, J._____, Kosten von Fr. 500.– auferlegt. Sie hat auf die einschlägige Regel von Art. 20a Abs. 2 Ziff. 5 SchKG verwiesen, wonach bös- und mutwillige Prozessführung einer Partei oder ihres Vertreters mit einer Kostenaufgabe und mit Bussen von maximal Fr. 1'500.– geahndet werden kann. Die Vorinstanz verweist auf in weiten Teilen erst kürzlich entschiedene Beschwerden der Beschwerdeführerinnen 3 und 4 und dass eine Auseinandersetzung mit den entsprechenden Erwägungen im Rechtsmittelverfahren erfolgen müsse und nicht mit neuerlichen Beschwerden bei ihr. Die Beschwerdeführerinnen 1 und 2 hätten zudem in weiten Teilen keine schutzwürdigen Interessen an den eingeleiteten Beschwerdeverfahren.

ren. Der unnötig verursachte Mehraufwand sei daher dem gemeinsamen Vertreter der Beschwerdeführerinnen aufzuerlegen, weil die Auflage an die Beschwerdeführerinnen nicht geeignet sei, derartiges Verhalten in Zukunft zu unterbinden (act. 15 S. 23 f.).

2. Die Beschwerdeführerinnen machen geltend, dass Art. 20a Abs. 2 Ziff. 5 SchKG Kostenlosigkeit vorsehe. Die Begründung, dass identische Texte nicht verwendet werden dürften, sei unzutreffend. Im Gegenteil sei es "richtig und zulässig, ja sogar erforderlich, denn man kann und darf auf wichtige Begründungen in einer neuen Beschwerde um Aufhebung der «Zuschläge» nicht verzichten, auch dann nicht, wenn diese Begründungen schon vorher eingesetzt wurden. An deren Richtigkeit vermag sich dadurch nichts zu verändern". J._____ sei nicht kostenpflichtig, weil es seine Pflicht sei, Schaden von den Beschwerdeführerinnen fernzuhalten.

3. Wie im vorliegenden Entscheid verschiedentlich erwähnt, ignorieren die Beschwerdeführerinnen, vertreten durch J._____ – systematisch und entgegen anderslautender Hinweise in früheren Beschwerdeentscheiden – die Regeln der Einmaligkeit des Rechtsschutzes und verursachen damit einen bedeutenden unnötigen Aufwand. Verschiedentlich haben insbesondere die Beschwerdeführerinnen 3 und 4 Beschwerdethemen erneut vorgebracht, obwohl ihnen von den kantonalen Instanzen und auch vom Bundesgericht dargelegt wurde, dass dies nicht zulässig ist. Das verursacht Kosten, und eine Gebühr von Fr. 500.– ist angesichts des doch ganz erheblichen Aufwandes bescheiden, so dass der vorinstanzliche Entscheid auch im Kostenpunkt zu bestätigen ist.

4. Wenn die Beschwerdeführerinnen bzw. J._____ nach wie vor äussern, dass ihr Vorgehen richtig, zulässig, ja sogar erforderlich sei, wird weiterhin auf der ausufernden Inanspruchnahme der Rechtspflege bestanden. Dass noch nicht alle Fragen letztinstanzlich beurteilt sind, ist richtig. Eine Kostenaufgabe auch für das Verfahren bei der Kammer an J._____ in der Höhe von Fr. 500.– deckt ganz offensichtlich auch nur einen geringen Teil des auch hier doch sehr erheblichen Aufwandes ab.

5. Mangels Umtrieben wird den Beschwerdegegnern keine Umtriebsentschädigung zugesprochen.

Es wird beschlossen:

1. Die Akten der Verfahren der Kammer PS160144, PS170021, PS170048 und PS170061 werden beigezogen.
2. Schriftliche Mitteilung zusammen mit dem nachfolgenden Urteil.

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
2. J._____ persönlich werden Kosten in der Höhe von Fr. 500.– auferlegt.
3. Es werden keine Parteienschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegner unter Beilage von act. 16, unter Rücksendung der erstinstanzlichen Akten an das Bezirksgericht Hinwil sowie an das Betreibungsamt Rüti, 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:

lic. iur. O. Canal

versandt am:
20. April 2017