

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer als obere kantonale Aufsichtsbehörde  
über Schuldbetreibung und Konkurs



---

Geschäfts-Nr.: PS180164-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. A. Katzenstein, Vorsitzende, Oberrichterin  
lic. iur. E. Lichti Aschwanden und Oberrichterin lic. iur. M. Stamm-  
bach sowie Gerichtsschreiberin MLaw R. Schneebeili

## Urteil vom 8. Februar 2019

in Sachen

1. **A.**\_\_\_\_\_,

2. **B.**\_\_\_\_\_,

Beschwerdeführer,

gegen

1. **Kanton Zürich,**

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

3. **D.**\_\_\_\_\_ **SAS,**

4. **Staat Zürich und Gemeinde E.**\_\_\_\_\_ **und Römisch-Katholische und  
Reformierte Kirchgemeinde,**

5. **Schweizerische Eidgenossenschaft,**

6. **Kanton Zürich,**

7. **F.**\_\_\_\_\_,

Beschwerdegegner,

1 vertreten durch Kantonales Steueramt Zürich,

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

4 vertreten durch Steueramt E.\_\_\_\_\_,

5 vertreten durch Eidgenössische Steuerverwaltung Hauptabteilung Ressourcen,

6 vertreten durch Obergericht des Kantons Zürich, Zentrale Inkassostelle der Ge-  
richte,

7 vertreten durch Rechtsanwältin MLaw Y.\_\_\_\_\_,

betreffend **Grundpfandverwertung**  
(Beschwerde über das Betreibungsamt G.\_\_\_\_\_)

Beschwerde gegen ein Urteil des Bezirksgerichtes Meilen vom 10. August 2018  
(CB180010)

**Erwägungen:**

**I.**

(Sachverhalt und Prozessgeschichte)

1. A.\_\_\_\_\_ und seine Ehefrau B.\_\_\_\_\_ (Beschwerdeführer) sind Schuldner in mehreren Betreibungen des Betreibungsamtes G.\_\_\_\_\_ (act. 10/3 - 4). Im Verlaufe der Betreibungen wurden die folgenden Pfändungen vorgenommen (act. 10/1 - 2):

betr. den Beschwerdeführer 1: - Pfändung Nr. 1 am 18. Oktober 2016  
- Pfändung Nr. 2 am 5. April 2017

betr. die Beschwerdeführerin 2: - Pfändung Nr. 3 am 3. Januar 2017  
- Pfändung Nr. 4 am 2. Juni 2017  
- Pfändung Nr. 5 am 27. Februar 2018

2. Gepfändet wurden dabei unter anderem die je hälftigen Miteigentumsanteile der Beschwerdeführer am Grundstück an der H.\_\_\_\_\_ -Strasse ... in E.\_\_\_\_\_ (GBBI 1, Kat. Nr. 1) inklusive der sich darin befindlichen beweglichen Sachen (vgl. act. 10/5 - 6 und act. 19/1) sowie das sich im Alleineigentum der Beschwerdeführerin 2 befindende Grundstück an der Adresse ...[Strasse] ..., I.\_\_\_\_\_ [Ortschaft], Val ... in der Gemeinde J.\_\_\_\_\_ GR (Liegenschaft Nr. 1.\_\_\_\_\_, Plan Nr. 2.\_\_\_\_\_).

3. Aus den Pfändungen in Anwendung von Art. 92 Abs. 2 SchKG ausgeschieden wurden hingegen die je hälftigen Miteigentumsanteile der Beschwerdeführer an der Liegenschaft K.\_\_\_\_\_ -Strasse ..., L.\_\_\_\_\_ (GBBI 2, Kat. Nr. 2), da die darauf lastenden Grundpfandrechte den betreibungsamtlichen Schätzungswert bei weitem übersteigen. Aus demselben Grund wurde zudem die sich im Alleineigentum der Beschwerdeführerin 2 befindliche Liegenschaft an der ...strasse ... in M.\_\_\_\_\_ aus der Pfändung ausgeschieden (vgl. act. 10/5 - 6, act. 19/1 und act. 23/1).

4. In allen fünf Pfändungsgruppen wurden mittlerweile Verwertungsbegehren gestellt (vgl. act. 9 S. 1 und act. 17 S. 1 f.). Zusätzlich hat die N.\_\_\_\_\_ (Schweiz) AG [Bank] inzwischen mit Begehren vom 7. Juni 2018 in den Betreibungen auf Grundpfandverwertung Nrn. 6 und 7 die Verwertung der Liegenschaft an der H.\_\_\_\_\_ -Strasse ... in E.\_\_\_\_\_ verlangt (vgl. act. 10/7 - 8).

5. Mit Verfügung vom 11. April 2018 verfügte das Betreibungsamt G.\_\_\_\_\_ folgendes (act. 2/1 S. 3):

- "1. Das Grundstück Grundbuch Blatt Nr. 1, Kat. Nr. 1, H.\_\_\_\_\_ -Strasse ..., E.\_\_\_\_\_, wird, nach Eintritt der Rechtskraft dieser Verfügung, als Ganzes verwertet.
2. Schriftliche Mitteilung an sämtliche Pfandgläubiger und die Schuldner per Einschreiben."  
[Rechtsmittelbelehrung]

6. Am 12. April 2018 erteilte das Betreibungsamt G.\_\_\_\_\_ dem Betreibungs- und Konkursamt der Region O.\_\_\_\_\_ [Kanton GR] zudem den rechtshilfeweisen Auftrag zur Verwertung der Liegenschaft der Beschwerdeführerin 2 in der P.\_\_\_\_\_ (recte: in I.\_\_\_\_\_ [Gemeinde J.\_\_\_\_\_], act. 2/21). Gemäss handschriftlichem Vermerk auf der Aufforderung zur Einreichung von Unterlagen des Betreibungs- und Konkursamtes der Region O.\_\_\_\_\_ vom 18. April 2018 ist diese den Beschwerdeführern am 26. April 2018 zugegangen.

7. Mit Eingabe vom 30. April 2018 (Datum Poststempel) samt diversen Beilagen erhoben die Beschwerdeführer eine "Aufsichtsbeschwerde" (act. 1 und act. 2/1 - 15 und 2/17 - 29) an das Bezirksgericht Meilen als untere kantonale Aufsichtsbehörde über die Betreibungsämter (nachfolgend Vorinstanz). Dabei stellten die Beschwerdeführer die folgenden Anträge (act. 1 S. 1):

- "1. Es seien die Verwertungen nicht miteinander, sondern in der von den Schuldnern vorgegebenen Reihenfolge zu vollziehen.
2. Es seien die beweglichen Sachen nach den Grundstücken zu verwerten.
3. Es sei der Beschwerde aufschiebende Wirkung zu gewähren bis die Liquidation der Q.\_\_\_\_\_ AG in Liq. abgeschlossen ist.
4. Eventualiter: Es sei der Beschwerde aufschiebende Wirkung zu gewähren bis zum Entscheid über die Reihenfolge der Verwertungen."

8. Nachdem die Vorinstanz eine Vernehmlassung des betroffenen Betreibungsamtes G. \_\_\_\_\_ eingeholt, dessen Akten (teilweise) beigezogen und den Beschwerdegegnern Frist zur Beantwortung der Beschwerde angesetzt hatte (vgl. act. 7), wies sie die Beschwerde mit Urteil vom 10. August 2018 ab, soweit darauf eingetreten wurde (act. 26 = act. 29 [Aktenexemplar] = act. 31, nachfolgend zitiert als act. 29). Der vorinstanzliche Entscheid wurde den Beschwerdeführern am 20. August 2018 zugestellt (vgl. act. 27/1 - 2).

9. Dagegen erhoben die Beschwerdeführer am 29. August 2018 (Datum Poststempel) fristgemäss Beschwerde bei der Kammer als obere kantonale Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs und stellten die folgenden Anträge (act. 30 S. 2):

- "1. Es sei das Urteil des Bezirksgerichts Meilen vom 10. August 2018 (Geschäfts-Nr. CB180010-G) aufzuheben.
2. Es seien die Verwertungen nicht miteinander, sondern in der von den Beschwerdeführern vorgegebenen Reihenfolge zu vollziehen.
3. Es seien die beweglichen Sachen nach den Grundstücken zu verwerthen.
4. Es sei die Verwertung der Liegenschaft I. \_\_\_\_\_ und der beweglichen Sachen zu sistieren bis zum Vorliegen des Verwertungserlöses der Liegenschaft R. \_\_\_\_\_-Strasse ..., S. \_\_\_\_\_, Grundbuch Blatt 3, Kataster Nr. 3.
5. Es sei der Beschwerde aufschiebende Wirkung zu gewähren bis zum Entscheid über die Reihenfolge der Verwertungen."

10. Mit Verfügung vom 7. September 2018 wurde der Antrag auf Erteilung der aufschiebenden Wirkung für die Beschwerde abgewiesen und die weitere Prozessleitung an die Referentin delegiert (act. 33).

11. Auf die von den Beschwerdeführern gegen die Verfügung der Kammer vom 7. September 2018 ergriffene Beschwerde an das Bundesgericht ist dieses mit Urteil 5A\_812/2018 vom 1. Oktober 2018 nicht eingetreten (act. 36).

12. Die vorinstanzlichen Akten (act. 1 - 27) wurden beigezogen. Die Sache ist spruchreif. Auf die Vorbringen der Beschwerdeführer wird nachfolgend nur insoweit eingegangen, als diese für die Entscheidungsfindung von Relevanz sind.

## II.

### (Prozessuales)

1. Das Verfahren der Aufsichtsbeschwerde in Schuldbetreibungs- und Konkursachen richtet sich nach den Bestimmungen von Art. 20a Abs. 2 SchKG. Gemäss dessen Ziffer 2 ist der Sachverhalt von Amtes wegen festzustellen. Soweit Art. 20a Abs. 2 SchKG keine Bestimmungen enthält, regeln die Kantone das Verfahren (Art. 20a Abs. 3 SchKG; BSK SchKG I-COMETTA/MÖCKLI, 2. Aufl. 2010, Art. 20a N 38). Im Kanton Zürich richtet sich das Beschwerdeverfahren gemäss §§ 17 und 18 EG SchKG nach §§ 80 f. und 83 f. GOG. Danach sind die Bestimmungen der ZPO sinngemäss anwendbar (§ 83 Abs. 3 GOG). Für den Weiterzug an das Obergericht gelten insbesondere die Bestimmungen über die Beschwerde gemäss Art. 319 ff. ZPO (vgl. § 84 GOG).

2.1 Die Beschwerde ist bei der Rechtsmittelinstanz innert der Rechtsmittelfrist schriftlich und begründet einzureichen (vgl. Art. 321 Abs. 1 und 2 ZPO). Der angefochtene Entscheid oder die angefochtene prozessleitende Verfügung ist beizulegen, soweit die Partei sie in Händen hat (Art. 321 Abs. 3 ZPO). In der Beschwerdeschrift ist im Einzelnen darzulegen, aus welchen Gründen der angefochtene Entscheid unrichtig ist und inwiefern er abgeändert werden soll (Begründungslast), d.h. die Beschwerde führende Partei muss sich mit den Erwägungen des vorinstanzlichen Entscheids auseinandersetzen. An Rechtsmitteleingaben von juristischen Laien werden nur minimale Anforderungen gestellt. Als Antrag genügt eine Formulierung, aus der sich mit gutem Willen herauslesen lässt, wie die Kammer entscheiden soll. Als Begründung reicht aus, wenn (auch nur rudimentär) zum Ausdruck kommt, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid leidet bzw. weshalb der erstinstanzliche Entscheid in den angefochtenen Punkten unrichtig sein soll (vgl. OGer ZH PF170034 vom 9. August 2017, E. 2.1; OGer ZH PS170182 vom 5. September 2017, E. 3.2). Bei Unklarheiten entnimmt die Kammer der Rechtsschrift das, was sie bei loyalen Verständnis daraus entnehmen kann (vgl. OGer ZH RB150008 vom 17. April 2015, E. 2.2). Soweit jedoch bloss das vor der Vorinstanz Vorgebrachte wiederholt wird, fehlt es an einer Auseinander-

dersetzung mit dem angefochtenen Entscheid. Bei fehlender Auseinandersetzung bzw. Begründung ist ohne Weiteres auf die Beschwerde nicht einzutreten (vgl. etwa OGer ZH PS160137 vom 5. September 2016, E. II./3.2; OGer ZH PS170017 vom 7. März 2017, E. 3; OGer ZH PS170092 vom 5. September 2017, E. II./1.2 je m.w.H.).

2.2 Die Beschwerdeführer bringen in der fristgemäss erhobenen Beschwerde im Wesentlichen dieselben Argumente vor wie bereits vor der Vorinstanz, nehmen aber partiell Bezug auf die Begründung im vorinstanzlichen Entscheid (vgl. act. 30 Rz. 2 ff.). Da aus der Beschwerde zudem rudimentär hervorgeht, was die Beschwerdeführer am vorinstanzlichen Entscheid bemängeln bzw. weshalb der vorinstanzliche Entscheid nach Ansicht der Beschwerdeführer unrichtig sein soll, vermag die Laienbeschwerde den Begründungsanforderungen gemäss Art. 321 Abs. 1 und 2 ZPO zu genügen. Die Beschwerdeführer wehren sich gegen die gleichzeitige Verwertung der vier Liegenschaften in L.\_\_\_\_, M.\_\_\_\_, E.\_\_\_\_ und J.\_\_\_\_(I.\_\_\_\_). Erfolge die Verwertung gleichzeitig, so werde mit grosser Wahrscheinlichkeit zu viel Pfändungssubstrat verwertet, was Art. 119 Abs. 2 SchKG verletze. Das Thema ist die Koordination mehrerer gültig gestellter Verwertungsbegehren (E. III. 2.1. ff.).

3.1 Mit der Beschwerde kann die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Neue Anträge, Tatsachen und Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 326 Abs. 1 ZPO). Dies gilt sowohl für echte als auch für unechte Noven und ebenso im zweitinstanzlichen betriebsrechtlichen Beschwerdeverfahren, wo das Gericht den Sachverhalt in Nachachtung der sogenannten Untersuchungsmaxime von Amtes wegen festzustellen hat (vgl. OGer ZH PS110019 vom 21. Februar 2011, E. 3.4).

3.2 Im Beschwerdeverfahren unberücksichtigt zu bleiben haben deshalb hier insbesondere die Ausführungen der Beschwerdeführer zur offenbar anstehenden Verwertung der Liegenschaft R.\_\_\_\_-Strasse ... in S.\_\_\_\_ (act. 30 Rz. 24 - 28), da diese in der Beschwerde vom 29. August 2018 erstmals vorgetragen werden. Unzulässig ist sodann auch der (neue) Beschwerdeantrag Nr. 4, wonach die Ver-

wertung der Liegenschaft I. \_\_\_\_\_ und der beweglichen Sachen zu sistieren sei bis zum Vorliegen des Verwertungserlöses der Liegenschaft R. \_\_\_\_\_-Strasse ..., S. \_\_\_\_\_. Gestützt auf das in Art. 326 Abs. 1 ZPO verankerte umfassende Novenverbot unberücksichtigt zu bleiben haben schliesslich auch die von den Beschwerdeführern erstmals mit Beschwerde vom 29. August 2018 an die Kammer in das Verfahren eingereichten Beilagen Nrn. 2, 3, 5, 7 und 8 (= act. 32/2, 3, 5, 7 und 8).

### III.

#### (Vorinstanzlicher Entscheid und Parteistandpunkte)

1.1 Die Vorinstanz hat in ihrem Entscheid vom 10. August 2018 vorab die Frage nach dem Vorliegen eines gültigen Anfechtungsobjektes aufgeworfen und in diesem Zusammenhang festgehalten, die Beschwerdeführer verlangten mit ihrer Beschwerde eine bestimmte Reihenfolge der Verwertung, nämlich die Verwertung der unbeweglichen Sachen (Grundstücke in L. \_\_\_\_\_, E. \_\_\_\_\_, M. \_\_\_\_\_ und I. \_\_\_\_\_) vor der Verwertung der beweglichen Sachen. Dies im Wesentlichen mit der Begründung, bei der gleichzeitigen Verwertung der Liegenschaften drohe eine Verletzung von Art. 119 Abs. 2 SchKG (act. 29 E. 4.1.1). Gegenstand der von den Beschwerdeführern angefochtenen Verfügung des Betreibungsamtes G. \_\_\_\_\_ vom 11. April 2018 bilde aber einzig die Anordnung, die Liegenschaft H. \_\_\_\_\_-Strasse ... in E. \_\_\_\_\_ als Ganzes zu verwerten (keine separate Verwertung der je hälftigen Miteigentumsanteile der Beschwerdeführer am besagten Grundstück) und diese Anordnung des Betreibungsamtes kritisierten die Beschwerdeführer mit keinem Wort, weshalb darauf nicht näher einzugehen sei (act. 29 E. 4.1.4).

1.2 Weiter erwog die Vorinstanz, aufgrund der Akten stehe fest, dass das Betreibungsamt G. \_\_\_\_\_ am 12. April 2018 zudem die rechtshilfeweise Verwertung der Liegenschaft in J. \_\_\_\_\_ GR (I. \_\_\_\_\_) beim für die Region O. \_\_\_\_\_ zuständigen Amt in Auftrag gegeben habe. Es müsse davon ausgegangen werden, dass die Beschwerdeführerin 2 erst anlässlich des Empfangs des Schreibens vom 18. April 2017 am 26. April 2018 mit der Aufforderung zur Einreichung von Unterlagen

(vgl. act. 2/21) davon Kenntnis erhalten habe, weshalb die Vorinstanz in der Folge prüfte, ob der Beschwerde der Beschwerdeführer 1 und 2 Erfolg beschieden wäre, sollte sich die Beschwerde vom 30. April 2018 (act. 1) – wie die Beschwerdeführer mit Stellungnahme vom 2. August 2018 konkretisiert haben (act. 22 Rz. 10) – insbesondere gegen die vom Betreibungsamt G.\_\_\_\_\_ rechtshilfeweise beantragte *gleichzeitige* Verwertung der Liegenschaft in J.\_\_\_\_\_ (I.\_\_\_\_\_) richten (vgl. act. 29 E. 4.1.4).

Dabei kam die Vorinstanz aber zu folgendem Schluss: Soweit die Beschwerdeführer Anordnungen zur Verwertung der Liegenschaften in L.\_\_\_\_\_ und in M.\_\_\_\_\_ verlangten, sei auf ihre Beschwerde mangels Anfechtungsobjekt nicht einzutreten, denn beide Liegenschaften seien in den hier interessierenden Pfändungsverfahren des Betreibungsamtes G.\_\_\_\_\_ infolge Minderwerts gar nicht gepfändet bzw. aus diesen ausgeschieden worden (vgl. act. 29 E. 4.2). Was die vom Betreibungsamt G.\_\_\_\_\_ gleichzeitig in Angriff genommene Verwertung der beiden Liegenschaften in E.\_\_\_\_\_ und J.\_\_\_\_\_ GR (I.\_\_\_\_\_) anbelange, sei diese ebenfalls nicht zu beanstanden, denn den Pfändungsforderungen gegen die Beschwerdeführer im Umfang von je rund Fr. 2 Mio. stünden auf Seiten des Beschwerdeführers 1 gepfändete Gegenstände im Wert von rund Fr. 2.1 Mio. bzw. auf Seiten der Beschwerdeführerin 2 im Wert von rund Fr. 5.6 Mio. gegenüber. Unter Berücksichtigung des Umstandes, dass es sich bei den Schätzwerten der beiden Liegenschaften in E.\_\_\_\_\_ und J.\_\_\_\_\_ GR (I.\_\_\_\_\_) um Bruttowerte handle, die effektiven Grundpfandbelastungen der beiden Liegenschaften – da im jetzigen Zeitpunkt noch nicht bekannt – also noch nicht berücksichtigt seien, sei nicht zu beanstanden, dass das Betreibungsamt die Verwertung beider Liegenschaften in Angriff genommen habe. Ob die Liegenschaften dann letztlich tatsächlich miteinander verwertet würden oder aber zu unterschiedlichen Zeitpunkten bzw. in welcher Reihenfolge, stehe aktuell noch nicht fest und dazu habe das Betreibungsamt auch noch nichts verfügt (act. 29 E. 4.3.3). Schliesslich bestehe auch kein Grund, mit der Verwertung der beweglichen Sachen bis nach der Verwertung der Liegenschaften zuzuwarten, wie dies die Beschwerdeführer verlangten, denn nachdem das bewegliche Vermögen nach dem Gesetz (Art. 95 Abs. 1 SchKG) vor dem unbeweglichen Vermögen zu pfänden sei, gehe das Gesetz im-

plizit davon aus, dass die beweglichen Sachen auch zuerst zu verwerten seien. Auch die Hoffnung, dass genügend (unbewegliches) Pfändungssubstrat zur Deckung der Forderungen vorhanden sein werde, rechtfertige kein weiteres Zuwarten mit der Verwertung der gepfändeten beweglichen Sachen (act. 29 E. 4.3.6).

1.3 Unter Hinweis auf diese Beurteilung in der Sache liess die Vorinstanz schliesslich offen, ob überhaupt ein gültiges Anfechtungsobjekt im Sinne einer anfechtbaren Verfügung vorliegt (act. 29 E. 4.1.4), und hielt fest, das Vorgehen des Betreibungsamtes G.\_\_\_\_\_ sei nicht zu beanstanden (act. 29 E. 4.4).

2.1 Die Beschwerdeführer stellen sich in der Beschwerdeschrift vom 29. August 2018 (act. 30) demgegenüber im Wesentlichen auf den Standpunkt, die vom Betreibungsamt G.\_\_\_\_\_ eingeleitete gleichzeitige Verwertung sowohl der Liegenschaft in E.\_\_\_\_\_ als auch von jener in I.\_\_\_\_\_ (indirekt mittels Rechtshilfeauftrag) sei entgegen dem vorinstanzlichen Entscheid sehr wohl zu beanstanden. Dieses Vorgehen lasse die hier vorliegende besondere Situation unberücksichtigt, dass vier bzw. allenfalls fünf Betreibungsämter unkoordiniert Liegenschaften von hohem Wert verwerten würden. Damit werde die Gefahr, unnötig viel Pfändungssubstrat zu verwerten, zur Gewissheit, denn aufgrund der unkoordinierten gleichzeitigen Verwertung der Liegenschaften sei es nicht möglich, die Verwertung einzustellen, sobald der erzielte Erlös die Befreiungsforderungen decke, wie dies Art. 119 Abs. 2 SchKG vorschreibe. Es sei zwar richtig, dass ein allfälliger Überschuss aus den Verwertungen den Beschwerdeführern zukomme, dies würde ihnen aber die unnötig verwerteten Gegenstände nicht zurück bringen und daraus erwachse den Beschwerdeführern ein nicht wiedergutzumachender Nachteil (vgl. act. 30 Rz. 1 und Rz. 9). Entgegen der Ansicht der Vorinstanz seien die Verwertungen der Liegenschaften in L.\_\_\_\_\_ und in M.\_\_\_\_\_ im vorliegenden Verfahren deshalb sehr wohl relevant, denn bei Erzielung eines guten Verwertungserlöses würden die Grundpfandbelastungen der Liegenschaft E.\_\_\_\_\_ abnehmen und Forderungen der Pfändungsgläubiger könnten befriedigt werden. Es bedürfe allenfalls gar keiner weiteren Liegenschaftsverwertung mehr. Aus demselben Grund sei auch die gleichzeitige Verwertung der Liegenschaften in E.\_\_\_\_\_ und I.\_\_\_\_\_ durch das Betreibungsamt G.\_\_\_\_\_ zu beanstanden, denn die Grundpfandbelas-

tung der Liegenschaft in E.\_\_\_\_\_ könne erst nach Verwertung der Liegenschaft in L.\_\_\_\_\_ zuverlässig festgestellt werden, da die Höhe der Beanspruchung des auf der Liegenschaft in E.\_\_\_\_\_ liegenden Schuldscheins der PVS sich anhand des für die Liegenschaft in L.\_\_\_\_\_ erzielten Verwertungserlöses bestimme (vgl. act. 30 Rz. 2 - 12).

2.2 Hinzu komme, so die Beschwerdeführer sinngemäss weiter, dass sich das Betreibungsamt G.\_\_\_\_\_ gar nicht im Klaren sei über die Höhe der Pfändungsforderungen und schon deshalb eine übermässige Verwertung drohe. So führe es in act. 9 ein und dieselbe Pfändungsforderung im Umfang von Fr. 1.2 Mio. sowohl beim Beschwerdeführer 1 als auch bei der Beschwerdeführerin 2 auf, wodurch diese doppelt berücksichtigt sei. Ebenfalls doppelt berücksichtigt habe das Betreibungsamt das Guthaben des Beschwerdegegners 7, nämlich einmal als Grundpfand in der Höhe von je Fr. 500'000.– auf den Liegenschaften E.\_\_\_\_\_ und M.\_\_\_\_\_ und einmal als Pfändungsforderung in der Höhe von 1'170'619.55. Unberücksichtigt geblieben sei sodann, dass nach günstigem Verlauf der Verwertung der Liegenschaft L.\_\_\_\_\_ die sichergestellten Mietzinserträge in der Höhe von Fr. 1.2 Mio. ebenfalls zur Deckung von Gläubigerforderungen zur Verfügung stehen würden (vgl. zum Ganzen act. 30 Rz. 5 f.).

2.3 Unrichtig sei schliesslich die vorinstanzliche Erwägung, wonach aufgrund der gesetzlichen Regelung, dass bewegliche Sachen zuerst zu pfänden seien (Art. 95 Abs. 1 SchKG), geschlossen werden könne, dass die beweglichen Sachen auch zuerst verwertet werden sollen, denn vorliegend seien die beweglichen und unbeweglichen Sachen gleichzeitig gepfändet worden (vgl. act. 30 Rz. 13). Aus der Verwertung der Liegenschaften seien Nettoverwertungserlöse in Millionenhöhe zu erwarten und es sei nicht auszuschliessen, dass bei der letzten zu verwertenden Liegenschaft ein Überschuss resultiere, welcher ein Mehrfaches des Verwertungserlöses der beweglichen Sachen betrage, weshalb es Art. 119 Abs. 2 SchKG zwingend gebiete, die beweglichen Sachen als letztes zu verwerten (act. 30 Rz. 18).

3.1 Soweit sich die Beschwerdeführer auf Art. 119 Abs. 2 SchKG berufen und daraus ableiten, dieser Artikel garantiere ihnen als Schuldner, dass keine über-

mässige Verwertung ihrer Vermögenswerte infolge unkoordinierter Durchführung verschiedener Betreibungsverfahren durch mehrere bzw. unterschiedliche Betreibungsämter erfolge, so ist in grundsätzlicher Hinsicht Folgendes festzuhalten: Gemäss Art. 119 Abs. 2 SchKG wird die Verwertung eingestellt, sobald der Erlös den Gesamtbetrag der Forderungen erreicht, für welche die Pfändung provisorisch oder endgültig ist. Art. 119 Abs. 2 SchKG gilt somit grundsätzlich immer nur innerhalb der entsprechenden Pfändung bzw. Pfändungsgruppe. Bei Mehrfachpfändung eines Vermögenswertes – wie vorliegend für insgesamt fünf verschiedene Pfändungsgruppen – sind zwar auch die Forderungen von Gläubigern einer nachgehenden Pfändungsgruppe für den Entscheid, ob die Verwertung von Amtes wegen einzustellen ist oder nicht, zu berücksichtigen, sofern von diesen ebenfalls bereits Verwertungsbegehren gestellt wurden (vgl. KUKO SchKG-RÜETSCHI, Art. 119 N 7 und BSK SchKG I-FREY, 2. Aufl., Art. 119 N 9 f.), was hier der Fall ist (vgl. act. 9 S. 1). Keine Anwendung findet Art. 119 Abs. 2 SchKG hingegen im Verhältnis verschiedener Pfändungsverfahren vor unterschiedlichen Betreibungsämtern, d.h. in verschiedenen Betreibungskreisen zueinander: Zwar will das Gesetz im Anwendungsbereich der Spezialexécution (Einzelzwangsvollstreckung) eine gewisse Einheit der Betreibung sicherstellen, indem es zwingende Betreibungsorte vorsieht (z.B. den grundsätzlichen Betreibungsort am Wohnsitz des Schuldners gemäss Art. 46 SchKG). Doch gilt der Grundsatz der einheitlichen Betreibung nicht absolut und wird insbesondere dann durchbrochen, wenn ein Schuldner von verschiedenen Gläubigern für verschiedene Forderungen an mehreren zuständigen Betreibungsorten betrieben werden kann, was beispielsweise dann der Fall ist, wenn – wie vorliegend – grundpfandgesicherte Forderungen Gegenstand des zwangsvollstreckungsrechtlichen Verfahrens bilden, für welche der Betreibungsort der gelegenen Sache gemäss Art. 51 SchKG zur Anwendung gelangt. Die von verschiedenen zuständigen Betreibungsämtern geführten Betreibungsverfahren werden in solchen Fällen unabhängig voneinander geführt (vgl. SK SchKG-KRÜSI, 4. Aufl., Art. 46 N 6 und N 11, m.w.H.). Eine Koordination derselben ist im SchKG für die Spezialexécution (anders als für das Konkurs- und Nachlassverfahren, vgl. etwa Art. 4a SchKG) nicht vorgesehen. Dementspre-

chend können die Beschwerdeführer in diesem Zusammenhang aus Art. 119 Abs. 2 SchKG nichts zu ihren Gunsten ableiten.

3.2 Wie bereits die Vorinstanz festgehalten hat (vgl. act. 29 E. 4.2), wurden die Liegenschaften der Beschwerdeführer in L.\_\_\_\_\_ und in M.\_\_\_\_\_ nicht zugunsten der Beschwerdegegner gepfändet, sondern sie wurden im Gegenteil infolge Minderwertes aus den Pfändungen ausgeschieden (vgl. act. 10/5 - 6, act. 19/1, act. 23/1). So weit ersichtlich ist der Ausschied aus der Pfändung in Bezug auf die Liegenschaft M.\_\_\_\_\_ noch nicht rechtskräftig. Die zuständigen Betreibungsämter (T.\_\_\_\_\_ und U.\_\_\_\_\_ ) argumentierten, dass die Grundpfandbelastungen höher oder gleichauf seien mit den Verkehrswerten, so dass für "normale" Pfändungsgläubiger bei einer Verwertung kein Überschuss resultieren würde. Dementsprechend schieden sie die Liegenschaften gemäss Art. 92 Abs. 2 SchKG aus der Pfändung aus.

3.3.1. In grundsätzlicher Hinsicht ist festzuhalten, dass das Betreibungsamt (hier von G.\_\_\_\_\_), welches das von der Betreibung betroffene Substrat gepfändet hat, nach Eingang der von den Gläubigern gestellten Verwertungsbegehren über die Reihenfolge der Verwertung der Gegenstände entscheidet. Dem Betreibungsamt steht hierbei ein Ermessen zu.

Demgegenüber nehmen bei parallelen Zuständigkeiten (Betreibungsverfahren am Wohnort des Schuldners und Betreibungsverfahren am Ort der gelegenen Sache in Betreibungen auf Pfandverwertung) die gültig gestellten Verwertungsbegehren autonom ihren Lauf (E. III. 3.1.). Von da her gibt es keinen Anspruch auf Verwertung der Liegenschaften in der Reihenfolge 1. Verwertung der Liegenschaft in L.\_\_\_\_\_; 2. Verwertung der Liegenschaft E.\_\_\_\_\_; 3. Verwertung der Liegenschaft M.\_\_\_\_\_; 4. Verwertung der Liegenschaft I.\_\_\_\_\_. Es gilt aber auch im Betreibungsverfahren das Gebot des Handelns nach Treu und Glauben. Dementsprechend hat das Betreibungsamt, welches dazu in der Lage ist, hier das Betreibungsamt G.\_\_\_\_\_ bzw. dessen Aufsichtsbehörden, gegebenenfalls koordinierende Korrekturen vorzunehmen. Unverhältnismässige Härten und unbefriedigende Ergebnisse sind zu korrigieren. Der Verwertung der Liegenschaft in L.\_\_\_\_\_ lag eine Betreibung auf Pfandverwertung zugrunde. Theoretisch ist es möglich,

dass die Nettoerlöse aus der Verwertung der Liegenschaft in L. \_\_\_\_\_ (und der Verwertung der Liegenschaften in E. \_\_\_\_\_ und M. \_\_\_\_\_) zur Deckung der Forderungen der Pfändungsgläubiger herangezogen werden können, und so die Verwertung der Liegenschaft in I. \_\_\_\_\_ obsolet wird (act. 2/15, Grundbuchauszug Grundbuchamt I. \_\_\_\_\_). Die tatsächliche Belehnung der Liegenschaft in I. \_\_\_\_\_ ist nicht bekannt. Nominell ist die Liegenschaft mit Fr. 2 Mio. belastet (act. 9 S. 3, act. 2/15).

3.3.2. Es liegt eine betreibungsamtliche Schätzung der Liegenschaft in L. \_\_\_\_\_ (K. \_\_\_\_\_-Strasse) in den Akten. Gemäss dieser Schätzung liegt der Wert der Liegenschaft in L. \_\_\_\_\_ im Bereich von Fr. 13.5 Mio. (act. 32/2). Die Liegenschaft haftet für Forderungen der N. \_\_\_\_\_ im Umfang von Fr. 4.5 Mio. (act. 2/19). Ebenso haftet die Liegenschaft für Forderungen der Personalvorsorgestiftung der Firma Q. \_\_\_\_\_ AG (in Liquidation; PVS) im Betrag von Fr. 7.5 Mio. (act. 1 S. 2 Rz 3). Insgesamt macht die Gläubigerin PVS eine Forderung von rund Fr. 8 Mio. geltend. Die Beschwerdeführer gehen von einem (Brutto-)Erlös aus der Versteigerung der Liegenschaft L. \_\_\_\_\_ von Fr. 16 Mio. aus. Mit einem Verwertungserlös im Bereich von Fr. 16 Mio. können die Forderungen der N. \_\_\_\_\_ und der PVS getilgt werden. Die Sicherstellung durch die Liegenschaften in M. \_\_\_\_\_ und E. \_\_\_\_\_ für (die nämliche) Forderung der PVS im Betrag von Fr. 1.3 Mio. bzw. Fr. 2 Mio. (act. 1 S. 2 unten, act. 10/5, act. 2/14) würde nicht benötigt. Das Betreibungsamt schätzt den Wert der Liegenschaft in E. \_\_\_\_\_ auf Fr. 4.2 Mio. (act. 10/5). Die Beschwerdeführer gehen von einem Verkaufspreis bei freihändigem Verkauf von Fr. 4.8 Mio. aus (act. 2/25).

Die Argumentation der Beschwerdeführer, wonach bei einem (sehr) günstigen Verlauf der Verwertung der Liegenschaft L. \_\_\_\_\_ Mittel frei würden, um (vorab) die (restlichen) Grundpfandgläubiger (E. \_\_\_\_\_) und die Pfändungsgläubiger zu befriedigen, was eine Verwertung zumindest der Liegenschaft in I. \_\_\_\_\_ überflüssig machen würde, ist unter Hinweis auf das allem behördlichen Handeln innewohnende Verhältnismässigkeitsprinzip beachtlich (act. 30 S. 5 Rz 10). Zeichnet sich ab, dass die Befriedigung aller Pfändungsgläubiger realistisch ist, gebietet sich ein Zuwarten. Es stellt sich die Frage, ob das Betreibungsamt G. \_\_\_\_\_ sein

Ermessen überschritten hat, in dem es im April 2018 das Betreibungsamt O.\_\_\_\_\_ (rechtshilfeweise) beauftragte, die Liegenschaft in I.\_\_\_\_\_ zu verwerten (act. 2/21), dies bei gleichzeitiger Vorbereitung der Verwertung der Liegenschaft in E.\_\_\_\_\_.

3.3.3. Dem Obergericht ist nicht bekannt, zu welchem Preis der Zuschlag der Liegenschaft in L.\_\_\_\_\_ am 25. Oktober 2018 erfolgte (act. 32/2). Die Verwertung der Liegenschaft in M.\_\_\_\_\_ kam bislang, wie erwähnt, offenbar nicht voran, weil ein Pfändungsgläubiger gegen den Pfändungsausschied Rechtsmittel ergriffen hat (act. 23/1). Es ergibt sich deshalb für das Obergericht nicht das Bild, wonach ein namhafter Nettoerlös aus der Verwertung der Liegenschaft L.\_\_\_\_\_ die Pfändungsgläubiger befriedigen könnte.

Es trifft zu, dass gleiche Pfändungsforderungen sowohl gegenüber dem Beschwerdeführer 1 als auch gegenüber der Beschwerdeführerin 2 bestehen (act. 30 S. 4 Rz 5): Der Beschwerdegegner 7 stellte als Pfändungsgläubiger Verwertungsbegehren für die gleiche Forderung sowohl gegenüber der Beschwerdeführerin 2 als auch gegenüber einer Drittperson (den Sohn der Beschwerdeführer; act. 32/4, act. 32/5). Die Pfändungsforderung des Beschwerdegegners 7 ist pfandgesichert durch zwei Grundpfänder auf den Liegenschaften M.\_\_\_\_\_ und E.\_\_\_\_\_ im Betrag von je Fr. 500'000.-- (act. 2/13, act. 2/14, act. 30 S. 4). Wenn man die Grundpfänder (im Lastenbereinungsverfahren) für die verschiedenen Liegenschaften berücksichtigt, reduziert sich entsprechend - gedanklich - die Pfändungsforderung. Die Beschwerdegegnerin 3 stellte als Pfändungsgläubigerin Verwertungsbegehren für die nämliche Forderung gegenüber dem Beschwerdeführer 1 als auch gegenüber einer Drittperson (den Sohn der Beschwerdeführer). Das Betreibungsamt V.\_\_\_\_\_ leitete die Verwertung der im Dritteigentum stehenden Liegenschaft zugunsten der Beschwerdegegnerin 3 ein (act. 10/1, act. 32/6-8). Die Forderung gegenüber dem Beschwerdeführer 1 reduziert sich nach einem positiven Verteilungsergebnis entsprechend.

Diese kurze Auslegeordnung zeigt, dass Betreibungen in verschiedenen Betreuungsorten für die gleiche Forderung ihren Fortgang nehmen. Im Verbund mit den weiteren Betreibungen kann theoretisch die Gefahr der "Überverwertung" beste-

hen. Es gibt aber, wie bereits festgehalten (E. III./3.3.1.), keine Grundlage für eine Koordination durch das Betreibungsamt (am Wohnort des Schuldners), die Verwertungen im Sinne einer Reihenfolge zu koordinieren, wenn die Pfandgläubiger am Ort der gelegenen Sache gültig Verwertungsbegehren gestellt haben. Diese Betreibungen nehmen ihren Fortgang, es sei denn der Richter verfüge auf Gesuch des Betriebenen, der die Tilgung der Forderung samt Zinsen durch Urkunden beweist, die Aufhebung oder Einstellung der Betreibung (Art. 85 SchKG, Art. 85a SchKG). Jede verpfändete Liegenschaft wird für sich versteigert, und der Erlös verteilt. Den Beschwerdeführern ist aber beizupflichten, dass das Betreibungsamt die Verwertungsaufträge koordinieren kann und soll. Es muss und darf nur so viel gepfändet werden, wie nötig. Ist zu viel Substrat gepfändet worden, müssen (weitere) Verwertungsaufträge unterbleiben.

Eigenen Angaben der Beschwerdeführer zufolge betragen die Pfändungsforderungen aber in jedem Fall immer noch Fr. 2.5 Mio. (act. 30 S. 4 Rz 5, pro memoria: die Forderungen der Beschwerdegegner 3 und 7 sind Gegenstand von gerichtlichen Verfahren). Die Liegenschaft E. \_\_\_\_\_ dient der N. \_\_\_\_\_ als Sicherheit für eine Forderung von Fr. 2 Mio. (act. 10/7, act. 10/8). Wie bereits erwähnt (E. I./4.) hat die N. \_\_\_\_\_ in den Betreibungen auf Grundpfandverwertung die Verwertung der Liegenschaft in E. \_\_\_\_\_ verlangt (act. 10/7-8). Zeichnet sich ab, dass die Verwertungen der Liegenschaften in L. \_\_\_\_\_ und E. \_\_\_\_\_ einen Nettoerlös abwerfen, hat das Betreibungsamt G. \_\_\_\_\_ eine Koordinationsmöglichkeit in Bezug auf die rechtshilfweise beantragte Verwertung der Liegenschaft in I. \_\_\_\_\_. Die an einem Ort durchgeführte Verwertung (Verteilung) ermöglicht den Urkundenbeweis der Tilgung in den anderen Betreibungen (JENT-SØRENSEN /REISER, in: Festschrift für Jolanta Kren Kostkiewicz, 2018, S. 503 ff., S. 514).

3.4. Insgesamt gibt es aufgrund der Aktenlage keine Veranlassung für die Einstellung der rechtshilfweise beantragte Verwertung der Liegenschaft in I. \_\_\_\_\_ gestützt auf Art. 119 Abs. 2 SchKG. Bei den aus den jeweiligen Pfändungsurkunden ersichtlichen mutmasslichen Werten der Liegenschaften der Beschwerdeführer in E. \_\_\_\_\_ und J. \_\_\_\_\_ GR (I. \_\_\_\_\_) handelt es sich um grobe Schätzwerte und der Umfang der auf den Grundstücken lastenden Grundpfändern zufolge der

noch ausstehenden Lastenbereinungsverfahren ist noch unbekannt. Es ist im jetzigen Zeitpunkt nicht evident bzw. höchst zweifelhaft, dass durch die Verwertung der Liegenschaft in E.\_\_\_\_\_ sämtliche Forderungen der Gläubiger der fünf Pfändungsgruppen gedeckt werden können. Die Beschwerdeführer selbst stellten sich ihrer Beschwerdeschrift vom 20. November 2017 im Rahmen des Beschwerdeverfahrens Nr. 5A\_934/2017 vor Bundesgericht auf den Standpunkt, die Liegenschaft in E.\_\_\_\_\_ sei gestützt auf Art. 92 Abs. 2 SchKG unpfändbar, da bei deren Verwertung zufolge hoher Grundpfandbelastung ein Minderwert von Fr. 300'000.– resultiere (vgl. act. 19/3 Rz. 36 f.). Die voraussichtliche vollständige Deckung aller Pfändungsgläubiger wäre aber Voraussetzung für eine Einstellung der Verwertung gestützt auf Art. 119 Abs. 2 SchKG. Es ist deshalb nicht als Ermessensüberschreitung zu beanstanden, dass das Betreibungsamt G.\_\_\_\_\_ gleichzeitig die Verwertung der Liegenschaft in E.\_\_\_\_\_ (als Ganzes) und derjenigen in J.\_\_\_\_\_ GR (I.\_\_\_\_\_) in Angriff genommen hat und dass es nicht zunächst die Verwertungsergebnisse der Liegenschaften der Beschwerdeführer in L.\_\_\_\_\_ und M.\_\_\_\_\_ abwarten wollte.

3.5 Die Beschwerdeführer verlangen die Verwertung der unbeweglichen Sache vor der Verwertung der beweglichen Sachen (act. 30 S. 3). In Bezug auf die Pfändung der Vermögenswerte eines Schuldners findet sich in Art. 95 Abs. 1 - 4 SchKG eine Regelung, deren Inhalt und Bedeutung die Vorinstanz richtig erläutert hat (vgl. act. 29 E. 4.3.1), weshalb vorliegend auf die vorinstanzlichen Ausführungen verwiesen werden kann. Eine analoge Regelung, welche die Reihenfolge der Verwertung der gepfändeten Vermögenswerte explizit festlegen würde, existiert im SchKG nicht. Hingegen implizieren mehrere im Zusammenhang mit der Verwertung vorgesehene Rahmenfristen des SchKG, dass die beweglichen Sachen grundsätzlich vor den unbeweglichen Sachen zu verwerten sind. So kann das Verwertungsbegehren für gepfändete bewegliche Vermögenswerte sowie Forderungen und anderer Rechte frühestens einen Monat und spätestens ein Jahr nach der Pfändung gestellt werden; die Verwertung von gepfändeten Grundstücken hingegen kann frühestens sechs Monate und spätestens zwei Jahre nach der Pfändung verlangt werden (vgl. Art. 116 Abs. 1 SchKG). Auch für die Verwertung an sich sieht das SchKG sodann in Bezug auf bewegliche Sachen wesentlich kür-

zere Fristen vor als für unbewegliche Sachen, nämlich für bewegliche Sachen frühestens zehn Tage nach Eingang des Verwertungsbegehrens bis maximal zwei Monate (Art. 122 Abs. 1 SchKG), wohingegen Grundstücke frühestens einen Monat und spätestens drei Monate nach Eingang des Verwertungsbegehrens öffentlich zu versteigern sind (Art. 133 Abs. 1 SchKG). Darauf hat bereits die Vorinstanz hingewiesen (vgl. act. 29 E. 4.3.4) und daraus gefolgert, damit gehe das Gesetz implizit davon aus, dass die beweglichen Sachen auch zuerst verwertet werden sollen.

Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer lässt sich insbesondere aus Art. 119 Abs. 2 SchKG nichts Gegenteiliges ableiten, denn diese Norm schreibt keinerlei Reihenfolge bei der Verwertung vor. Sie bestimmt vielmehr nur, unter welchen Voraussetzungen die Verwertung von Amtes wegen einzustellen ist. Für das Erreichen des "Verwertungsziels", also das Vorgehen bei der Verwertung, verweist Art. 119 Abs. 1 SchKG hingegen explizit auf die Art. 122 - 143a SchKG.

Die Gläubiger haben Anspruch auf möglichst baldige Befriedigung ihrer Forderungen aus dem Vermögen des Schuldners, was vor allem in den in Art. 122 und Art. 133 SchKG vorgesehenen maximalen Rahmenfristen für die Verwertung Ausdruck findet. Demgegenüber räumt das Gesetz dem Schuldner keinen Anspruch auf das Vorgeben der Verwertungsreihenfolge der gepfändeten Vermögenswerte ein, auch wenn, wie hier, offensichtlich ist, dass der Gebrauchswert und Nutzen der Gegenstände für die Schuldner ungleich grösser ist als der Verwertungserlös (act. 2/27). Der Betreibungsbeamte legt die Verwertungsreihenfolge im pflichtgemässen Ermessen fest.

4. Damit ist die Beschwerde unbegründet. Mangels materieller Begründetheit der Vorbringen der Beschwerdeführer kann, wie im vorinstanzlichen Verfahren offen bleiben, ob der als Aufsichtsbeschwerde betitelten Eingabe der Beschwerdeführer vom 29. April 2018 (act. 1 S. 1) ein gültiges Anfechtungsobjekt zugrunde gelegen hat. Die Beschwerde ist abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann.

#### IV.

(Kosten- und Entschädigungsfolgen)

Das Beschwerdeverfahren vor den kantonalen Behörden ist grundsätzlich kostenlos (Art. 20a Abs. 2 Ziff. 5 SchKG; Art. 61 Abs. 2 lit. a GebV SchKG). Parteientschädigungen dürfen im Beschwerdeverfahren nicht zugesprochen werden (Art. 62 GebV SchKG).

#### **Es wird erkannt:**

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
2. Es werden keine Kosten erhoben.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegner unter Beilage des Doppels von act. 30, an das Betreibungsamt G. \_\_\_\_\_ sowie an die Vorinstanz, je gegen Empfangsschein.

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

5. Eine Beschwerde gegen diesen Entscheid an das Bundesgericht ist innert 10 Tagen von der Zustellung an beim Schweizerischen Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, einzureichen. Zulässigkeit und Form einer solchen Beschwerde richten sich nach Art. 72 ff. (Beschwerde in Zivilsachen) oder Art. 113 ff. (subsidiäre Verfassungsbeschwerde) in Verbindung mit Art. 42 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (BGG).

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

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

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich  
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw R. Schneebeili

versandt am:  
11. Februar 2019