

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer als obere kantonale Aufsichtsbehörde
über Schuldbetreibung und Konkurs



Geschäfts-Nr.: PS250159-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,
Oberrichter lic. iur. et phil. D. Glur und Oberrichterin lic. iur. A. Strähl
sowie Gerichtsschreiber MLaw A. Clinard

Urteil vom 10. November 2025

in Sachen

1. **A._____ SA,**
2. **B._____,**
3. **C._____,**

Beschwerdeführer

1, 2, 3 vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. X1. _____ und / oder Rechtsanwältin
MLaw X2. _____

gegen

1. **D._____ [Bank],**
2. **E._____,**
3. **F._____,**
4. **Stockwerkeigentümergeinschaft G._____ 1,**

Beschwerdegegner

2 vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Y1. _____ und / oder Rechtsanwalt Dr. iur.
Y2. _____

3 vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Y3. _____

4 vertreten durch H. _____ AG, diese vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur.

Y4. _____

betreffend **Lastenverzeichnis / Steigerungsbedingungen**
(Beschwerde über das Betreibungsamt Küsnacht-Zollikon-Zumikon)

Beschwerde gegen ein Urteil des Bezirksgerichtes Meilen vom 5. Juni 2025
(CB250012)

Erwägungen:

I. Sachverhalt und Prozessgeschichte

1. Parteien und Ausgangslage

1.1. Die Beschwerdeführerin 1 ist eine in I._____ [Ortschaft] domizilierte Gesellschaft, die unter anderem den Verkauf und die Verwaltung von Immobilien in der Schweiz bezweckt (act. 4/2/4). Alleinaktionärin der Beschwerdeführerin 1 ist die in I._____ domizilierte J._____ SA. Aktionäre der Muttergesellschaft und damit wirtschaftlich berechtigt an der Beschwerdeführerin 1 sind der Beschwerdeführer 2 (zu 70%), dessen Ehegattin, die Beschwerdeführerin 3 (zu 15%), sowie deren gemeinsame Tochter (zu 15%). Der Beschwerdeführer 2 ist zudem alleiniger Verwaltungsrat der Beschwerdeführerin 1 (act. 4/2/5 und act. 4/2/6).

Die Beschwerdeführerin 1 ist Eigentümerin der folgenden neun Grundstücke im Mit- und Stockwerkeigentum in K._____ [Ortschaft], G._____ [Strasse] 1 (act. 4/2/2 Lastenverzeichnis S. 3 ff. und 11):

- 1) GBBI 2, Stockwerkeigentum, 364/1000 Miteigentum an GBBI 3, Kataster 4, EGRID CH5 (4½-Zimmer-Gartenwohnung A01 im EG und UG, mit Nebenräumen im UG)
- 2) GBBI 6, Stockwerkeigentum, 30/1000 Miteigentum an GBBI 3, Kataster 4, EGRID CH5 (1-Zimmer-Gartenwohnung A02 im EG)
- 3) GBBI 7, Miteigentumsanteil, 2/84 Miteigentum an GBBI 8, Kataster 9, EGRID CH10 (Einstellplatz)
- 4) GBBI 11, Miteigentumsanteil, 3/84 Miteigentum an GBBI 8, Kataster 9, EGRID CH10 (Einstellplatz)
- 5) GBBI 12, Miteigentumsanteil, 3/84 Miteigentum an GBBI 8, Kataster 9, EGRID CH10 (Einstellplatz)
- 6) GBBI 13, Miteigentumsanteil, 3/84 Miteigentum an GBBI 8, Kataster 9, EGRID CH10 (Einstellplatz)
- 7) GBBI 14, Miteigentumsanteil, 3/84 Miteigentum an GBBI 8, Kataster 9, EGRID CH10 (Einstellplatz)
- 8) GBBI 15, Miteigentumsanteil, 3/84 Miteigentum an GBBI 8, Kataster 9, EGRID CH10 (Einstellplatz)
- 9) GBBI 16, Gemeinde K._____, Miteigentumsanteil, 3/84 Miteigentum an GBBI 8, Kataster 9, EGRID CH10, K._____ (Einstellplatz).

Dabei handelt es sich um eine 4 ½-Zimmerwohnung, eine 1-Zimmerwohnung sowie Einstellplätze, welche die Beschwerdeführer 2 und 3 gemäss eigenen Angaben als Familienwohnung nutzen (act. 2 Rz. 34 f.).

1.2. Die Beschwerdegegnerin 1 ist Hypothekargläubigerin der Beschwerdeführerin 1 und stellte am 31. Mai 2023 in den Betreibungen Nr. 17 und Nr. 18 beim Betreibungsamt Küsnacht-Zollikon (nachfolgend: Betreibungsamt) ein Begehren um Pfandverwertung gestützt auf eine Kapitalforderung in Höhe von Fr. 4'280'000.– nebst Zins und Kosten. Gegenstand der von ihr angebehrten Verwertung ist der auf den genannten Grundstücken Nr. 1 bis 9 an 1. Pfandstelle lastende Schuldbrief über nominal Fr. 5'000'000.– (act. 4/2/2 Lastenverzeichnis S. 11).

Mit Darlehensvertrag vom 6. November 2023 gewährte der Beschwerdegegner 2 der Beschwerdeführerin 1 ein Darlehen über Fr. 550'000.–. Zur Sicherung der Darlehensforderung wurde dem Beschwerdegegner 2 ein auf den genannten Grundstücken Nr. 1 bis 9 an 2. Pfandstelle lastender Inhaberschuldbrief über nominal Fr. 2'000'000.– übereignet (act. 11/3/8).

Am 7. November 2023 schloss der Beschwerdeführer 2 mit der Beschwerdegegnerin 3 eine Sicherungsübereignungsvereinbarung zur Sicherstellung einer Honorarforderung der Letzteren über Fr. 34'922.35. Gestützt darauf übereignete der Beschwerdeführer 2 der Beschwerdegegnerin 3 zwei in seinem Besitz befindliche Schuldbriefe, nämlich einen Inhaberschuldbrief an 3. Pfandstelle per nominal Fr. 2'000'000.– und einen Inhaberschuldbrief an 4. Pfandstelle per nominal Fr. 3'000'000.–, beide lastend auf den genannten Grundstücken Nr. 1 bis 9 (act. 11/3/9).

1.3. Im Rahmen des Pfandverwertungsverfahrens in den Betreibungen Nr. 17 und Nr. 18 meldeten die Beschwerdegegner 2 und 3 ihre pfandgesicherten Forderungen zur Aufnahme ins Lastenverzeichnis. Sodann meldete die Beschwerdegegnerin 4 gestützt auf Art. 712i ZGB ein mittelbares gesetzliches Pfandrecht auf den Grundstücken Nr. 1 und 2 zur Sicherung diverser Forderungen (act. 4/2/2 Lastenverzeichnis S. 13; vgl. auch act. 11/1 Rz. 33).

1.4. Das Betreibungsamt publizierte die Steigerungsbedingungen am tt.mm.2025, erstellte das Lastenverzeichnis am 14. Mai 2025 und setzte den Steigerungstermin auf den tt.mm.2025 an (act. 4/2/2; act. 10 E. 1.1). Das Lastenverzeichnis weist die folgenden Pfandrechte aus (act. 4/2/2, Lastenverzeichnis S. 11 ff.):

- Register-Schuldbrief an 1. Pfandstelle per nominal Fr. 5'000'000.– zugunsten der D. _____ (Beschwerdegegnerin 1);
- Papier-Inhaberschuldbrief an 2. Pfandstelle per nominal Fr. 2'000'000.– zugunsten von E. _____ (Beschwerdegegner 2);
- Papier-Inhaberschuldbrief an 3. Pfandstelle per nominal Fr. 2'000'000.– und Papier-Inhaberschuldbrief an 4. Pfandstelle per nominal Fr. 3'000'000.– zugunsten von F. _____ (Beschwerdegegnerin 3);
- gesetzliches Pfandrecht i.S. von Art. 712i ZGB zugunsten der Stockwerkeigentümergeinschaft G. _____ 1 (Beschwerdegegnerin 4).

1.5. Mit Eingabe vom 28. Mai 2025 erhoben die Beschwerdeführer beim Betreibungsamt diverse Bestreitungen zum Lastenverzeichnis vom 14. Mai 2025 (act. 11/5).

2. Vorinstanzliches Beschwerdeverfahren

2.1. Ebenfalls am 28. Mai 2025 erhoben die Beschwerdeführer Beschwerde beim Bezirksgericht Meilen als untere kantonale Aufsichtsbehörde über die Betreibungsämter (nachfolgend: Vorinstanz) und stellten die folgenden Rechtsbegehren (act. 11/1 = act. 4/2 S. 2):

1. Die für den tt.mm.2025 angesetzte Steigerung in den Betreibungen Nr. 17 und Nr. 18 sei abzusagen.
2. Es sei das Betreibungsamt anzuweisen, im Rahmen der Betreibungen Nr. 17 und Nr. 18 dem Beschwerdeführer 2 und der Beschwerdeführerin 3 je einen Zahlungsbefehl auszustellen und die Betreibung auf Pfandverwertung neu einzuleiten; insbesondere sei erst nach Eintritt der Rechtskraft dieser Zahlungsbefehle und

nach Eingang des Verwertungsbegehrens das Lastenverzeichnis und die Steigerungsbedingungen neu aufzulegen.

3. Es sei das Betreibungsamt anzuweisen, die Berechtigten an den Inhaberschuldbriefen im 2., 3. und 4. Rang lastend auf den Grundstücken Nr. 1) - 9) gemäss Lastenverzeichnis sowie die Pfandforderungen, welche durch diese Inhaberschuldbriefe sichergestellt sind, zu ermitteln, das Lastenverzeichnis vom 14. Mai 2025 entsprechend anzupassen und neu aufzulegen.
4. Erst nach Durchführung der in den Rechtsbegehren 2 und 3 genannten Schritten sei ein neuer Steigerungstermin in angemessenem Zeitabstand von dem überarbeitet aufgelegten Lastenverzeichnis anzukündigen.
5. Eventualiter sei der Steigerungstermin abzusagen und um mindestens sechs Monate zu verschieben.

In prozessualer Hinsicht stellten die Beschwerdeführer unter anderem den Antrag, es sei ihnen vollständige Einsicht in die Akten der Betreibungen Nr. 17 und Nr. 18 zu gewähren sowie die Gelegenheit zu geben, die Beschwerde innerhalb von 10 Tagen nach gewährter Einsicht zu ergänzen (act. 11/1 = act. 4/2 S. 3).

2.2. Mit E-Mail vom 3. Juni 2025 teilte das Betreibungsamt der Vorinstanz un- aufgefordert mit, dass die Beschwerdeführer eine Bereinigung des Lastenver- zeichnisses in Absprache mit der Vorinstanz verlange. Gleichzeitig machte es Ausführungen zur Frage, ob ein Teil der verpfändeten Grundstücke als Familien- wohnung genutzt werde (act. 11/4).

2.3. In Anwendung von Art. 20a Abs. 3 SchKG in Verbindung mit § 18 EG SchKG und § 83 Abs. 2 GOG verzichtete die Vorinstanz auf die Einholung einer Vernehmlassung des Betreibungsamtes sowie einer Beschwerdeantwort und wies die Beschwerde mit Urteil vom 5. Juni 2025 als sofort unbegründet ab (act. 3 = act. 10 [Aktenexemplar]).

3. Zweitinstanzliches Beschwerdeverfahren

3.1. Gegen dieses Urteil erhoben die Beschwerdeführer mit Eingabe vom 10. Juni 2025 rechtzeitig Beschwerde bei der hiesigen Kammer als obere kanto- nale Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs (act. 2; Beilagen ge- mäss act. 3 und act. 4/2-5) und stellten folgende Rechtsbegehren:

- "1. Das Urteil des Bezirksgerichts Meilen vom 5. Juni 2025 sei vollumfänglich aufzuheben.
2. Es sei die Beschwerde der Beschwerdeführer 1-3 gegen das Betreibungsamt Küsnacht-Zollikon-Zumikon vom 28. Mai 2025 gutzuheissen."

In prozessualer Hinsicht stellten die Beschwerdeführer folgende Anträge:

- "1. Es sei dieser Beschwerde unverzüglich nach Eingang dieser Beschwerde und einstweilen ohne Anhörung des Betreibungsamts Küsnacht-Zollikon-Zumikon (superprovisorisch) die aufschiebende Wirkung zu gewähren.
2. Es sei dieses Beschwerdeverfahren während der Dauer des Nachlassstundungsverfahrens betreffend die Beschwerdeführerin 1 vor dem Gericht des Saanebezirks, Fribourg, zu sistieren und es sei das Betreibungsamt Küsnacht-Zollikon-Zumikon unverzüglich nach Eingang dieser Beschwerde und ohne vorgängige Anhörung (superprovisorisch) anzuweisen, in dieser Zeit keine Versteigerung des Grundstücks der Beschwerdeführerin 1 in K. _____ (Beschreibung gemäss Lastenverzeichnis vom 14. Mai 2025) und keine sonstigen Verwertungshandlungen jeglicher Art auch betreffend sonstige Vermögenswerte der Beschwerdeführerin 1 durchzuführen.
3. Eventualiter zum prozessualen Antrag Ziff. 2 sei die auf den tt.mm.2025, 14.00 Uhr, angekündigte Steigerung der Grundstücke Nr. 1) bis 9) gemäss Lastenverzeichnis vom 14. Mai 2025 betreffend Betreibungen Nr. 17 und 18 BA Küsnacht-Zollikon-Zumikon unverzüglich nach Eingang dieser Beschwerde und ohne vorgängige Anhörung (superprovisorisch) aufzuheben und nach Vorliegen rechtskräftiger Zahlungsbefehle gegen die Beschwerdeführer 2 und 3, neuer Ankündigung der Grundstücksteigerung, Spezialnotifikation gemäss Art. 139 SchKG und Auflegung des modifizierten Lastenverzeichnisses unter Berücksichtigung einer rechtskräftigen Erledigung einer allfälligen Beschwerde neu anzusetzen.
4. Es sei den Beschwerdeführern vollständige Einsicht in die Akten der Betreibungsverfahren Nr. 17 und Nr. 18 zu gewähren und ihnen Gelegenheit zu geben, ggf. ihre Beschwerde innerhalb von 10 Tagen nach gewährter Einsicht zu ergänzen."

3.2. Mit Verfügung vom 11. Juni 2025 wurde der Beschwerde superprovisorisch die aufschiebende Wirkung erteilt und das Betreibungsamt angewiesen, die auf den tt.mm.2025, 14:00 Uhr, angekündigte Steigerung aufzuheben und Verwertungshandlungen bezüglich der verpfändeten Grundstücke zu unterlassen. Im Weiteren wurde der Antrag auf superprovisorische Sistierung des Beschwerde-

verfahrens abgewiesen und den Beschwerdegegnern Gelegenheit zur Stellungnahme eingeräumt (act. 5).

3.3. Mit Eingabe vom 3. Juli 2025 liess sich der Beschwerdegegner 2 zum Antrag auf aufschiebende Wirkung sowie zum Sistierungsantrag vernehmen. Ferner beantragte er die Einholung einer Auskunft beim Gericht des Saanebezirks (Fribourg) über einen Stundungsentscheid hinsichtlich der Beschwerdeführerin 1 bzw. über den Stand eines entsprechenden Verfahrens (act. 16).

3.4. Mit Beschluss vom 14. Juli 2025 wurde die Gewährung der aufschiebenden Wirkung sowie die Anweisung an das Betreibungsamt zur Unterlassung von Verwertungshandlungen vorsorglich bestätigt. Sodann wurden der Antrag der Beschwerdeführer auf Sistierung des Beschwerdeverfahrens sowie der Antrag des Beschwerdegegners 2 auf Einholung einer Auskunft beim Gericht des Saanebezirks (Fribourg) abgewiesen (act. 18).

3.5. Mit Schreiben vom 13. August 2025 ersuchte der provisorische Sachwalter der Beschwerdeführerin 1 um Einsicht in die Beschwerdeakten (act. 20) und reichte einen Entscheid der Präsidentin des Saanebezirks (Fribourg) vom 1. Juli 2025 ein, wonach der Beschwerdeführerin 1 die provisorische Nachlassstundung bis zum 7. November 2025 gewährt wurde (act. 21).

3.6. Nach Gewährung des rechtlichen Gehörs (act. 22 bis 25) wurde das Akteneinsichtsgesuch des provisorischen Sachwalters mit Beschluss vom 25. September 2025 gutgeheissen (act. 26).

3.7. Vom Einholen einer Beschwerdeantwort sowie einer Vernehmlassung des Betreibungsamtes ist abzusehen (Art. 20a Abs. 3 SchKG i.V.m. Art. 322 Abs. 1 sowie Art. 324 ZPO und § 83 Abs. 2 GOG). Das Verfahren erweist sich als spruchreif.

II. Rechtliches

1. Prozessuales

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

1.2. Die Beschwerde ist bei der Rechtsmittelinstanz innert der Rechtsmittelfrist schriftlich, mit Anträgen versehen und begründet einzureichen (vgl. Art. 321 Abs. 1 ZPO). Dabei 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. Sind diese Voraussetzungen nicht erfüllt, wird auf das Rechtsmittel nicht eingetreten (vgl. statt vieler OGer ZH PS240064 vom 18. Juni 2024 E. 3.2). Mit der Beschwerde kann die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Neue Anträge, neue Tatsachen und Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 326 Abs. 1 ZPO). Das gilt auch im zweitinstanzlichen betriebsrechtlichen Beschwerdeverfahren, wo das Gericht – wie hier (vgl. Art. 20a Abs. 2 Ziff. 2 SchKG) – den Sachverhalt von Amtes wegen festzustellen hat (vgl. OGer ZH PS110019 vom 21. Februar 2011 E. 3.4).

1.3. Die Beschwerdeinstanz wendet das Recht von Amtes wegen an (Art. 57 ZPO). Sie kann die Beschwerde deshalb auch aus einem anderen als dem angerufenen Grund gutheissen oder mit einer von der Argumentation der ersten In-

stanz abweichenden Begründung abweisen (sog. Motivsubstitution; BGE 147 III 176 E. 4.2.1).

2. Formelle Rügen

2.1. In formeller Hinsicht rügen die Beschwerdeführer, die Vorinstanz habe ihre Beschwerde zu Unrecht ohne Konsultation der Betreibungsakten und Einholung einer Stellungnahme des Betreibungsamtes als sofort unbegründet abgewiesen (act. 2 Rz. 24, 27, 102, 146).

2.2. Gestützt auf § 83 Abs. 2 GOG kann die Aufsichtsbehörde auf die Einholung einer schriftlichen Vernehmlassung des Betreibungsamtes sowie einer Beschwerdeantwort der Beschwerdegegner verzichten, wenn sich die Beschwerde als sofort unbegründet erweist. Diese Bestimmung gewährt ein Ermessen, das die Vorinstanz im vorliegenden Fall nicht fehlerhaft ausgeübt hat. Aus Gründen der Prozessökonomie durfte sie von der Einholung einer Vernehmlassung absehen, da sie die Beschwerde *per se* als unbegründet erachtete und dies rechtsgenügend begründen konnte. Ebenso wenig war die Vorinstanz verpflichtet, die Akten des Betreibungsamtes beizuziehen. Soweit die Beschwerdeführer unter Hinweis auf die Untersuchungsmaxime zusätzlich rügen, die Vorinstanz hätte mit dem Bezug der Betreibungsakten die angeschlagene finanzielle Situation der Beschwerdeführer 1 bis 3 vor 2023 feststellen können und müssen (vgl. act. 2 Rz. 102), verkennen sie, dass Aufsichtsbehörden nicht verpflichtet sind, von sich aus nach Tatsachen zu forschen, die nicht aktenkundig sind und von keiner Partei erwähnt werden (BSK SchKG I-COMETTA/MÖCKLI, Art. 20a N 7). Im Übrigen ist die unmittelbare Abweisung der Beschwerde – wie nachfolgend zu zeigen sein wird – zweinstanzlich zu bestätigen und es ist nicht ersichtlich, inwiefern eine Vernehmlassung des Betreibungsamtes oder Erkenntnisse aus den Betreibungsakten zu einem anderen Ergebnis hätten führen können.

2.3. Sodann beanstanden die Beschwerdeführer, dass die Vorinstanz ihnen die unaufgeforderte Stellungnahme des Betreibungsamtes vom 3. Juni 2025 nicht weitergeleitet und mit der unsubstantiierten Begründung unterschlagen habe, diese sei nicht relevant (act. 2 Rz. 27 und 134). Damit berufen sich die Beschwer-

deführer auf den Anspruch auf rechtliches Gehör, welcher auch das Recht umfasst, von den beim Gericht eingereichten Stellungnahmen Kenntnis zu erhalten und sich dazu äussern zu können (Art. 29 Abs. 2 BV; vgl. BGer 5A_120/2019 vom 21. August 2019 E. 2.1 f.).

2.4. Die Stellungnahme des Betriebsamtes (act. 11/4) wurde den Beschwerdeführern mit dem vorinstanzlichen Urteil zugestellt (act. 10 Dispositiv-Ziffer 4). Sie konnten sich demnach erst im zweitinstanzlichen Beschwerdeverfahren dazu äussern. Darin liegt zwar formell betrachtet eine Gehörsverletzung, diese wirkt sich jedoch nicht zulasten der Beschwerdeführer aus, da die Vorinstanz nicht auf die betreffende Stellungnahme abstellte und die Beschwerdeführer nicht geltend machen, eine diesbezügliche Gewährung des rechtlichen Gehörs hätte den Verfahrensausgang beeinflusst (vgl. BGer 5A_120/2019 vom 21. August 2019 E. 2.3).

2.5. Es ist nicht ersichtlich, welche konkreten Pflichtverletzungen die Beschwerdeführer nachzuweisen beabsichtigen, wenn sie den Beizug der gesamten schriftlichen und telefonischen Korrespondenz zwischen Vorinstanz und Betriebsamt seit 30. Mai 2025 bis 5. Mai (*recte* wohl Juni) 2025 beantragen (act. 2 Rz. 134). Mangels hinreichender Substantiierung ist dieser Antrag ohne Weiteres abzuweisen.

2.6. Als weitere Verletzung des rechtlichen Gehörs sowie als Verletzung der Untersuchungsmaxime rügen die Beschwerdeführer sinngemäss, die Vorinstanz habe sich hinsichtlich des Schutzes der Familienwohnung zugunsten der Beschwerdeführer 2 und 3 und der Gültigkeit der Sicherungsübereignungen vom 6. und 7. November 2023 ungenügend mit den erhobenen Vorbringen und den Betriebsakten auseinandergesetzt (act. 2 Rz. 56 ff., 60 ff., 66 f. und 83). Der Anspruch auf rechtliches Gehör verlangt indessen nicht, dass sich die Aufsichtsbehörde mit jeder tatbeständlichen Behauptung und jedem rechtlichen Einwand im Einzelnen auseinandersetzt; vielmehr kann sie sich auf die für den Entscheid wesentlichen Gesichtspunkte beschränken (vgl. BGE 145 III 324 E. 6.1; BGE 130 II 530 E. 4.3).

2.7. Diesen Anforderungen genügt das angefochtene Urteil: Die Vorinstanz er-
wog zum einen, dass die Beschwerdeführerin 1 und Schuldnerin als juristische
Person über keinen Ehegatten verfüge, welchem gemäss Art. 153 Abs. 2 lit. b
SchKG ein Zahlungsbefehl zuzustellen wäre, und erachtete in diesem Zusam-
menhang die von den Beschwerdeführern vertretene wirtschaftliche Betrach-
tungsweise als nicht einschlägig (act. 10 E. 2). Zum anderen hielt die Vorinstanz
zusammengefasst fest, dass die Zustimmung des anderen Ehegatten zur mehrfa-
chen Verpfändung der Familienwohnung im Sinne von Art. 169 ZGB mangels er-
heblicher finanzieller Gefährdung nicht erforderlich gewesen wäre (act. 10 E. 3).
Mit dieser nachvollziehbaren Begründung war sie nicht gehalten, nähere Abklä-
rungen zum Vorliegen einer Familienwohnung oder zur Gültigkeit der Sicherungs-
übereignungen zu tätigen. Ebenso konnte sie die Frage offenlassen, ob sich die
Beschwerdeführer aufgrund ihrer wirtschaftlichen Berechtigung an der Familien-
wohnung überhaupt auf dieses Institut berufen könnten (act. 10 E. 3.2). Eine Ver-
letzung des rechtlichen Gehörs oder des Untersuchungsgrundsatzes ist nicht aus-
zumachen.

3. Antrag auf Einsicht in die Betreibungsakten Nr. 17 und Nr. 18

3.1. Die Beschwerdeführer beantragen, es sei ihnen vollständig Einsicht in die
Akten der Betreibungsverfahren Nr. 17 und Nr. 18 zu gewähren und Gelegenheit
zur Ergänzung der Beschwerde zu geben (act. 2 S. 2 prozessualer Antrag Ziff. 4).

3.2. Wird dieser Antrag wörtlich verstanden, ist darauf nicht einzutreten, da we-
der die untere noch die obere Aufsichtsbehörde primär zuständig ist, um Einsicht
in Akten von Betreibungsverfahren zu gewähren. Das Einsichtsrecht der Schuld-
nerin gemäss Art. 8a SchKG ist vielmehr beim Betreibungsamt selbst geltend zu
machen.

Soweit die Beschwerdeführer geltend machen, das Betreibungsamt habe ihr
Recht auf Akteneinsicht verletzt (act. 2 Rz. 122 ff.), fehlt es an einem ausdrückli-
chen Antrag, wonach das Betreibungsamt anzuweisen sei, den Beschwerdefüh-
rern Einsicht in die Betreibungsakten zu gewähren. Selbst wenn der Antrag in die-
sem Sinne interpretiert würde, ist – mit der Vorinstanz – keine Pflichtverletzung

des Betreibungsamtes einzusehen: Aus der aktenkundigen Korrespondenz mit dem Betreibungsamt geht hervor, dass dieses auf das Akteneinsichtsgesuch der Beschwerdeführer zeitnah und sachgerecht antwortete (vgl. act. 11/3/1 und 11/3/3). Die nachgereichte E-Mail der Beschwerdeführer vom 19. Juni 2025 an das Betreibungsamt, welche nicht beantwortet worden sei (act. 4/5), stellt ein unzulässiges Novum dar und wäre überdies nicht geeignet, eine pflichtwidrige Verweigerung der Akteneinsicht durch das Betreibungsamt nachzuweisen. In diesem Punkt ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

3.3. Wird der Antrag der Beschwerdeführer dahingehend aufgefasst, dass die hiesige Kammer die Betreibungsakten beizuziehen habe, ist dieser ebenfalls abzuweisen. Wie bereits dargelegt, liegt es im Ermessen der Vorinstanz bzw. der Kammer, auf den Beizug weiterer Akten zu verzichten, wenn sich die Sache ohne Aktenbeizug als spruchreif erweist. Ausserdem obliegt es den Beschwerdeführern, ihre Beschwerde innerhalb der gesetzlichen Frist von 10 Tagen gemäss Art. 18 SchKG zu begründen. Dies steht einer Ergänzung der Beschwerde nach erfolgter Akteneinsicht entgegen, wie sie von den Beschwerdeführern beantragt wird. Im Übrigen sind die Beschwerdeführer mit neuen Beweismitteln – selbst innerhalb der Beschwerdefrist – vor der Kammer ausgeschlossen. Aus diesen mehreren Gründen ist dem Antrag auf Beizug der Betreibungsakten nicht stattzugeben.

4. Fehlen der Ehegattenbetreuung

4.1. Die Beschwerdeführer berufen sich auf den Schutz der Familienwohnung und erblicken in der Durchführung der Betreibungen Nr. 17 und Nr. 18 eine Verletzung von Art. 153 Abs. 2 lit. b SchKG (act. 2 Rz. 48 ff., Rz. 141). Sie beantragen, in Gutheissung ihrer Beschwerde vom 28. Mai 2025 sei das Betreibungsamt anzuweisen, in den genannten Betreibungen dem Beschwerdeführer 2 und der Beschwerdeführerin 3 je einen Zahlungsbefehl auszustellen und die Betreuung auf Verwertung der Grundstücke gemäss Lastenverzeichnis neu einzuleiten (act. 2 Rechtsbegehren 2 i.V.m. act. 4/2 Rechtsbegehren 2).

4.2. Soweit die Beschwerdeführer monieren, dass die Vorinstanz das Vorliegen einer Familienwohnung verneint habe, und auf die diesbezügliche Abklärungspflicht des Betreibungsamtes und der betreibenden Gläubigerin verweisen (act. 2 Rz. 60 ff., 80), übersehen sie, dass die Vorinstanz durchaus in Erwägung zog, dass die verpfändeten Grundstücke den Beschwerdeführern 2 und 3 als Wohnung der Familie dienen würden (act. 10 E. 2.3). Entscheidend ist vorliegend nicht die Frage der tatsächlichen Nutzung der Grundstücke als Familienwohnung, sondern vielmehr, ob sich die Beschwerdeführer 2 und 3 auf den Schutz der Familienwohnung gemäss Art. 153 Abs. 2 lit. b SchKG berufen können, obwohl die Schuldnerin und Eigentümerin der verpfändeten Grundstücke eine juristische Person ist.

4.3. In der Betreuung auf Pfandverwertung hat das Betreibungsamt gemäss Art. 153 Abs. 2 lit. b SchKG ein Doppel des Zahlungsbefehls dem Ehegatten des Grundpfandschuldners oder des Dritteigentümers zuzustellen, falls das verpfändete Grundstück als Familienwohnung im Sinne von Art. 169 ZGB dient. Mit der Zustellung des Zahlungsbefehls erhält der Ehegatte die Stellung eines Mitbetriebenen und kann wie der Schuldner Rechtsvorschlag erheben (vgl. Art. 153 Abs. 2 zweiter Satz; Art. 88 Abs. 1 VZG). Ihm stehen sämtliche Einreden gegen Bestand und Umfang der Forderung sowie des Pfandrechts zu. Er kann insbesondere geltend machen, die Pfandbelastung der Familienwohnung verstosse gegen Art. 169 ZGB (BGE 149 III 117 E. 3.2.1; BGE 142 III 720 [=Pra 107 (2018) Nr. 56] E. 4.2.1; BGer 7B.141/2004 vom 24. November 2004 E. 6.2.1). Ergibt sich erst im Laufe des Verwertungsverfahrens, dass das Pfand als Familienwohnung genutzt wird, so ist die Zustellung des Zahlungsbefehls nachzuholen (Art. 100 Abs. 1 VZG).

Diese Regelung konkretisiert den eherechtlichen Schutz der Familienwohnung vor unüberlegten Rechtshandlungen oder Unterlassungen eines Ehegatten für das Betreibungsrecht. Sie knüpft damit an Art. 169 Abs. 1 ZGB an, wonach ein Ehegatte nur mit der ausdrücklichen Zustimmung des andern einen Mietvertrag kündigen, das Haus oder die Wohnung der Familie veräussern oder durch andere Rechtsgeschäfte die Rechte an den Wohnräumen der Familie beschränken kann

(vgl. BGE 149 III 117 E. 3.2.1; BGer 7B.141/2004 vom 24. November 2004 E. 6.2.1).

4.4. Die Beschwerdeführer machen gestützt auf mehrere Lehrmeinungen geltend, dass Art. 169 ZGB mittels eines Durchgriffs auch dann zum Tragen komme, wenn für den Dritten klar ersichtlich sei, dass eine Aktiengesellschaft über die Wohnung verfüge, in welcher der Allein- oder Mehrheitsaktionär mit seiner Familie wohne (act. 2 Rz. 55 mit Hinweis u.a. auf BSK ZGB I-MAIER/SCHWANDER, Art. 169 N 14, und BK ZGB-HAUSHEER/REUSSER/GEISER, Art. 169 N 27). Genau dies sei hier der Fall, denn die Verwertungsgrundstücke seien auf den Namen der Beschwerdeführerin 1 im Grundbuch eingetragen. Einziger Verwaltungsrat der Gesellschaft sei der Beschwerdeführer 2 und dieser bewohne die Wohnung in K._____ mit seiner Ehegattin, der Beschwerdeführerin 3 (act. 2 Rz. 56).

4.5. Die von den Beschwerdeführern angerufene Figur des Durchgriffs stellt eine Ausnahme vom Trennungsprinzip dar, wonach die juristische Person und ihre Gesellschafter rechtlich selbständige Subjekte sind (vgl. BK ZGB-HAUSHEER/REUSSER/GEISER, Art. 169 N 27; BSK ZGB I-MAIER/SCHWANDER, Art. 169 N 14). In der klassischen Dogmatik wird der Durchgriff als Anwendungsfall des Verbots des Rechtsmissbrauchs verstanden und namentlich dann bejaht, wenn sich ein beherrschender Gesellschafter missbräuchlich auf die rechtliche Selbständigkeit der Gesellschaft beruft, um gesetzliche oder vertragliche Pflichten zu umgehen (Art. 2 Abs. 2 ZGB; BGE 145 III 351 E. 4.2; BSK ZGB I-LEHMANN/HONSELL, Art. 2 N 52 f.). Ein solcher Durchgriff kann nur zugunsten benachteiligter Dritter gewährt werden. Demgegenüber können sich weder die Gesellschaft noch der Gesellschafter zu ihren eigenen Gunsten auf das Fehlen der rechtlichen Selbständigkeit berufen; sie haben die von ihnen geschaffene Selbständigkeit der juristischen Person vielmehr gegen sich gelten zu lassen (BSK ZGB I-LEHMANN/ HONSELL, Art. 2 N 52a).

4.6. Im Kontext von Art. 153 Abs. 2 lit. b SchKG hätte ein Durchgriff zur Folge, dass die Trennung zwischen der betriebenen Gesellschaft und dem sie beherrschenden Gesellschafter ausgeklammert würde, so dass auch dem Ehegatten des Gesellschafters ein Doppel des Zahlungsbefehls zuzustellen wäre. In der vorliegenden Konstellation würde sich ein solcher Durchgriff daher *zugunsten* der

Beschwerdeführer 2 und 3 auswirken, da beide wirtschaftlich an der Beschwerdeführerin 1 beteiligt sind und sie durch die Gewährung des Schutzes nach Art. 153 Abs. 2 lit. b SchKG eine Wiederholung des Betreibungsverfahrens erwirken würden, welches die Beschwerdegegnerin 1 im Vertrauen auf die rechtliche Selbständigkeit der Beschwerdeführerin 1 als Schuldnerin und Pfandeigentümerin eingeleitet hat. Damit steht vorliegend kein Durchgriff im Sinne eines Missbrauchstatbestands im Raum. Vielmehr geht es um die Frage, ob und inwieweit ein Durchgriff gestützt auf eine teleologische Ausweitung des Anwendungsbereichs von Art. 153 Abs. 2 lit. b SchKG in Verbindung mit Art. 169 ZGB vorzunehmen ist, um den Schutz der Familienwohnung in einer derartigen Konstellation zu gewährleisten. Dies bedingt eine umfassende Würdigung der konkreten Umstände unter Berücksichtigung der Interessenlage der Beschwerdeführer 2 und 3.

4.7. Der Beschwerdeführer 2 ist als Mehrheitsaktionär und Verwaltungsrat der Beschwerdeführerin 1 unter der Annahme eines Durchgriffs im Sinne der vorgeannten Erwägung als Einheit mit seiner Gesellschaft zu betrachten. Da der Beschwerdeführerin 1 in den Betreibungen Nr. 17 und Nr. 18 Zahlungsbefehle zugestellt wurden, ist von vornherein nicht ersichtlich, welches schutzwürdige Interesse eine erneute Ausstellung eines Zahlungsbefehls an den Beschwerdeführer 2 persönlich gebieten würde.

Was die Interessenlage der Beschwerdeführerin 3 betrifft, ist festzuhalten, dass sie keine Ausführungen zu ihrer eigenen Schutzwürdigkeit macht. Als Minderheitsaktionärin der Muttergesellschaft J. _____ SA ist sie an der Beschwerdeführerin 1 wirtschaftlich beteiligt und sie behauptet nicht, die komplexe Eigentumsstruktur nicht zu kennen, welche ihr und dem Beschwerdeführer 2 die Nutzung der verpfändeten Grundstücke ermöglicht. Ebenso wenig macht die Beschwerdeführerin 3 geltend, sie sei durch unbedachte oder ehewidrige Handlungen oder Unterlassungen des Beschwerdeführers 2 benachteiligt worden – weder im Zusammenhang mit der Verpfändung der Grundstücke noch im Pfandverwertungsverfahren. Sofern die Beschwerdeführerin 3 die Gültigkeit der Sicherungsübereignungen vom 6. und 7. November 2023 bestreiten will, weil sie ihnen nicht zugestimmt habe, ist sie auf das Lastenbereinungsverfahren zu verweisen. Für die Geltend-

machung dieser Einrede ist sie also nicht darauf angewiesen, einen Zahlungsbefehl zu erhalten, um Rechtsvorschlag zu erheben (vgl. unten E. II/5.4). Mangels schutzwürdigen Interesses rechtfertigt es sich aus teleologischen Gesichtspunkten nicht, eine nachträgliche Zustellung des Zahlungsbefehls an die Beschwerdeführerin 3 gestützt auf Art. 153 Abs. 2 lit. b SchKG oder Art. 100 VZG anzuordnen. Einem solchen Vorgehen stehen insbesondere das Vollstreckungsinteresse der Beschwerdegegnerin 1 als betreibender Gläubigerin sowie das Interesse des Rechtsverkehrs an der Aufrechterhaltung des Trennungsprinzips entgegen.

4.8. Die Vorinstanz hat im Ergebnis kein Bundesrecht verletzt, indem sie einen Anspruch der Beschwerdeführer 2 und 3 auf Zustellung eines Doppels des Zahlungsbefehls in den Betreibungen Nr. 17 und Nr. 18 verneinte. Eine erneute Durchführung dieser Betreibungen ist nicht anzuordnen. Die Beschwerde ist insoweit abzuweisen.

5. Ungültigkeit der Pfandrechte der Beschwerdegegner 3 und 4

5.1. Die Beschwerdeführer machen geltend, die Sicherungsübereignungen vom 6. und 7. November 2023 seien ungültig und nichtig, weshalb das Lastenverzeichnis vom 14. Mai 2025 zu bereinigen und die Steigerung bis zur Bereinigung des Lastenverzeichnisses auszusetzen sei; die Vorinstanz habe Art. 141 SchKG nicht bzw. falsch angewendet (act. 2 Rz. 142). Sodann hätte das Betreibungsamt sicherstellen müssen, dass die von den Beschwerdegegnern 2 und 3 angemeldeten Sicherungsübereignungen gültig seien, bevor sie in das Lastenverzeichnis aufgenommen worden seien (act. 2 Rz. 100).

5.2. Gemäss Art. 140 Abs. 1 SchKG ermittelt das Betreibungsamt die auf dem Grundstück ruhenden Lasten anhand der Eingaben der Berechtigten und eines Grundbuchauszuges. Eine Befragung des Schuldners im Sinne von Art. 28 Abs. 2 VZG dient nicht der materiellrechtlichen Prüfung der geltend gemachten Pfandrechte, sondern der Richtigkeit der im Grundbuch verzeichneten Angaben über Namen und Wohnort der Pfandgläubiger. Die Aufnahme in das Lastenverzeichnis ist nur abzuweisen, wenn sich aus der Darstellung des anmeldenden Gläubigers ergibt, dass das behauptete Recht das Grundstück nicht belasten kann (Art. 36

Abs. 1 VZG; vgl. KUKO VZG-KUHN, Art. 36 Abs. 2). Das Betreibungsamt ist im Übrigen nicht befugt, die Aufnahme der sich aus dem Grundbuch ergebenden oder besonders angemeldeten Lasten in das Verzeichnis abzulehnen, diese abzuändern, zu bestreiten oder die Einreichung von Beweismitteln zu verlangen (Art. 36 Abs. 2 VZG; vgl. BGer 5A_275/2012 vom 29. Juni 2012 E. 2.1).

Die Mitteilung des Lastenverzeichnisses erfolgt mit der Anzeige, dass derjenige, der einen Anspruch nach Bestand, Umfang, Rang oder Fälligkeit bestreiten will, dies innert zehn Tagen beim Betreibungsamt zu erklären hat (Art. 140 Abs. 2 SchKG; Art. 37 Abs. 2 VZG; KREN KOSTKIEWICZ, Schuldbetreibung- und Konkursrecht, 4. Aufl., Rz. 1329). Ist dies der Fall, so erfolgt die Lastenbereinigung nach den Grundsätzen des Widerspruchsverfahrens gemäss Art. 106 –109 SchKG (Art. 140 Abs. 2 zweiter Satz SchKG, vgl. Art. 39 VZG). Die Lastenbereinigungsklage dient der gerichtlichen Klärung des strittigen Rechts. Im Fall von formellen Mängeln des Lastenverzeichnisses ist dieses mit Beschwerde an die Aufsichtsbehörde anzufechten (BGer 5A_275/2012 vom 29. Juni 2012 E. 2.1 m.w.H.).

5.3. Im vorliegenden Fall war es – entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer – nicht Aufgabe des Betreibungsamtes, die Gültigkeit der von den Beschwerdeführern 3 und 4 angemeldeten Pfandrechte zu überprüfen. Vielmehr oblag es der Schuldnerseite und den weiteren Beteiligten, die ins Lastenverzeichnis aufgenommenen Pfandrechte innert der Auflagefrist zu bestreiten. Zu diesem Zweck leiteten die Beschwerdeführer am 28. Mai 2025 ein Lastenbereinigungsverfahren ein. Eine Pflichtverletzung seitens des Betreibungsamtes ist nicht ersichtlich.

5.4. Soweit die Beschwerdeführer eine Verletzung von Art. 141 SchKG rügen, verkennen sie, dass sich diese Bestimmung an das Betreibungsamt richtet, welches über die Aussetzung der Versteigerung zu entscheiden hat, wenn ein in das Lastenverzeichnis aufgenommener Anspruch streitig ist. Auf dem Beschwerdeweg kann erst die Verfügung des Betreibungsamtes angefochten werden, mit welcher ein Antrag auf Aussetzung abgelehnt wurde (KUKO SchKG-BERNHEIM/GEIGER, Art. 141 N 2 und 13).

5.5. Vorliegend erhoben die Beschwerdeführer die Bestreitung des Lastenverzeichnisses beim Betreibungsamt und die Beschwerde bei der Vorinstanz am gleichen Tag. Sie legen nicht dar, dass sie vorgängig das Betreibungsamt um Aussetzung des Verwertungsverfahrens ersucht und hierauf eine ablehnende Verfügung erhalten hätten. Es fehlt somit an einem tauglichen Anfechtungsobjekt. In diesem Punkt ist auf die Beschwerde nicht einzutreten.

5.6. In materieller Hinsicht wird die Frage aufgeworfen, ob die Sicherungsübereignungen der Schuldbriefe vom 6. und 7. November 2023 ungültig sind, weil sie in Anwendung von Art. 169 ZGB der Zustimmung der Beschwerdeführerin 3 bedürft hätten. Unter Hinweis auf die vorstehenden Erwägungen (vgl. oben E. II/4.6) würde dies voraussetzen, dass der Schutz der Familienwohnung aus teleologischen Gründen auch in der vorliegenden Konstellation zum Tragen käme, in welcher die streitgegenständlichen Pfandbestellungen lediglich die wirtschaftliche Berechtigung der Ehegatten an den Grundstücken berühren. Eine solche rechtliche Auseinandersetzung ist jedoch nicht im Rahmen des Beschwerdeverfahrens zu führen, da sie nicht den rechtskonformen Gang des Betreibungsverfahrens betrifft. Es handelt sich um eine materiellrechtliche Frage, über die nicht das Betreibungsamt und die Aufsichtsbehörden, sondern das Sachgericht zu befinden hat (vgl. BGE 119 III 100 E. 2.a; BSK SchKG I-COMETTA/MÖCKLI, Art. 17 N 11 ff.).

5.7. Vorliegend bestreiten die Beschwerdeführer unter Berufung auf Art. 169 ZGB nicht die Gültigkeit des Pfands der Beschwerdegegnerin 1, sondern der Pfandrechte der Beschwerdegegner 3 und 4, die zur Aufnahme ins Lastenverzeichnis angemeldet wurden. Sie zielen auf eine materielle Abänderung des Lastenverzeichnisses ab. Eine entsprechende Einrede ist nicht auf dem Weg eines nachträglichen Rechtsvorschlags gemäss Art. 100 VZG, sondern im Rahmen des Lastenbereinigungsverfahrens zu erheben. Dies haben die Beschwerdeführer mit ihrer Eingabe an das Betreibungsamt vom 28. Mai 2025 auch getan.

5.8. Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer ergibt sich die Zuständigkeit der Aufsichtsbehörden und mithin der hiesigen Kammer auch nicht daraus, dass sie die Nichtigkeit der Sicherungsübereignungen behaupten. Aufsichtsbehörden sind gemäss Art. 22 Abs. 1 SchKG verpflichtet, die Nichtigkeit von Verfügun-

gen der Vollstreckungsorgane von Amtes wegen festzustellen. Die geltend gemachte Nichtigkeit betrifft hingegen die materiellrechtliche Unwirksamkeit der verzeichneten Pfandrechte, deren Beurteilung stets dem Sachgericht obliegt (vgl. BGE 119 III 100 E. 2a; SCHWANDER, AJP 2/1994 S. 257 ff. 258).

Nach dem Dargelegten hätte die Vorinstanz hinsichtlich der Frage der Gültigkeit der Sicherungsübereignungen vom 6. und 7. November 2023 nicht auf die Beschwerde eintreten dürfen. Im angefochtenen Entscheid klammerte sie die Frage ihrer Zuständigkeit aus und erwog zusammengefasst, dass die Zustimmung des anderen Ehegatten zur mehrfachen Verpfändung der Familienwohnung im Sinne von Art. 169 ZGB nicht erforderlich gewesen wäre, da die hypothekarische Belastung nicht 2/3 des Wertes der Grundstücke erreiche. Im Übrigen sei nicht hinreichend dargelegt worden, dass angesichts der finanziellen Leistungsfähigkeit der Schuldnerin der Schuldendienst nicht gewährleistet sei oder sich die Familienwohnung auf andere Weise in Gefahr befinde (act. 10 E. 3.3 ff.). Wie erwähnt, wäre die Vorinstanz für eine Beurteilung der materiellen Rechtslage nicht zuständig gewesen. Vielmehr hätte das Sachgericht darüber zu befinden. Formelle Mängel am Lastenverzeichnis vom 14. Mai 2025 sind keine ersichtlich und es besteht kein Anlass zum Einschreiten von Amtes wegen. Die Beschwerde der Beschwerdeführer gegen den vorinstanzlichen Entscheid ist insoweit abzuweisen.

5.9. Das Gesagte gilt auch für die Rüge der Beschwerdeführer, wonach die Sicherungsübereignungsvereinbarung vom 7. November 2023 zwischen der Beschwerdeführerin 1 und der Beschwerdegegnerin 3 betreffend die Inhaberschuldbriefe im 3. und 4. Rang wegen eines Interessenkonfliktes ungültig sei (vgl. act. 2 Rz. 103 ff.). Dabei handelt es sich um eine materiellrechtliche Einrede, die nicht im Beschwerdeverfahren, sondern im Lastenbereinigungsverfahren zu erheben ist. Auf die Vorbringen und Beanstandungen der Beschwerdeführer ist daher nicht weiter einzugehen.

6. Ungenügende Abklärungen zu den Inhaberschuldbriefen und den sichergestellten Forderungen

6.1. Die Beschwerdeführer beantragen, in Gutheissung ihrer vorinstanzlichen Beschwerde sei das Betreibungsamt anzuweisen, die Berechtigten an den Inhaberschuldbriefen im 2., 3. und 4. Rang lastend auf den Grundstücken Nr. 1) bis 9) und die entsprechenden Pfandforderungen zu ermitteln, das Lastenverzeichnis anzupassen und neu aufzulegen (act. 2 Rechtsbegehren 2 in Verbindung mit act. 4/2 Rechtsbegehren 3). Sie werfen dem Betreibungsamt vor, ungenügende Abklärungen zu den Pfandgläubigern der genannten Inhaberschuldbriefe getätigt und Spezialanzeigen unterlassen zu haben, und verweisen in diesem Zusammenhang auf Art. 139 SchKG, Art. 30 VZG sowie Art. 20a SchKG (act. 2 Rz. 112 f.).

6.2. Die Vorinstanz hielt dazu fest, der Beschwerdeführer 2 als einziger Verwaltungsrat der Schuldnerin habe ausreichend Gelegenheit gehabt, das Betreibungsamt über allfällige eigene Rechte an den genannten Inhaberschuldbriefen und über Rechte seiner Tochter zu informieren. Hierfür sei eine Befragung der Schuldnerin und derer Organe nicht notwendig gewesen. Mit der Publikation der Grundstücksteigerung im kantonalen Amtsblatt samt Aufforderung an die Pfandgläubiger und die übrigen Beteiligten, ihre Ansprüche am Grundstück geltend zu machen, sei eine ausreichende Information allfälliger Berechtigter erfolgt (act. 10 E. 4).

6.3. Diesen überzeugenden Erwägungen vermögen die Beschwerdeführer nichts Stichhaltiges entgegenzuhalten. Aus einem nachgereichten E-Mail vom 16. Mai 2025 geht hervor, dass der Beschwerdeführer 2 in einem Gespräch mit dem Betreibungsamt Forderungsrechte seiner Tochter an den Schuldbriefen im 3. und 4. Rang erwähnt hat (act. 4/5). Er hatte somit ausreichend Gelegenheit, auf eigene Rechte bzw. auf die Rechte weiterer Gläubiger hinzuweisen. Die Behauptung der Beschwerdeführer, das Betreibungsamt habe kein Organ der Beschwerdeführerin 1 zu den Inhaberschuldbriefen befragt (act. 2 Rz. 114), ist aktenwidrig.

Entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer (vgl. act. 2 Rz. 46) war das Betreibungsamt überdies nicht verpflichtet, über die Befragung der Schuldnerseite ein Protokoll zu erstellen oder einen genauen Fragenkatalog zu verwenden. Es

war auch nicht gehalten, weitere Bemühungen zu tätigen, um Identität und Adressen der Beteiligten zu ermitteln (vgl. BSK SchKG I-DUC/GOBAT, Art. 139 N 12).

6.4. Erstmals in ihrer Beschwerde vom 10. Mai 2025 machen die Beschwerdeführer geltend, dass die Beschwerdeführer 1 und 2 keine Spezialanzeige im Sinne von Art. 139 SchKG erhalten hätten (act. 2 Rz. 113). Diese Rüge ist neu und damit unzulässig. Auch unter dem Gesichtspunkt der Nichtigkeit ist sie nicht zu hören, da die Unterlassung einer Spezialanzeige keinen Nichtigkeitsgrund darstellt (vgl. BSK SchKG I-DUC/GOBAT, Art. 139 N 20 mit weiteren Hinweisen). Es ist überdies aktenkundig, dass die Beschwerdeführer über ihre Rechtsvertretung spätestens am 16. Mai 2025 sichere Kenntnis von den Steigerungsbedingungen erhalten haben (vgl. act. 4/3/1). Die Beschwerdeführer bestreiten auch nicht, dass die Steigerungsbedingungen am tt.mm.2025 publiziert wurden (vgl. act. 2 Rz. 119). Ein schutzwürdiges Interesse an zusätzlichen Spezialanzeigen ist daher nicht ersichtlich.

6.5. Im Übrigen legen die Beschwerdeführer nicht rechtsgenügend dar, welche Forderungsrechte des Beschwerdeführers 2 und seiner Tochter aufgrund angeblich unterlassener Abklärungen und Mitteilungen des Betreibungsamtes nicht berücksichtigt worden wären. Das Beschwerdeverfahren bietet die Möglichkeit, die unterlassene Aufnahme solcher Rechte in das Lastenverzeichnis zu beantragen (vgl. Art 36 Abs. 1 VZG; OFK SchKG-KREN KOSTKIEWICZ, Art. 140 c. Lastenbereinigung, Schätzung N 29). Indem sich die Beschwerdeführer darauf beschränken, Pflichtwidrigkeiten zu rügen und weitere Ermittlungen durch das Betreibungsamt einzufordern, obwohl sich die relevanten Informationen in ihrer Sphäre befinden sollten, handeln sie ohne erkennbares Rechtsschutzinteresse. Es ist aufgrund der Akten auch nicht ersichtlich, welche Rechte der Beschwerdeführer 2 und seine Tochter an den Inhaberschuldbriefen im 2. 3 und 4. Rang geltend machen könnten, nachdem diese unbestrittenermassen an die Beschwerdegegner 2 bzw. 3 übereignet wurden.

6.6. Nach dem Dargelegten erkannte die Vorinstanz zu Recht keine Fehler des Betreibungsamtes im Zusammenhang mit der Erstellung des Lastenverzeichnis-

ses vom 14. Mai 2025. Die Beschwerde ist auch in diesem Punkt abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

7. Übrige Anträge und Rügen

7.1. Die Beschwerdeführer monieren, dass das Betreibungsamt für die Versteigerung der Grundstücke keinen Minimalpreis festgelegt habe (act. 2 Rz. 41). Diese Rüge wurde in der Beschwerdeschrift vom 28. Mai 2025 nicht erhoben und ist daher im Beschwerdeverfahren vor der oberen Aufsichtsbehörde neu und unzulässig. Zudem stellt der fehlende Hinweis auf einen Mindestzuschlagspreis in den Steigerungsbedingungen keinen Nichtigkeitsgrund dar (vgl. BGer 7B.110/2002 vom 24. Juni 2002 E. 3.2). Es ist im Übrigen aufgrund der Akten nicht ersichtlich, auf welchen Mindestpreis sich die Beschwerdeführer berufen könnten. Gemäss dem Deckungsprinzip erfolgt der Zuschlag an den Meistbietenden, sofern das Angebot den Betrag allfälliger dem Gläubiger im Range vorgehender pfandgesicherter Forderungen übersteigt (Art. 142a SchKG in Verbindung mit Art. 126 Abs. 1 SchKG). Vorliegend steht die Beschwerdegegnerin 1 als betreibende Gläubigerin im ersten Rang. Mangels vorrangiger Gläubigerinnen greift daher keine Mindestpreisgarantie (vgl. PIOTET in Commentaire Romand Poursuite et faillite, N 11 zu Art. 142a SchKG).

7.2. Der Antrag der Beschwerdeführer auf Absage der für den tt.mm.2025 angesetzten Steigerung in den Betreibungen Nr. 17 und Nr. 18 ist gegenstandslos, da der Steigerungstermin bereits aufgehoben wurde. Entsprechend ist auf die Rügen zur Rechtmässigkeit und Angemessenheit des Steigerungstermins nicht weiter einzugehen (vgl. act. 2 Rz. 143 und 148).

8. Fazit

Zusammengefasst ist das Vorgehen des Betreibungsamtes bei der Erstellung der Steigerungsbedingungen und des Lastenverzeichnisses in den Betreibungen Nr. 17 und Nr. 18 aufsichtsrechtlich nicht zu beanstanden. Es besteht auch kein Anlass, von Amtes wegen einzuschreiten (Art. 22 SchKG). Der Entscheid der Vor-

instanz ist zu bestätigen und die Beschwerde ist abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

III. Kosten- und Entschädigungsfolgen

Das Beschwerdeverfahren vor der oberen kantonalen Aufsichtsbehörde ist kostenlos (Art. 20a Abs. 2 Ziff. 5 SchKG und Art. 61 Abs. 2 GebV SchKG; vgl. OGer ZH, PS200076 vom 2. April 2020 E. 5). Parteientschädigungen dürfen in diesem Verfahren nicht zugesprochen werden (Art. 62 Abs. 2 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 Vorinstanz sowie an das Betreuungsamtsamt Küsnacht-Zollikon-Zumikon, je gegen Empfangsschein.

Nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmittelfrist gehen die erstinstanzlichen Akten 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

Der Gerichtsschreiber:

MLaw A. Clinard

versandt am:
14. November 2025