

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer als obere kantonale Aufsichtsbehörde  
über Schuldbetreibung und Konkurs



---

Geschäfts-Nr.: PS140109-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. A. Katzenstein, Vorsitzende, Oberrichter lic. iur.  
et phil. D. Glur und Oberrichter Dr. P. Higi sowie Gerichtsschreiberin  
lic. iur. S. Kröger.

## Urteil vom 26. Juni 2014

in Sachen

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

Beschwerdeführerin,

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

gegen

**B.\_\_\_\_\_ AG,**

Beschwerdegegnerin,

vertreten durch B.\_\_\_\_\_ AG

betreffend

### **betreibungsamtliche Schätzung**

(Beschwerde über das Betreibungsamt Dübendorf)

Beschwerde gegen einen Beschluss des Bezirksgerichtes Uster vom 16. Mai  
2014 (CB130033)

## **Erwägungen:**

### 1. Ausgangslage und Prozessgeschichte

1.1. Die Beschwerdeführerin ist Schuldnerin in der Betreuung auf Grundpfandverwertung Nr. .... Im Rahmen dieser Betreuung teilte das Stadtammann- und Betreibungsamt Dübendorf am 5. August 2013 mit, die betreibungsamtliche Schätzung der beiden betroffenen Grundstücke (GB Dübendorf Nr. ..., Kataster Nr. ... und GB Dübendorf Nr. ..., Kataster Nr. ...) betrage Fr. 54'000'000.– (act. 2/1). Die Schätzung des Betreibungsamtes stützte sich auf ein Gutachten von C.\_\_\_\_\_, Immobiliendienstleistungen, vom 17. Juli 2013 (act. 2/2).

1.2. Mit Eingabe vom 19. August 2013 beantragte die Beschwerdeführerin bei der Vorinstanz als untere kantonale Aufsichtsbehörde über die Betreibungsämter eine neue Schätzung der Grundstücke durch einen weiteren Sachverständigen und die Festsetzung eines neuen Schätzwerts durch die Aufsichtsbehörde (act. 1). Mit Verfügung vom 4. September 2013 gab die Vorinstanz dem Begehren um Anordnung einer neuen Schätzung statt und schlug D.\_\_\_\_\_, Dr. sc. ETH/Dipl. Arch. ETH SIA, als Gutachter vor. Ausserdem setzte sie der Beschwerdeführerin Frist an, um die Kosten des Schätzungsberichtes mit einem Barvorschuss von Fr. 30'000.– sicherzustellen (act. 6). Am 27. September 2013 leistete die Beschwerdeführerin den verlangten Kostenvorschuss (act. 9). Mit Eingabe vom 4. Oktober 2014 erhob die Beschwerdeführerin diverse Einwendungen gegen den vorgeschlagenen Gutachter und beantragte die Ernennung einer anderen Person als Schätzungsexpertin (act. 10). Mit Verfügung vom 10. Oktober 2013 wies die Vorinstanz den Antrag auf Ernennung eines neuen Schätzungsexperten ab und beauftragte den zum Experten ernannten D.\_\_\_\_\_, den mutmasslichen Verkaufswert der zu verwertenden Grundstücke zu schätzen (act. 12). Am 7. März 2014 erstatte D.\_\_\_\_\_ sein Gutachten und schätzte den Verkehrswert der beiden Liegenschaften auf insgesamt Fr. 60'160'000.– (act. 22=36/3). Mit Verfügung vom 17. März 2014 setzte die Vorinstanz den Parteien Frist zur Stellungnahme zum Gutachten an (act. 23). Mit Eingabe vom 24. April 2014 reichte die

Beschwerdeführerin eine Stellungnahme ein und beantragte eine Ergänzung bzw. Erläuterung des Gutachtens (act. 26). Mit Beschluss vom 16. Mai 2014 entschied die Vorinstanz, eine Ergänzung oder Erläuterung des Gutachtens sei nicht notwendig, und wies das Betreibungsamt Dübendorf an, den Schätzwert der beiden Liegenschaften von Fr. 64'160'000.– (recte wohl Fr. 60'160'000.–; vgl. dazu unten Erw. 2.7.) zu übernehmen (act. 29=32=34).

1.3. Dagegen erhob die Beschwerdeführerin mit Eingabe vom 2. Juni 2014 rechtzeitig Beschwerde beim Obergericht als obere kantonale Aufsichtsbehörde und stellte die folgenden Anträge (act. 33):

"In Gutheissung der Beschwerde seien die Liegenschaften GB Dübendorf Nr. ... (Kataster Nr. ...) sowie GB Dübendorf Nr. ... (Kataster Nr. ...) durch einen weiteren Sachverständigen im Sinne eines Obergutachtens zu schätzen und es sei sodann durch die obere Aufsichtsbehörde ein neuer Schätzwert festzusetzen.

Eventualiter:

D.\_\_\_\_\_, Dr. sc. ETH/Dipl. Arch. ETH SIA (E.\_\_\_\_ AG) sei aufzufordern, das Gutachten zu ergänzen bzw. zu erläutern und es sei sodann durch die obere Aufsichtsbehörde ein neuer Schätzwert festzusetzen."

Ausserdem ersuchte die Beschwerdeführerin um Erteilung der aufschiebenden Wirkung ihrer Beschwerde (act. 33).

1.4. Mit Verfügung vom 6. Juni 2014 wurde das Betreibungsamt Dübendorf angewiesen, das Verwertungsverfahren in der Betreibung Nr. ... einstweilen nicht fortzusetzen, und der Beschwerdegegnerin Frist angesetzt, um schriftlich zum Antrag auf Erteilung der aufschiebenden Wirkung Stellung zu nehmen (act. 38). In- nert Frist ging keine Stellungnahme der Beschwerdegegnerin ein, weshalb es androhungsgemäss für die Dauer des Verfahrens bei der Anordnung blieb. Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 1-30). Auf die Einholung einer Beschwerdeantwort wurde verzichtet (vgl. Art. 20a Abs. 3 SchKG i.V.m. § 18 Abs. 1 EG SchKG i.V.m. § 84 GOG i.V.m. Art. 322 Abs. 1 ZPO; zur Anwendbarkeit dieser Bestimmungen vgl. Ziff. 2.2.).

## 2. Zur Beschwerde

2.1. Gemäss Art. 99 der Verordnung des Bundesgerichts über die Zwangsverwertung von Grundstücken (VZG; SR 281.42) ordnet das Betreibungsamt die Schätzung der zu verwertenden Grundstücke im Sinne von Art. 9 Abs. 1 VZG an. Diese soll den mutmasslichen Verkaufswert des Grundstückes und seiner Zugehör bestimmen. Nach Art. 9 Abs. 2 VZG ist jeder Beteiligte berechtigt, innerhalb der Frist zur Beschwerde gegen die Pfändung (Art. 17 Abs. 2 SchKG) bei der Aufsichtsbehörde gegen Vorschuss der Kosten eine neue Schätzung durch Sachverständige zu verlangen. Wie die Vorinstanz bereits ausführte, kommt der Schätzung im Pfandverwertungsverfahren nur untergeordnete Bedeutung zu. Ihre Hauptfunktionen - Bestimmung des Deckungsumfanges und Orientierung des Gläubigers über das voraussichtliche Ergebnis der Verwertung - entfallen hier weitgehend (BGE 101 III 32 Erw. 1; BGE 135 I 102 Erw. 3.2.2.). Die Schätzung des zu versteigernden Grundstücks gibt den Interessenten lediglich einen Anhaltspunkt über das vertretbare Angebot, ohne etwas über den an der Versteigerung tatsächlich erzielbaren Erlös auszusagen (BGE 101 III 32 Erw. 1; BGE 129 III 595 Erw. 3.1.; BGE 135 I 102 Erw. 3.2.3.).

2.2. Zwar handelt es sich beim Antrag auf Neuschätzung nach Art. 9 VZG nicht um ein betreibungsrechtliches Beschwerdeverfahren (vgl. OGer ZH NR040107 vom 24. März 2005). Dennoch rechtfertigt es sich, die für die betreibungsrechtliche Beschwerde geltenden Verfahrensregeln zumindest analog anzuwenden (vgl. auch OGer ZH PS120166 vom 9. Oktober 2012). Gemäss Art. 20a Abs. 3 SchKG obliegt die Regelung des Verfahrens vor den kantonalen Aufsichtsbehörden den Kantonen, unter Vorbehalt der bundesrechtlichen Minimalvorschriften von Art. 20a Abs. 2 SchKG und der verfassungsrechtlichen Vorgaben (BSK SchKG I-Cometta/Möckli, 2. Auflage 2010, Art. 20a N 38). Im Kanton Zürich verweist § 18 des Einführungsgesetzes zum Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs (EG SchKG; LS 281) auf §§ 83 f. des Gesetzes über die Gerichts- und Behördenorganisation im Zivil- und Strafprozess (GOG; LS 211.1). Gemäss § 83 Abs. 3 GOG sind die Vorschriften der Zivilprozessordnung (ZPO), insbesondere über das Beweisverfahren, sinngemäss anwendbar. Nach § 84 GOG gelten

für den Weiterzug von Entscheiden der unteren Aufsichtsbehörden sinngemäss die Bestimmungen von Art. 319 ff. ZPO als kantonales Recht.

Nach Art. 320 ZPO können mit der Beschwerde unrichtige Rechtsanwendung und offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden. In der Begründung der Beschwerde ist darzulegen an welchen konkreten Mängeln der angefochtene Entscheid leidet (Art. 321 Abs. 1 ZPO). Es gilt das Rügeprinzip. Es wird nur geprüft, was eine Partei am Verfahren der Vorinstanz oder an ihrem Entscheid bemängelt (ZK ZPO-Freiburghaus/Ahfeldt, 2. Auflage 2013, Art. 321 N 15). Neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel sind nach Art. 326 Abs. 1 ZPO ausgeschlossen.

2.3. Die Beschwerdeführerin verlangt im Hauptantrag ihrer Beschwerde, die zu verwertenden Liegenschaften seien durch einen weiteren Sachverständigen im Sinne eines Obergutachtens zu schätzen und es sei sodann durch die obere Aufsichtsbehörde ein neuer Schätzwert festzusetzen (act. 33).

Der Antrag auf Einholung eines Obergutachtens wurde vor der oberen Aufsichtsbehörde erstmals gestellt und war nicht Gegenstand des vorinstanzlichen Verfahrens. Neue Anträge sind im zweitinstanzlichen Aufsichtsbeschwerdeverfahren, wie erwähnt, grundsätzlich unzulässig (vgl. Art. 326 Abs. 1 ZPO). Die Vorinstanz stellte der Beschwerdeführerin das Gutachten mit Verfügung vom 17. März 2014 zu und gab ihr Gelegenheit, dazu Stellung zu nehmen. Dabei wurde die Beschwerdeführerin ausdrücklich auf die Möglichkeit hingewiesen, unter Angabe der Gründe die Ergänzung oder Erläuterung des Gutachtens oder die Bestellung eines anderen Sachverständigen zu beantragen (vgl. act. 23). Der Beschwerdeführerin wäre es damit ohne weiteres zumutbar gewesen, ihren Antrag auf eine zweite Schätzung durch einen weiteren Sachverständigen bereits vor Vorinstanz zu stellen. Sodann besteht auch von Bundesrechts wegen kein Anspruch auf Anordnung einer weiteren Schätzung des Grundstücks durch eine allfällige obere kantonale Aufsichtsbehörde. So haben die Beteiligten nach dem Wortlaut und Sinn von Art. 9 Abs. 2 und Art. 99 Abs. 2 VZG nur auf *eine* neue Schätzung Anspruch (BGer 5A\_639/2013 vom 21.01.2014 Erw. 2.3 mit Verweis auf BGE 134 III 42 Erw. 3; BGE 120 III 135 Erw. 2; BGer 7B.28/2004 vom 9. März 2004 Erw. 3.1.;

BSK SchKG-Känzig/Bernheim, Art. 155 N 11). Unter diesen Umständen rechtfertigt es sich, das Novenverbot nach Art. 326 Abs. 1 ZPO sinngemäss auch auf das vorliegende Verfahren anzuwenden. Auf den Antrag zur Einholung einer weiteren Schätzung ist daher nicht einzutreten.

2.4. Eventualiter beantragt die Beschwerdeführerin, der Gutachter D. \_\_\_\_\_ sei aufzufordern, das Gutachten zu ergänzen bzw. zu erläutern und es sei sodann durch die obere Aufsichtsbehörde ein neuer Schätzwert festzusetzen (act. 33 S. 2). Dieser Antrag ist sinngemäss so zu verstehen, dass der angefochtene Entscheid, mit welchem die Vorinstanz die mit der Stellungnahme der Beschwerdeführerin vom 24. April 2014 (act. 36/4=26) beantragte Ergänzung bzw. Erläuterung des Gutachtens als nicht notwendig erachtete, aufzuheben und der Gutachter zur Ergänzung bzw. Erläuterung aufzufordern sei.

Sinngemäss beruft sich die Beschwerdeführerin auf Art. 188 Abs. 2 ZPO, wonach das Gericht ein unvollständiges, unklares oder nicht gehörig begründetes Gutachten auf Antrag einer Partei oder von Amtes wegen ergänzen lassen kann. Zu diesem Zweck hat das Gericht den Parteien nach Art. 187 Abs. 4 ZPO Gelegenheit zu geben, eine Erläuterung des Gutachtens oder Ergänzungsfragen zu beantragen. Ergänzungsfragen sind von den Parteien konkret zu stellen. Es ist nicht Aufgabe des Gerichts, aus offen formulierten Problemkreisen oder aus pauschalen kritischen Bemerkungen der Parteien die zu stellenden Zusatzfragen herauszuarbeiten (ZK ZPO-Weibel, 2. Auflage 2013, Art. 187 N 13; BK ZPO-Rüetschi, Art. 187 N 10). Die Parteien können ihre Ergänzungsfragen oder Erläuterungswünsche auch nicht beliebig durchsetzen. Sie können zwar entsprechende Anträge stellen, der Entscheid über deren Zulassung obliegt jedoch dem Gericht. Das Gericht hat hier unter anderem zu verhindern, dass die Gutachtenskosten durch nicht entscheidrelevante Fragen unnötig in die Höhe getrieben oder das Verfahren ungebührlich verzögert wird (vgl. ZK ZPO-Weibel, 2. Auflage 2013, Art. 187 N 14).

Die Beschwerdeführerin beschränkte sich in ihrer Stellungnahme vom 24. April 2014 darauf, das Gutachten in diversen Punkten zu beanstanden und ihre eigene Einschätzung darzulegen. Der Stellungnahme der Beschwerdeführerin lassen

sich jedoch keine konkreten Ergänzungsfragen entnehmen. Auch enthält diese keine bestimmten Anträge in Bezug auf die verlangte Erläuterung des Gutachtens. Gestützt auf die allgemeinen Beanstandungen der Beschwerdeführerin am Gutachten war die Vorinstanz grundsätzlich nicht gehalten, den Experten zur Erläuterung oder Ergänzung aufzufordern. Die Vorinstanz durfte sich folglich darauf beschränken zu prüfen, ob das Gutachten von D.\_\_\_\_\_ nach einer anerkannten Methode erstellt wurde, vollständig, nachvollziehbar und schlüssig ist. Dabei war auch die in der erwähnten Stellungnahme der Beschwerdeführerin enthaltene Kritik zu berücksichtigen.

2.5. Die Beschwerdeführerin beanstandet am Gutachten zunächst, die Gewichtung von Szenario 1 (aktuelle Bauordnung) und Szenario 2 (neuer Gestaltungsplan) mit je 50 % sei aufgrund der in Kürze bevorstehenden Rechtskraft des überarbeiteten Gestaltungsplans nicht korrekt. Das Szenario 2 mit dem bedeutend höheren Residualwert müsse höher gewichtet werden, was ein höheres Schlussresultat zur Folge habe (act. 33 S. 6).

Hierzu hat die Vorinstanz richtig bemerkt, der durch die Aufsichtsbehörde festzusetzende Schätzwert habe sich an der Situation im jetzigen Zeitpunkt zu orientieren. Der Ungewissheit über die künftige Geltung des neuen Gestaltungsplanes trage der Schätzungsexperte Rechnung, indem er die beiden Szenarien mit je 50 % gewichte. Es gehe sodann nicht darum, einen möglichst hohen Schätzwert festzustellen. So weit potentielle Käufer Chancen und Risiken anders als der Schätzungsexperte gewichteten, würden sie entsprechend bereit sein, einen allenfalls höheren Preis für die Grundstücke zu bezahlen (act. 29=32=34 S. 4). Dem ist beizupflichten. Entgegen den Vorbringen der Beschwerdeführerin ist nicht konkret absehbar, ob und wann der überarbeitete Gestaltungsplan in Kraft treten wird. Daran vermag auch der von der Beschwerdeführerin eingereichte Zeitungsartikel des "... [Zeitschrift], wonach sich abzeichne, "dass das Vorhaben diesmal weniger Gegenwind haben" werde, nichts zu ändern (act. 27/2). Der (private) Gestaltungsplan (vgl. act. 27/1) bedarf der Zustimmung des Gemeinderats und der Genehmigung des Kantons (act. 22 =36/3 S. 5; § 86 und § 2 Planungs- und Baugesetz des Kantons Zürich [PBG; LS 700.1]). Der Beschluss des Gemeinderates

untersteht zudem dem fakultativen Referendum. Gemäss den Erkenntnissen des Gutachters aus dem Gespräch mit einem Vertreter der Stadtplanung Dübendorf sowie dem Leiter des Hochbauamtes sei die Zeitspanne bis zum Inkrafttreten des Gestaltungsplanes schwierig abzuschätzen. Als Grobschätzung werde Ende 2014 genannt. Auch sei schwierig abzuschätzen, ob der aktuelle Gestaltungsplan in Kraft treten werde, da ein erster Gestaltungsplan vom Stimmvolk abgelehnt worden sei (act. 22=36/3 S. 21). Die Inkraftsetzung des neuen Gestaltungsplans stellt unter diesen Umständen eine ungewisse künftige Entwicklung dar, die vom Gutachter nur mit Zurückhaltung in seine Expertise einzubeziehen ist.

Dem Einwand der Beschwerdeführerin, dem Gutachten lasse sich nicht entnehmen, weshalb genau 50 % die korrekte Gewichtung sein solle, ist entgegenzuhalten, dass die Festlegung eines "korrekten" Schätzwerts bereits aufgrund der Natur der Sache nicht möglich ist und die Schätzung damit stets auf Annahmen und Abwägungen zu beruhen hat. Bei der Schätzung des zu versteigernden Grundstücks geht es denn auch nicht darum, einen exakten Wert unter Berücksichtigung aller möglichen künftigen Wertveränderungen festzulegen. Die Schätzung soll den Interessenten der zu versteigernden Grundstücke lediglich einen Eindruck darüber verschaffen, welchen Wert fachkundige, unabhängige Stellen dem Objekt beilegen, und ihnen damit einen Anhaltspunkt über das vertretbare Angebot geben. Über den an der Versteigerung tatsächlich erzielbaren Erlös sagt die Schätzung indessen nichts aus (BGE 129 III 595 Erw. 3.1.). Angesichts der dargelegten Unsicherheiten in Bezug auf das zukünftige Inkrafttreten des Gestaltungsplans ist die Gewichtung der beiden Szenarien durch den Schätzungsexperten mit je 50 % jedenfalls nicht zu beanstanden.

2.6. Die Beschwerdeführerin macht weiter geltend, die voraussichtlichen Quadratmeter-Mietpreise für Handelsflächen ("Verkauf") sowie für "Wohnflächen" und "Büroflächen" seien im Gutachten bedeutend zu tief angesetzt (act. 26 S. 5; act. 33 S. 6). Als Beilage reichte sie im vorinstanzlichen Verfahren einen Kurzbericht von F.\_\_\_\_\_ [Unternehmung] vom 17. April 2014 zu den Akten, in welchem die Marktmiete für Verkaufsflächen an dieser Lage auf eine Preisbandbreite von Fr. 320.– bis Fr. 360.– pro m<sup>2</sup> (anstatt der im Gutachten genannten Fr. 250.–) ge-

schätzt wird. Als Marktmiete für "Wohnen" werden Fr. 300.– bis Fr. 340.– pro m<sup>2</sup> (anstatt Fr. 260.– bis Fr. 280.– pro m<sup>2</sup>) und für "Büro" Fr. 250.– bis Fr. 290.– pro m<sup>2</sup> (anstatt Fr. 180.– pro m<sup>2</sup>) angegeben (act. 27/3 S. 5). Die geplanten Flächen für Gastronomie seien im Gutachten sodann gänzlich ausser Acht gelassen worden, obwohl diese Flächen einen bedeutend höheren Quadratmeterpreis als Fr. 250.– (nämlich Fr. 550.– und Fr. 800.– pro m<sup>2</sup>) erzielen würden (act. 26 S. 5; act. 33 S. 6).

Die Beschwerdeführerin rügt, die Vorinstanz habe sich in ihrem Entscheid mit den Vorbringen gegen die Höhe der Mieteinnahmen für Wohn- und Büroflächen sowie die Nichtberücksichtigung der Flächen für Gastronomie nicht auseinandergesetzt (act. 33 S. 8 f.). Aus dem Anspruch der Parteien auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV) ergibt sich, dass die Gerichte verpflichtet sind, die rechtserheblichen Vorbringen der Parteien anzuhören und bei der Entscheidungsfindung zu berücksichtigen. Damit sich die Parteien ein Bild über die Erwägungen des Gerichts machen können, muss es seinen Entscheid begründen. Die Begründung hat kurz die Überlegungen zu nennen, von denen sich das Gericht hat leiten lassen und auf die sich sein Entscheid stützt. Nicht erforderlich ist hingegen, dass sich der Entscheid mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzt und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich widerlegt. Es genügt, wenn der Entscheid gegebenenfalls sachgerecht angefochten werden kann. Zu berücksichtigen ist vorliegend überdies die beschränkte Bedeutung der Neuschätzung im Pfandverwertungsverfahren, welche eine knapp gehaltene Begründung nicht nur des angefochtenen Entscheids, sondern auch des Gutachtens rechtfertigt (vgl. BGer 5A\_799/2010 vom 8. März 2011 Erw. 4 m.w.H.). Diesen Anforderungen genügt der vorinstanzliche Entscheid. Aus dessen Ziff. 2.3.2. ergibt sich, dass die Vorinstanz das Vorbringen der Beschwerdeführerin, die Flächen für Gastronomie seien ausser Acht gelassen worden, in ihre Beurteilung einbezogen hat. Die Erwägungen der Vorinstanz zu den im Gutachten eingesetzten Werten für Mieterträge aus Verkaufsflächen (Ziff. 2.3.2. des angefochtenen Entscheids) gelten sodann auch für die Mieterträge aus Wohn- und Büroflächen. Für die Beschwerdeführerin war dadurch erkennbar, auf welche Überlegungen die Vorinstanz ihren Entscheid stützte, und

eine sachgerechte Anfechtung ohne weiteres möglich. Eine Verletzung des rechtlichen Gehörs ist nicht ersichtlich.

Was die beanstandeten Werte für Mieterträge aus Verkaufs-, Wohn- und Büroflächen betrifft, ist darauf hinzuweisen, dass die Schätzung solcher Ertragswerte naturgemäss eine Ermessensfrage darstellt. Zu korrigieren sind lediglich eindeutige Fehleinschätzungen. Die Annahmen des Gutachters erscheinen indes durchaus vertretbar, nur schon, weil auch das Gutachten von C. \_\_\_\_\_, auf das sich die betriebsamtliche Schätzung stützt, von vergleichbaren Mietpreisen ausgeht (Fr. 290.– pro m<sup>2</sup> für Wohnflächen bzw. Fr. 180.– pro m<sup>2</sup> für Büroflächen; vgl. act. 2/2 Ziff. 9.1.4.). Was die Beschwerdeführerin vorbringt, genügt jedenfalls nicht, um diese vorsichtige und damit gewissenhafte Einschätzung des Experten in Frage zu stellen. Wie bereits von der Vorinstanz ausgeführt, vermag zudem allein der Umstand, dass ein weiterer Experte zu einem anderen Ergebnis gelangen würde, eine Abweichung von klaren Feststellungen im Gutachten nicht zu rechtfertigen. Hinzu kommt, dass den Annahmen zu Markt-Mietpreisen in der vorliegenden Konstellation ein erhebliches spekulatives Element innewohnt: Das Grundstück ist heute unbebaut und wird mutmasslich nicht vor drei bis vier Jahren bebaut sein. Eine wesentliche Bedeutung kann diesen Preisen im heutigen Zeitpunkt nicht zukommen – sie können einzig gewissermassen ein Potential dessen andeuten, was zu heutigen Bedingungen möglich wäre. Und insoweit erinnert das ein bisschen an die Geschichte des Bauern, der die Milchleistung einer Kuh auf Deziliter genau schätzt, obwohl diese noch nicht geboren wurde.

Zu erwähnen ist ausserdem, dass gemäss dem Kurzbericht von F. \_\_\_\_\_, auf den sich die Beschwerdeführerin stützt, bei der Bewertung auch auf Kostenseite weitere Positionen (Baunebenkosten, Erschliessungskosten) zu berücksichtigen wären (act. 27/3 S. 5). Dadurch würde sich eine allfällige Berechnung mit höheren Ertragswerten einzelner Flächen im Ergebnis wieder relativieren. Weiter hat die Beschwerdeführerin weder den Umfang der behaupteten für Gastronomie vorgesehenen Flächen noch den hierfür geltend gemachten Quadratmeterpreis belegt, weshalb auch der Einwand, die für Gastronomie geplanten Flächen seien nicht berücksichtigt worden, das Gutachten nicht zu erschüttern vermag. Der Gutachter

ging richtigerweise von einer virtuellen Bebauung aus, die der aktuellen Bauordnung bzw. dem vorgesehenen Gestaltungsplan entspricht, wobei die vom Gutachter angenommene Nutzungsverteilung sinnvoll und nachvollziehbar erscheint (act. 22=36/3 S. 2 und S. 24 f.). Angesichts der untergeordneten Bedeutung der Schätzung im Pfandverwertungsverfahren erweist sich die Schätzung dadurch als genügend genaue Beurteilung der betroffenen Grundstücke. Die Erstellung der Bewertung erfolgte sodann gestützt auf die Grundlagen der Swiss Valuation Standards (SVS), welche nach Angabe des Experten als Richtlinie der führenden Fachverbände der Schweiz gelten. Bei der Definition des Marktwertes richtete sich der Gutachter nach den internationalen Standards von TEGoVA (The European Group of Valuers' Associations) und IVSC (International Valuation Standards Committee (act. 22 = 36/3 S. 8)). Das Gutachten erweist sich damit insgesamt als überzeugend und schlüssig. Im Einklang mit der Vorinstanz ist daher festzuhalten, dass sich die Einwendungen der Beschwerdeführerin gegen die neue Schätzung als unbegründet erweisen und weder eine Ergänzung noch eine Erläuterung des Gutachtens notwendig ist.

Die Beschwerde ist somit abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann.

2.7. Der Vollständigkeit halber sei angemerkt, dass die Vorinstanz das Betreibungsamt Dübendorf im Dispositiv anwies, "den Schätzwert von Fr. 64'160'000.–" zu übernehmen, wobei der Schätzwert im Gutachten jedoch mit Fr. 60'160'000.– beziffert wurde (act. 22=36/3 S. 2), wie die Vorinstanz in den Erwägungen auch festhielt (act. 32 S. 6 oben). Dabei dürfte es sich um ein Versehen handeln. Für eine Berichtigung ist die Rechtsmittelinstanz jedoch nicht zuständig. Eine solche hätte durch die Vorinstanz zu erfolgen (Art. 334 Abs. 1 ZPO).

### 3. Kosten- und Entschädigungsfolgen

Das Verfahren vor den kantonalen Aufsichtsbehörden über die Betreibungsämter ist unentgeltlich (Art. 20a Abs. 2 Ziff. 5 SchKG), und es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.

**Es wird erkannt:**

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
2. Es werden keine Kosten erhoben.
3. Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegnerin unter Beilage des Doppels von act. 33, und – unter Beilage der erstinstanzlichen Akten – an das Bezirksgericht Uster sowie an das Betreibungsamt Dübendorf, 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. S. Kröger

versandt am: