

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer als obere kantonale Aufsichtsbehörde  
über Schuldbetreibung und Konkurs



---

Geschäfts-Nr.: PS180099-O/U

Mitwirkend: Oberrichter lic. iur. P. Diggelmann, Vorsitzender, Oberrichterin  
lic. iur. M. Stambach und Oberrichter Dr. M. Sarbach sowie Ge-  
richtsschreiberin lic. iur. A. Götschi

## Urteil vom 9. Juli 2019

in Sachen

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

Beschwerdeführerin,

gegen

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

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

3. **D.\_\_\_\_\_ AG,**

Beschwerdegegnerinnen,

Nr. 2 vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur Y1.\_\_\_\_\_,

Nr. 3 vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur., LL.M. Y2.\_\_\_\_\_ und / oder Rechtsan-  
walt PD Dr. iur. Y3.\_\_\_\_\_,

betreffend **Grundpfandverwertungsverfahren**  
(Beschwerde über das Betreibungsamt Dübendorf)

Beschwerde gegen einen Beschluss des Bezirksgerichtes Uster vom 1. Juni 2018  
(CB180011)

## Erwägungen:

### I.

1. Die Beschwerdeführerin ist Eigentümerin der beiden Grundstücke Kat. Nr. 1, GB-Blatt 2, und Kat. Nr. 3, GB-Blatt 4, in D.\_\_\_\_\_ sowie Grundpfandschuldnerin (nachfolgend: Schuldnerin). Die Beschwerdegegnerinnen sind Grundpfandgläubigerinnen (nachfolgend: Gläubigerinnen), welche die Schuldnerin auf Grundpfandverwertung betrieben haben. Das zeitlich erste der gestellten Verwertungsbegehren datiert vom 2. Mai 2013. Im Zusammenhang mit diesen Betreibungen wurden schon verschiedene Beschwerden geführt. Anlass zum vorliegenden Verfahren ist der Terminplan Steigerungsverfahren i.S. "E.\_\_\_\_\_" (act. 3/2 = act. 16/4), welches das zuständige Betreibungsamt am 8. Mai 2018 aufgestellt und den Parteien zu Kenntnis gebracht hat.

2. Dagegen hat die Schuldnerin vor Vorinstanz mit folgenden Anträgen Beschwerde erhoben:

1. Der Terminplan Steigerungsverfahren i.S. "E.\_\_\_\_\_" vom 8. Mai 2018 sei aufzuheben.
2. Die Sache sei an die Vorinstanz zurückzuweisen und diese sei anzuweisen, vor jeglichen weiteren Verfahrensschritten einen fachmännischen Dritten für die Verwertung des Grundstückes "E.\_\_\_\_\_" beizuziehen.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Staates.

3. Die Vorinstanz hat die Beschwerde mit Beschluss vom 1. Juni 2018 abgewiesen (act. 12 = act. 14), wogegen die Schuldnerin mit Eingabe (zunächst) vom 7. Juni 2018 Beschwerde bei der Kammer erhob (act. 13) und innert laufender Beschwerdefrist am 11. Juni 2018 ergänzte (act. 20). Ihre Begehren lauten wie folgt:

1. Der Beschluss CB180011 des Bezirksgerichts Uster als untere kantonale Aufsichtsbehörde in Schuldbetreibungs- und Konkursachen vom 1. Juni 2018 sei aufzuheben.
2. Die Beschwerde gegen der Terminplan Steigerungsverfahren i.S. "E.\_\_\_\_\_" des Betreibungsamtes Dübendorf vom 8. Mai 2018 sei gutzuheissen und die Sache sei an das Betreibungsamt Dübendorf zurückzuweisen, wobei dieses anzuweisen sei, vor jeglichen weiteren Verfahrensschritten einen fachmännischen Dritten für die Verwertung des Grundstückes "E.\_\_\_\_\_" beizuziehen.

*Eventualiter* sei die Beschwerde gegen der Terminplan Steigerungsverfahren i.S. "E.\_\_\_\_\_" des Betreibungsamtes Dübendorf vom 8. Mai 2018 gutzuheissen und die Sache sei an das Betreibungsamt Dübendorf zurückzuweisen, wobei dieses anzuweisen sei, vor jeglichen weiteren Verfahrensschritten einen Entscheid über Art, Umfang und Zeitpunkt des Beizugs eines fachmännischen Dritten zu entscheiden, und diesen Entscheid entsprechend umzusetzen.

3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Staates.
4. Mit Verfügung vom 8. Juni 2018 wurde der Beschwerde die aufschiebende Wirkung in dem Sinne erteilt, dass "einstweilen alle weiteren Handlungen im Verfahren der Zwangsverwertung der Grundstücke Kat. Nr. 1 und Kat. Nr. 3 «im E.\_\_\_\_\_» zu unterlassen seien. Die Beschwerdeschrift wurde den Gläubigerinnen 1 und 2 (Gläubigerin 3 war im Rubrum versehentlich noch nicht aufgeführt) zugestellt, um ihnen Gelegenheit zu geben, sich betreffend aufschiebende Wirkung und zur Beschwerde als solcher zu äussern (act. 18 S. 3).

5. Der Beschluss der Kammer vom 12. Juli 2018 (act. 29) erging mit folgendem Dispositiv:

- "1. [Delegation an die Referentin]
2. Die D.\_\_\_\_\_ AG wird als Beschwerdegegnerin 3 ins Rubrum aufgenommen. Ihr wird die Beschwerdeschrift vom 7. Juni 2018 (act. 13) zugestellt.
3. Die aufschiebende Wirkung bleibt bestehen. Demnach hat das Betreibungsamt Dübendorf einstweilen alle weiteren Handlungen im Verfahren der Zwangsverwertung der Grundstücke Kat. Nr. 1 und Kat. Nr. 3 «im E.\_\_\_\_\_» zu unterlassen.
4. Den Beschwerdegegnerinnen 1-3 wird die Ergänzung der Beschwerdeschrift vom 11. Juni 2018 (act. 20) zugestellt.
5. Die Beschwerdegegnerin 1 wird aufgefordert, innert 20 Tagen seit Zustellung dieses Beschlusses für das Grundpfandverwertungsverfahren einen zusätzlichen Vorschuss von Fr. 100'000.– zu leisten, zahlbar an das Betreibungsamt Dübendorf, 8600 Dübendorf, Postkonto ... / IBAN ... mit dem Vermerk: KV A.\_\_\_\_\_ Baumanagement AG /Konto-Nr. ...  
Bei Säumnis würde dem Verwertungsbegehren der Beschwerdegegnerin 1 keine Folge geleistet.
6. Den Parteien wird Gelegenheit gegeben, sich innert 20 Tagen seit Zustellung dieses Beschlusses zur Person des beizuziehenden Fachmanns, Dr. sc. ETH F.\_\_\_\_\_, Dipl. Architekt ETH SIA, Partner der G.\_\_\_\_\_ Group AG, ...-strasse ..., ... Zürich zu äussern.  
Bei Säumnis würde das Verfahren ohne die Stellungnahme weitergeführt.
- 7.-9. [...]"

Zu Dispositiv-Ziffer 5 des vorstehenden Beschlusses ist anzumerken, dass die Gläubigerin 1 den verlangten Kostenvorschuss geleistet hat (act. 32, act. 37), und zu Ziff. 6, dass Dr. F. \_\_\_\_\_ als Experte nicht ernannt werden konnte (dazu nachstehend mehr, auch zu den konkreten Schritten der Suche eines anderen Experten).

6. Zum weiteren Verfahren: am 31. August 2018 stellte die Schuldnerin bei der Kammer ein Begehren um Neuschätzung/Aktualisierung der Schätzung der zu verwertenden Objekte (act. 38). Mit Beschluss vom 21. September 2018 trat die Kammer darauf nicht ein und übermittelte es dem zuständigen Betreibungsamt (act. 42, Prot. II S. 5). Das Betreibungsamt wies das Begehren ab, und in der Folge entschieden die untere Aufsichtsbehörde und die Kammer gleich (die letztere mit Urteil vom 21. Dezember 2018 im separaten Verfahren PS180225). Mit Rücksicht auf den erfolgten Weiterzug der Frage an das Bundesgericht sistierte die Kammer das vorliegende Verfahren mit Beschluss vom 21. Dezember 2018 (act. 59, Prot. II S. 8). Da das Bundesgericht jener Beschwerde die aufschiebende Wirkung verweigerte (Verfügung vom 26. Februar 2019 im Verfahren *BGer* 5A\_52/2019), unternahm die Kammer unverzüglich weitere Bemühungen für die Suche nach einem Experten (dazu nachstehend genauer), und mit Verfügung vom 21. Mai 2019 wurde das Verfahren wieder aufgenommen (act. 68, Prot. II S. 10).

Heute scheint die Sache spruchreif.

Ersatzrichterin Prof. Dr. Jent-Sørensen als bisheriges Mitglied der Besetzung für die vorliegende Beschwerde ist für die neue Amtsdauer des Obergerichts ab 1. Juli 2019 altershalber nicht wiedergewählt worden. An ihrer Stelle wirkt neu Oberrichter Dr. Sarbach mit.

## II.

1. Die Vorinstanz hat den angefochtenen Entscheid vom 1. Juni 2018 zusammengefasst wie folgt begründet: Das Betreibungsamt habe im Terminplan für das Steigerungsverfahren im Wesentlichen ausgeführt, dass sich angesichts der Komplexität der Sache für die vom Obergericht vorgegebenen Aufgaben kein spezialisierter Dritter unter dem Kostendach der Gebührenverordnung finden lasse. Die Schuldnerin beziehe sich auf die Ansicht der Kammer, dass – unter dem Kostendach der Gebührenverordnung – ein fachkundiger Dritter beizuziehen sei. Die Beschwerdeführerin würde sich ausführlich auf die Komplexität der Grundstücke berufen, insbesondere Grösse (Nutzfläche von über 45'000 m<sup>2</sup>), Hochhaus (die Überbauung beinhalte ein Hochhaus von 85 m Höhe), gemeinsame Tiefgarage/Basement mit Platz für 440 Fahrzeuge, Mischnutzung mit 350-400 Wohnungen für ca. 1'000 Bewohner, Büronutzung, Hotelnutzung und Retailverkaufsflächen unter einem Dach, Umweltfaktoren (Grundwasser, Glattnähe, lärmtechnische Herausforderungen sowie "Altlasten"), ...-bahn, welche teilweise überbaut würde, Finanzierung, schwierige Schätzung der Baukosten etc. Entsprechend komplex seien die Anforderungen an den fachkundigen Dritten. Dieser müsse seine Erfahrung und seine Kontakte bereits vor dem Versand der Publikationen sicherstellen, müsse sich zuerst mit den Grundstücken und sämtlichen für die potentiellen professionellen Kaufinteressenten zwingend notwendigen Informationen vertraut machen, habe das Betreibungsamt bei der Beantwortung der vielen und detaillierten Fragen der interessierten Käuferschaft (internationale Firmen, Pensionskassen und Banken) zu unterstützen und habe sein Know-how und die persönlichen Ressourcen einzubringen. Es gehe darum, die potentiell interessierten (institutionellen) Ersteigerer zu erreichen und mit den wesentlichen Parametern für die Kaufentscheidungen zu versorgen. Der sachkundige Dritte könne anders als das Betreibungsamt den Wert des zu verwertenden Grundstückes richtig einschätzen und einen angemessenen Preis anstreben, um die bautechnischen Herausforderungen des Projekts richtig einschätzen zu können etc. Er würde die Bedürfnisse der unterschiedlichen Investoren kennen und mit ihnen umgehen kön-

nen, bringe ein Netzwerk mit einer Vielzahl unterschiedlicher Investoren ein und habe personelle Ressourcen, um die äusserst zeitaufwändigen detaillierten Informationen der Interessenten sicherstellen zu können. Der Beizug des Dritten sei vom ersten Schritt an nötig, d.h. vor der Publikation der Steigerung (act. 14 E. 2.3.1. und 2.3.2.). Zudem habe die Kammer und in der Folge das Bundesgericht entschieden, dass die Verwertung unverzüglich auf dem Wege der Zwangsversteigerung durchzuführen sei. In diesem Spannungsfeld habe das Betreibungsamt eine rechtskonforme Lösung zu suchen (act. 14 E. 2.4.).

Die Vorinstanz hält weiter fest, dass die Gebührenverordnung einzuhalten sei und dass mit der Maximalgebühr nicht nur die Kosten für einen Dritten, sondern auch die Kosten des Betreibungsamtes zu decken seien (act. 14 E. 2.4.1.). Es sei daher plausibel, dass das Betreibungsamt keinen Dritten für diese Aufgabe gefunden habe. Mit dem zur Verfügung stehenden Betrag – geschätzte Entschädigung einer Einzelperson während 4 Monaten – könnten nicht sämtliche Aufgaben erledigt werden, die notwendig seien. Es brauche eine umfassende Information zu allen Fragen, um eine anspruchsvolle Käuferschaft umfassend zu begleiten. Bereits die Schätzung der Liegenschaft habe knapp Fr. 30'000.– gekostet. Es sei nicht vorstellbar, die notwendigen Dienstleistungen mit der erforderlichen Sorgfalt in lediglich 700 Stunden zu erbringen. Die Schuldnerin lege auch nicht dar, welcher (fachkundige) Dritte zu den Kosten des Gebührentarifs tätig sein würde (act. 14 E. 2.4.3.). Die fachkundige Begleitung sei nicht finanzierbar (act. 14 E. 2.4.4.). Der Beizug eines sachkundigen Dritten minderer Qualität rechtfertige sich nicht, weil das Betreibungsamt die Zwangsversteigerung auch ohne derartige Hilfe durchzuführen vermöge. Der Beizug eines Dritten, welcher einzelne Aufgaben übernehme, sei allerdings weiterhin möglich (act. 14 E. 2.4.5.). Die Interessen der Gläubiger würden ausserdem kein weiteres Zuwarten, bis allenfalls doch noch ein fachkundiger Dritter gefunden werde, erlauben (act. 14 E. 2.4.6.). Dem Betreibungsamt könne nicht vorgeworfen werden, es habe das Urteil der Kammer vom 17. Oktober 2017 missachtet (act. 14 E. 2.4.7.). Dabei komme lediglich der Beizug eines Dritten bereits vor der Steigerungspublikation nicht in Frage. Dass das Betreibungsamt die Publikation der Steigerungsinserate selber in Auftrag gebe, sei sinnvoll und zweckmässig (act. 14 E. 2.5.1.). Was die vorgese-

nenen Publikationsorgane anbelangt, kritisiere die Schuldnerin, diese würden sich nicht an das spezialisierte Publikum richten (SHAB, Amtsblatt, Glattaler, Kurier, Anzeiger von Uster/Zürcher Oberländer, Tagesanzeiger und NZZ). Allerdings unterlasse es die Schuldnerin, die gewünschten speziellen Publikationen zu nennen. NZZ, Tagesanzeiger und wohl auch das SHAB und das Amtsblatt würden vom anzusprechenden Publikum ebenfalls gelesen (act. 14 E. 2.5.2.). Mängel der Verfügung vom 8. Mai 2017 würden von der Schuldnerin im Übrigen nicht geltend gemacht und seien auch nicht ersichtlich (act. 14 E. 2.6.). Von der Möglichkeit, die Kosten für einen sachverständigen Dritten selber bereit zu stellen, habe die Schuldnerin keinen Gebrauch gemacht. Über die von der Schuldnerin erneut angesprochene Parzellierung sei bereits entschieden worden und sie sei nach wie vor im Rahmen des Zwangsverwertungsverfahrens nicht möglich (act. 14 E. 2.7.). Aufgrund all dieser Erwägungen hat die Vorinstanz die Beschwerde abgewiesen (act. 14 E. 2.9.).

2. Die Schuldnerin ist demgegenüber der Auffassung, die Vorinstanz habe sich hinsichtlich des Beizuges eines fachmännischen Dritten zur Verwertung "E. \_\_\_\_\_" mit dem in Rechtskraft erwachsenen Urteil der Kammer vom 17. Oktober 2017 (PS170099) klar in Widerspruch gestellt (act. 13 Rz I.2). Dort sei entschieden worden, dass das Betreibungsamt – ohne Zustimmung der kostenpflichtigen Parteien – an die Gebührenverordnung SchKG gebunden sei. Fest stehe auch, dass ein fachmännischer Dritter beigezogen werden müsse, damit ein möglichst gutes Verwertungsergebnis erzielt werden könne (act. 13 Rz I.3). Das Betreibungsamt halte dem Entscheid des Obergerichts entgegen, unter dem Kostendach der Gebührenverordnung könne kein spezialisierter Dritter gewonnen werden. Das Betreibungsamt habe einen Verwertungsplan aufgestellt, welcher u.a. am tt. Juni 2018 die Publikation im SHAB, im kantonalen Amtsblatt, im Glattaler, im Kurier von Uster und im Tagesanzeiger, per tt. August 2018 die Auflage des Lastenverzeichnisses und der Steigerungsbedingungen und den tt. Oktober 2018 als Steigerungstag vorsehe (act. 13 Rz I.4). Auch die Vorinstanz sei – innert zwei Tagen und ohne Vernehmlassung der Gläubigerinnen – davon ausgegangen, dass der Beizug des Dritten zu den genannten Bedingungen offensichtlich unmöglich sei. Der vorinstanzliche Entscheid sei vorgefasst und vorberei-

tet gewesen (act. 13 Rz I.5). In der Folge begründete die Schuldnerin das Gesuch um aufschiebende Wirkung (act. 13 Rz II./1. ff.). Zum Rechtlichen führt die Schuldnerin an: Das Betreibungsamt habe sich über verbindliche Entscheidungen hinweggesetzt. Die Kammer habe ausdrücklich festgehalten, dass sich auch in Anwendung der Gebührenverordnung Dritte finden liessen. Aus dem Entscheid des Amtes ergebe sich auch, dass mit Herrn H.\_\_\_\_\_ von der I.\_\_\_\_\_ AG Gespräche geführt worden seien, die bei Bedarf wieder aufgenommen werden könnten. Eine Unmöglichkeit liege demnach offensichtlich nicht vor. Wenn das Betreibungsamt ohne Beizug einer Fachperson über das weitere Vorgehen entschieden habe, verhalte es sich widersprüchlich und gegen verbindliche Weisungen. Es sei vorab nicht geklärt worden, was der Dritte zu tun habe. In E. 2.5.1 habe die Vorinstanz zudem ausgeführt, dass es denkbar wäre, einen fachkundigen Dritten im Laufe des Zwangsverwertungsverfahrens beizuziehen (act. 13 Rz III.14). Die Kammer habe festgehalten, dass die Kosten ganz entscheidend davon abhängen, welcher Aufwand betrieben werde (act. 13 Rz III.15). Die Rechnung der Vorinstanz (600 - 700 h à Fr. 150 bis 200) leide daran, dass nicht überlegt werde, welche Tätigkeiten einzeln ausgeführt werden können und welche Tätigkeiten zu priorisieren seien (act. 13 Rz III./16). Es liege – anders als die Vorinstanz meine – nicht an der Schuldnerin, einen Dritten zu suchen und zu finden (act. 13 Rz III.17). Für die Schuldnerin sei nicht ersichtlich, warum die Vorinstanz zum Schluss komme, dass der Dritte deshalb nicht finanzierbar sei, weil auch die Verrichtungen des Betreibungsamtes gedeckt werden müssten.

In der Ergänzung der Beschwerdebegründung (act. 20) weist die Schuldnerin darauf hin, dass sich der beizuziehende Fachmann zu allermindest an der bereits vorliegenden Schätzung orientieren könne. Erneut werde nicht berücksichtigt, dass das Betreibungsamt über einen Betrag von ca. Fr. 280'000.– verfügen könne. Stehe er – was unklar sei – der Schuldnerin zu, so könnte er mit dem bei ihr einzuholenden Einverständnis zur Deckung der Kosten des Fachmannes verwendet werden (act. 20 Rz III.14-16). Unzulässig sei, dass das Amt bereits vorab Steigerungsinserate publiziere (act. 20 Rz III.19). Was der Ort der Veröffentlichung der Steigerungsinserate anbelangt, sei weder das Amt noch die Vorinstanz kompetent, sondern gerade hier wäre eine Fachperson beizuziehen. Die Vo-

rinstanz setze sich klar in Widerspruch zur Kammer, wenn sie ihrerseits behaupte, ein fachkundiger Dritter könne zu den Vorgaben der Gebührenverordnung nicht gefunden werden. Es sei abzuwägen und zu begründen, weshalb (erst) wann und in welchem Umfang der fachkundige Dritte beizuziehen sei (act. 20 Rz III.19).

3. Die Gläubigerin 1 hat sich zum Beschluss der Kammer vom 12. Juli 2018 geäußert. Gegen den vorgeschlagenen Dr. F.\_\_\_\_\_ wurden keine Einwände erhoben (act. 32 S. 2). Positiv sei, dass die Kammer die durch diesen konkret zu erfüllenden Aufgaben definiere. Der Schuldnerin gehe es nur darum, das Verfahren mit allen erdenklichen Mitteln hinauszuzögern. Zum Kostenvorschuss bemerkt sie, dass es der bundesgerichtlichen Rechtsprechung (BGE 111 III 63) entspreche, wenn alle Gläubiger, die ein Verwertungsbegehren gestellt hätten, den Kostenvorschuss zu tragen hätten und nicht nur von derjenigen Gläubigerin, die als erste das Verwertungsbegehren gestellt habe. Um das Verfahren nicht zusätzlich zu verzögern, sei die Gläubigerin 1 dennoch der Aufforderung zur Leistung des ganzen Vorschusses nachgekommen (act. 32 S. 2). Das Verfahren habe inzwischen eine unzumutbar lange Dauer angenommen (Stellung des Verwertungsbegehrens im Mai 2013) und der Abschluss sei immer noch nicht in Griffnähe. Dem sei Beachtung zu schenken (act. 32 S. 2 f.).

4. Die Gläubigerin 2 stellte folgende Anträge:

1. Auf die Beschwerde sei nicht einzutreten; eventualiter sei diese sogleich abzuweisen.
2. Unter Bussen-, Gebühren- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdeführerin.

Der Schuldnerin gehe es ausschliesslich um eine maximale Verzögerung (act. 24 Rz 1). Ihr sei die Begleitung durch einen spezialisierten Dritten völlig egal. Die Verwertung habe sie seit dem 2. Mai 2013 auf Feld 1 blockiert (act. 24 Rz 2). Es sei ihr sogar gelungen, das Betreibungsamt und die Vorinstanz in Opposition zur Kammer als obere Aufsichtsbehörde zu manövrieren (act. 24 Rz 3). Sie versuche eine Parzellierung zu erreichen und höchstens Teile zu veräussern; sie versuche, einen Investor zu finden und die geplante Überbauung selber zu realisieren und zu vermarkten (act. 24 Rz 4). Die J.\_\_\_\_\_ AG habe versucht, die Grundstücke im Freihandverkauf zu erwerben und habe dafür eine sog. "Teilnah-

megebühr" von Fr. 800'000 leisten müssen, die sie nun auf gerichtlichem Weg wieder erhältlich machen müsse (act. 24 Rz 5). Das Amt und die Vorinstanz hätten die wahren Absichten nunmehr erkannt und seien nicht mehr bereit, sich auf die trölerischen Machenschaften einzulassen (act. 24 Rz 6). Die Kammer möge dem Treiben der Schuldnerin ein schnelles Ende bereiten und das Verfahren mit klaren und vollstreckbaren Ansagen vorantreiben (act. 24 Rz 6). In diesem Zusammenhang sei auf die zutreffenden und pointierten Aussagen der Gläubigerin 3 zu verweisen (act. 24 Rz 7).

In ihrer weiteren Eingabe wiederholt die Gläubigerin 2 verkürzt ihre Ausführungen zur Verzögerungstaktik der Schuldnerin.

5. Mit Eingabe vom 14. Juni 2018 erinnert die Gläubigerin 3 an Art. 133 Abs. 1 SchKG und den dort gesetzlich vorgeschriebenen Zeitraum von drei Monaten (act. 21 Rz 4.1). Das zeitlich erste Verwertungsbegehren sei vor mehr als fünf Jahren gestellt worden und seither sei es keinen Schritt weiter gegangen, noch nicht einmal die Steigerungsanzeigen seien publiziert worden (act. 21 Rz 4.3). Die Schuldnerin habe fast alle erdenklichen Behörden und Gerichte angerufen, um die Versteigerung hinauszuzögern, u.a. habe sie im August 2013 die Schätzungen angefochten, wozu am 27. November 2014 der Bundesgerichtsentscheid 5A\_561/2014 ergangen sei. Weiter habe die Schuldnerin am 13. April 2015 um Sistierung, ev. um Beizug eines privaten Spezialisten und Durchführung eines Freihandverkaufs ersucht, worüber letztlich ebenfalls das Bundesgericht mit Urteil vom 27. Juni 2016 (BGer 5A\_849/2015) habe entscheiden müssen. Am 11. August 2016 habe die Schuldnerin Beschwerde erhoben und eine Parzellierung des Grundstückes Nr. 1 verlangt. Und schliesslich hätte die Schuldnerin die K. \_\_\_\_\_ als spezialisierte Dritte genannt und habe vorgeschlagen, deren Kosten selber zu bezahlen, so dass der Beizug des Dritten kostenneutral sei (Urteil der Kammer vom 17. Oktober 2017 [PS170099] S. 17). Sie habe dann im Mai 2017 dennoch Beschwerde gegen die getroffene Honorarvereinbarung erhoben.

Der Grundbuchauszug zeige, dass mittlerweile auch zwei ehemalige Rechtsvertreter der Schuldnerin für die ihnen zustehenden (und ausstehenden) Honorarforderungen Pfandrechte von über einer halben Million Franken hätten

eintragen lassen, so dass unverständlich sei, warum die Schuldnerin einen derartigen Aufwand treibe, um die nicht vermeidbare Verwertung der Grundstücke hinauszuzögern (act. 21 Rz 4.4).

Der auf dem Rechtsmittelweg "hineinreklamierte" spezialisierte Dritte sei zu teuer und einen qualifizierten Dienstleister, der die Verwertung zum Gebührentarif SchKG durchführe, habe das Betreibungsamt nicht gefunden. Es habe daher die Suche nach einem Experten richtigerweise eingestellt und beabsichtige, die Verwertung selber durchzuführen. Die öffentliche Versteigerung garantiere den "richtigen" Preis (act. 21 Rz 4.6). Es könne nicht sein, dass durch einen Schuldner die Verwertung ad infinitum hinausgezögert werden könne. Die Gläubigerin 3 stelle keine Anträge, erinnere die Kammer aber daran, dass das Betreibungsrecht dazu dienen solle, rechtskräftige Forderungen zu vollstrecken (act. 21 Rz 4.7).

### III.

1. Vollstreckbare bzw. rechtskräftige Entscheidungen binden nicht nur die Parteien, sondern auch Ämter und Gerichte. In diesem Sinne ist verbindlich, dass die Grundstücke "E. \_\_\_\_\_" im Rahmen einer Zwangsversteigerung zu verwerten sind (Beschluss des Bezirksgerichts Uster vom 3. August 2015, Verfahren CB150013 [act. 5/20], Urteil der Kammer vom 7. Oktober 2015 [PS150144, act. 5/23], Urteil des Bundesgerichts vom 27. Juni 2016 [BGer 5A\_849/2015, act. 5/24]).

Im Beschluss des Bezirksgerichts Uster vom 4. Mai 2017 ging es um den Beizug von K. \_\_\_\_\_ AG als sachverständige Dritte im Zusammenhang mit der Verwertung und vor allem um die Angemessenheit der abzuschliessenden Honorarvereinbarung, welche das Bezirksgericht bejaht hat (act. 8/8 S. 12 E. 2.4.3.). Mit Urteil vom 17. Oktober 2017 (PS170099) entschied die Kammer, dass bei einem Beizug Dritter die Gebührenverordnung SchKG zu beachten sei (act. 8/14 S. 27; Dispositiv-Ziff. 1 S. 33). In den Erwägungen (act. 8/8 S. 28) wurde Folgendes festgehalten:

"Die Anweisung der Kammer an das Betreibungsamt lautet deshalb dahingehend, dass zu klären ist, was der Dritte zu tun hat und dass dabei die Vorgaben der Gebührenverordnung zu beachten sind, und zwar unabhängig davon, ob K.\_\_\_\_\_ AG einer erheblich herabgesetzten Entschädigung zustimmt. Sollte sie zu einem solchen Vertragsschluss unter den erwähnten Konditionen keine Hand bieten, so bleibt es dem Betreibungsamt unbenommen, anderweitig Unterstützung beizuziehen".

Anzumerken ist, dass es sich hier, so wie der Text formuliert ist, nicht um eine imperative Anweisung zum Beizug eines Dritten handelt.

Das Betreibungsamt hat im "Terminplan Steigerungsverfahren i.S. «E.\_\_\_\_\_»" vom 8. Mai 2018 (act. 16/4 S. 2) dazu ausgeführt:

"Die Honorarvereinbarung mit K.\_\_\_\_\_ AG ist soweit hinfällig, da das Obergericht sich dazu klar geäußert hat. Mitte März teilte der Schuldner dem Betreibungsamt Dübendorf einen weiteren spezialisierten Dritten mit [...]. Das Betreibungsamt hat versucht, eine Light-Version mit dem spezialisierten Dritten zu finden, entsprechende Gespräche sind noch pending und werden je nach Verfahrenslage wieder aufgegleist. Dem Entscheid des Obergerichtes des Kantons Zürich ist entgegenzuhalten, dass in der Komplexität dieses Steigerungsverfahrens, kein spezialisierter Dritter unter dem Kostendach der Gebührenverordnung des SchKG zu gewinnen ist. Auf eine nochmalige Einigungsrunde mit dem Schuldner wird verzichtet, da er die marktübliche Honorarvereinbarung mit K.\_\_\_\_\_ nicht akzeptiert hat und auch der Instruktionsverhandlung beim Obergericht – infolge Krankheit – keine Folge leistete oder leisten konnte. Eine Auszahlung in genügendem Masse aus den Gebühreneinnahmen ist erst mit dem definitiven Steigerungszuschlag möglich (vgl. Art. 30 GebV SchKG: bei einem Zuschlagspreis über Fr. 100'000.00 2 Promille). Aufgrund der bisherigen Verfahrensgeschichte kann das Betreibungsamt Dübendorf einem spezialisierten Dritten keine Garantie geben ob, wann und in welchem Zeitrahmen es zu einem solchen Abschluss kommt. Aufgrund des vorstehenden Sachverhaltes hat das Betreibungsamt Dübendorf einen neuen Terminplan für die zwangsrechtliche Versteigerung der beiden Grundstücke festgelegt. Die Fristen ab der ersten Publikation bis zum Steigerungstag wurden grosszügig ausgelegt, insbesondere um möglichen Investoren Zeit einzuräumen den bisherigen Schätzwert von Fr. 60'000'000.00 bis zum Steigerungstag beizubringen [...]"

Die Schuldnerin macht wie gesehen geltend, das Betreibungsamt stelle sich in klaren Widerspruch zum (rechtskräftigen) Urteil der Kammer vom 17. Oktober 2017 (PS170099) und tangiere damit das ausgewiesene Interesse der Schuldnerin an einem möglichst hohen Verwertungserlös (act. 13 Rz 2). Im (rechtskräftigen) Entscheid des Bezirksgerichts Uster vom 7. November 2016 (CB160017) sei das Betreibungsamt in E.1.1.1.4 angewiesen worden, die sich im Rahmen des Verwertungsverfahrens stellenden Fragen wie Art, Umfang und Zeitpunkt des Beizuges eines spezialisierten Dritten zu entscheiden, was das Betreibungsamt in seiner Verfügung vom 7. Dezember 2016 auch getan habe. Darauf müsse ledig-

lich insofern eingegangen werden, als damit feststehe, dass ein fachmännischer Dritter beigezogen werden müsse. Das ergebe sich auch aus dem Beschluss des Bezirksgerichts Uster CB170010 vom 4. Mai 2017 (act. 13 Rz 3).

Im erstgenannten Verfahren (CB160017; act. 7/19 E. 2.5.1.) hatte die Schuldnerin u.a. beantragt, dass seitens des Betreibungsamtes ein spezialisierter Dritter mit besonderer Sachkunde beigezogen und die Durchführung der Versteigerung diesem übertragen werde, was das Bezirksgericht für angemessen hielt, und zwar sei ein derartiger Beizug bereits vor der ersten Publikation bzw. vor der Terminplanung sinnvoll, so dass der Dritte, sofern notwendig, auf den Zeitplan Einfluss nehmen könne (act. 7/19 E. 2.5.4.7.). Das Betreibungsamt werde angewiesen, in Ausübung seines Ermessens über die Frage des Beizuges eines spezialisierten Dritten mit besonderer Sachkunde zur Unterstützung des Amtes im Rahmen der geplanten amtlichen Versteigerung bzw. zur Frage des entsprechenden Umfangs des Beizugs sowie des Zeitpunkts zu entscheiden (act. 7/19 E. 2.8.). Dieser Entscheid wurde nicht weitergezogen.

Im zweitgenannten Verfahren (CB170010; act. 8/8) – dem vorinstanzlichen Entscheid des obergerichtlichen Verfahrens PS170099 – ist gemäss der Schuldnerin erneut festgehalten worden, dass es im Interesse der Schuldnerin darum gehe, ein bestmögliches Verwertungsergebnis zu erzielen, so dass sich der beizuziehende Dritte zwingend mit den notwendigen Informationen vertraut zu machen habe, um seine Tätigkeit gewinnbringend ausüben zu können. Die Beschwerde der Schuldnerin betraf insbesondere die Honorierung von K.\_\_\_\_\_, mit welcher das Betreibungsamt unter Vorbehalt eine Honorarvereinbarung für die Aufwendungen im Zusammenhang mit der Verwertung der Grundstücke abgeschlossen hatte. Das Bezirksgericht hielt fest, dass die vom Betreibungsamt beigezogene Dritte – K.\_\_\_\_\_ AG – auf Vorschlag der Schuldnerin beigezogen worden sei, wobei allen Beteiligten klar gewesen sein müsse, dass die anfallenden Kosten den Rahmen von Art. 30 GebV SchKG sprengen würden; wenn die Schuldnerin nunmehr den maximalen Gebührenrahmen angewendet wissen wolle, sei dies ein widersprüchliches Verhalten. Dass die Kammer im anschliessenden obergerichtlichen Verfahrens (PS170099) auf der Einhaltung des Gebühren-

rahmens bestanden hat, ist bereits erwähnt worden. Ein Weiterzug ans Bundesgericht ist nicht erfolgt.

In der hier zu beurteilenden Beschwerde beantragt die Schuldnerin die Anweisung an das Betreibungsamt, vor jeglichen weiteren Verfahrensschritten einen fachmännischen Dritten für die Verwertung der Grundstücke "E. \_\_\_\_\_" beizuziehen.

Das Betreibungsamt hat sich nicht grundsätzlich gegen den Beizug eines sachkundigen Dritten gewehrt, sondern hat sich ausser Stande gesehen, unter den einzuhaltenden finanziellen Vorgaben einen sachkundigen Dritten finden zu können. Dabei hat es sich allerdings vielleicht zu wenig überlegt, welche Dienstleistungen eines sachkundigen Dritten wichtig sind, wenn ein "umfassendes Gesamtpaket", wie es mit der Honorarvereinbarung mit K. \_\_\_\_\_ abgegolten werden sollte, nicht finanzierbar ist. Aus der Sicht der Kammer stehen in diesem Zusammenhang folgende Überlegungen im Vordergrund:

- Die Grundstücke "E. \_\_\_\_\_" sind insbesondere deshalb ungewöhnlich, weil sie weit überdurchschnittliche Mittel erfordern. Die in den verschiedenen Verfahren mehrfach geschilderten technischen, planerischen und anderen Herausforderungen führen letztlich dazu, dass sich der Mittelbedarf nochmals ganz massiv erhöht. Das führt dazu, dass es insbesondere darum geht, einen wohl eher kleinen, aber äusserst finanzkräftigen Interessentenkreis anzusprechen. Damit ist vor allem die Frage gestellt, wie dieser Interessentenkreis auf das Projekt aufmerksam gemacht werden kann.

Im Rahmen von Zwangsverwertungsverfahren wird mit Inseraten in verschiedenen Publikationsorganen auf die durchzuführende Steigerung hingewiesen. Das ist gemäss Art. 35 SchKG das SHAB und das kantonale Amtsblatt. Wenn es die Verhältnisse erfordern, kann die Publikation auch in der lokalen Presse und in Immobilien-Online-Plattformen stattfinden (vgl. SK SchKG-Schlegel/Zopfi, N. 2 zu Art. 138). Die Beratung durch einen beizuziehenden Dritten muss in diesem Zusammenhang vor allem daraus beste-

hen, wie vorzugehen ist, damit die potentiellen finanzkräftigen und investitionswilligen Kreise auf die Versteigerung aufmerksam werden.

- Sind die potentiellen Interessenten auf die zu versteigernden Objekte aufmerksam geworden, so muss sich aus der Publikation ergeben, wie sie die nötigen Informationen über die beiden Grundstücke erhältlich machen können. Die Hinweise in den Standardinseraten und die Möglichkeit einer Besichtigung enthalten nicht die erforderlichen Informationen, die es im Zusammenhang mit dem Erwerb von "E. \_\_\_\_\_" braucht. Dem sachverständigen Dritten ist daher aufzugeben, dass er eine Dokumentation erstellt, die diejenige Informationen enthält, die Investoren zur Fällung eines Kaufentscheids brauchen. Was das genau ist, wird der sachverständige Dritte in Kenntnis der Bedürfnisse der Interessenten entscheiden und entsprechend die Dokumentation mit Informationen, Plänen, dem Gestaltungsplan, der Grundstückschätzung etc. erstellen. Die Dokumentation muss bereits im Zeitpunkt, in dem die Versteigerung der Grundstücke erstmals publiziert wird, erhältlich sein und darauf ist in der Publikation hinzuweisen, damit sie möglichst schnell bezogen werden kann.
- Der sachverständige Dritte wird sich endlich darüber auszusprechen haben, welcher Zeitraum zwischen der Publikation und der Versteigerung liegen muss, damit die Interessenten die für eine solche Investition nötigen Entscheidungen fällen und die erforderlichen Mittel bereitstellen können. Es kann angesichts der gesetzlichen Vorgaben nicht darum gehen, einen komfortablen Terminplan aufzustellen, sondern einen Zeitraum zu nennen, der mit beförderlichen Entscheidungen in der zur Diskussion stehenden Größenordnung realistischerweise eingehalten werden kann.

Aus der Sicht der Kammer ist damit der Rahmen dessen abgesteckt, wofür die Hilfe eines sachverständigen Dritten praktisch unabdingbar ist. Mit Blick auf die Tragweite eines allfälligen Erwerbs von so grossen, teuren und planerisch so speziellen Grundstücken wie "E. \_\_\_\_\_" ist davon auszugehen, dass potentielle ernsthafte Investoren über eigene Berater und Fachkräfte verfügen, die sie zu Ra-

te ziehen. Und für deren Informationen wird die im Vorfeld hergestellte Dokumentation zur Verfügung stehen. Was Besichtigungen anbelangt, können diese, falls wirklich notwendig und gewünscht, durch das Betreibungsamt ohne weiteres durchgeführt werden - sie sind insofern sehr einfach zu bewältigen, als keine Gebäude zu betreten sind. Es kann denn hier auch nicht darum gehen, mit einzelnen Interessenten Vertragsverhandlungen zu führen und für verschiedene Wünsche und Bedürfnisse massgeschneiderte Verträge auszuarbeiten, weil es nicht zu einem (privatrechtlichen) Kauf, sondern – ein öffentlichrechtlicher Freihandverkauf i.S.v. Art. 143b SchKG mit Zustimmung aller Beteiligten vorbehalten – zu einer öffentlichen Versteigerung kommen wird. Die Vorbereitung und die Durchführung von Versteigerungen verlaufen in einem gesetzlich klar vorgegebenen Rahmen und unterscheiden sich nicht, ob eine einzelne Eigentumswohnung oder unüberbaute Grundstücke in der Grössenordnung von "E.\_\_\_\_\_" zu verwerten sind. Öffentlichrechtliche Versteigerungen als solche sind die ureigene Domäne der Betreibungsämter, und diese brauchen dafür keine Hilfe und Sachkunde Dritter.

2. In diesem Sinn ist die Beschwerde gutzuheissen. Es sind die nötigen Anordnungen zu treffen, damit das Betreibungsamt im weiteren Verlauf der Verwertung die vorstehend genannten Voraussetzungen berücksichtigt.

Angesichts des ungewöhnlich langen bisherigen Verfahrensganges entschloss sich die Kammer, selber direkt eine Fachperson zu suchen, welcher die Aufgaben übertragen werden könnten.

Dr. F.\_\_\_\_\_, der 2014 die Schätzung durchgeführt und sich auf Anfrage der Kammer hin bereit erklärt hatte, die vorstehend geschilderten und vom sachverständigen Dritten zu leistenden Dienstleistungen zu erbringen, hat – nachdem die Kammer bereits das rechtliche Gehör zum Beizug von Dr. F.\_\_\_\_\_ gewährt hatte und von keiner Seite Einwendungen gegen seine Person vorgebracht wurden – seine Bereitschaft überraschend widerrufen. Es wurde daher neu dipl. Arch. L.\_\_\_\_\_ von M.\_\_\_\_\_ AG als Experte angefragt. Auch er konnte nicht ernannt werden, weil er in der Sache bereits mit einiger Nähe zu einer der Beteiligten tätig war. Daraufhin fragte das Gericht Dr. N.\_\_\_\_\_ an, der sich zur Übernahme der Aufgabe bereit erklärte, insbesondere zu einem im Rahmen der Ge-

bührenverordnung auf jeden Fall unkritischen Honorar. Die Beteiligten hatten Gelegenheit, sich zur Person Dr. N. \_\_\_\_\_ zu äussern (Verfügung vom 21. Mai 2019, Prot. II S. 10). Die Beschwerdegegnerin 1 "sieht keine Gründe", welche gegen Dr. N. \_\_\_\_\_ sprechen (act. 70), und auch die Beschwerdegegnerin 2 hat keine Einwände (act. 71). Die Beschwerdegegnerin 3 äusserte sich nicht. Die Schuldnerin stellt den Antrag, das Verfahren wieder zu sistieren, bis zum Entscheid des Bundesgerichts im hängigen Beschwerdeverfahren betreffend (Neu-)Schätzung, und es sei jedenfalls neben Dr. N. \_\_\_\_\_ "eine praxiserfahrene Person im Transaktionsgeschäft in Immobiliengeschäften" beizuziehen. Es fehle Dr. N. \_\_\_\_\_ am erforderlichen Wissen um die Besonderheiten der Schuldbetreibung, und er werde auch nicht die Besonderheiten und Schwierigkeiten bewältigen können, welche der das zu verwertende Land durchschneidende Bahnviadukt biete. Solvente Interessenten müssten im Prozess der Transaktion "unterrichtet und geführt werden" (act. 72). Das Verfahren des Bundesgerichts ist noch hängig. Immerhin hat das Bundesgericht der Beschwerde die aufschiebende Wirkung verweigert. Die hängige Zwangsvollstreckung ist schon lange hängig, und eine bestmögliche Beschleunigung des Verfahrens tut not. Überdies wäre nichts verloren, wenn das Bundesgericht eine neue oder ergänzende Schätzung anordnete: auch dann wäre das know how des Experten für die Publikation etc. gefragt - und eventuell könnte er sogar die Aufgabe der neuen/ergänzenden Schätzung übernehmen. Eine weitere Sistierung ist nicht angezeigt. Im Übrigen verkennt die Schuldnerin die Gegebenheiten der Zwangsvollstreckung, wenn sie sich einen Fachmann wünscht, welcher mögliche Interessenten "unterrichtet und führt", und welcher sie im Umgang mit dem das Objekt durchschneidenden Bahntrasse gleichsam coachen soll. Wie vorstehend ausgeführt, lässt das Verfahren der Zwangsverwertung nur einen engen Spielraum für die "Betreuung" oder ein "coaching" möglicher Ersteigerer. Dieser Spielraum ist in den vorstehenden Erwägungen abgesteckt, und es kann darauf verwiesen werden. Dr. N. \_\_\_\_\_ hat eine grosse berufliche Erfahrung in der so genannten "Raumentwicklung", etwas einfacher ausgedrückt bedeutet das, den Erwerb von Grundstücken und die bestmögliche Ausnützung in planerischer und baulicher Art. Genau das wird für potentielle Interessenten die Aufgabe sein, und ein Fachmann, der diese Seite kennt, kann das Betreibungsamt in den

genannten Punkten optimal beraten. Dr. N.\_\_\_\_\_ ist daher als (einziger) Experte zu ernennen.

Die Kammer hat Dr. N.\_\_\_\_\_ heute zulasten des beim Betreibungsamt liegenden Kostenvorschusses mit separater Vereinbarung den Auftrag im oben erwähnten Rahmen erteilt. Demgemäss wird die Dokumentation zu den zu versteigernden Grundstücken, das Konzept zur Publikation der Versteigerung sowie Angaben zur benötigten Zeit bis zur ersten Steigerungspublikation dem Betreibungsamt zur Verfügung stehen, und dieses kann dann die Publikation der Versteigerung veranlassen. Gegenüber dem mit act. 16/4 (Anhang) vorgelegten "Arbeitsprogramm mit Terminplan" dürften neben geänderten Daten insbesondere die Adressaten der Steigerungsausschreibung und gegebenenfalls die Frist zwischen der 1. Publikation und dem Steigerungstag entsprechend der Fachmeinung von Dr. N.\_\_\_\_\_ zu modifizieren sein.

Bis zur Ablieferung des Auftrages durch Dr. N.\_\_\_\_\_ wird das Betreibungsamt mit der Veranlassung der ersten Steigerungspublikation zuzuwarten, dann allerdings die Einleitung des Steigerungsverfahrens zügig an die Hand zu nehmen haben.

#### IV.

In SchK-Beschwerdeverfahren sind keine Kosten aufzuerlegen (Art. 20a Abs. 5 SchKG) und keine Entschädigungen auszurichten (act. 62 GebV SchKG). Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Staates oder einer Gegenpartei, wie es verschiedene Parteien verlangen, sind damit grundsätzlich ausgeschlossen. Die Ausnahme, dass eine bös- oder mutwillige Beschwerdeführung mit Kosten sanktioniert werden kann, fällt ausser Betracht beim Ausgang des heutigen Verfahren, bei welchem die Beschwerde im Wesentlichen gutgeheissen wird.

**Es wird erkannt:**

1. Die Beschwerde wird im Sinn der Erwägungen gutgeheissen. Für die Unterstützung des Betreibungsamtes wird als Experte bestimmt Dr. rer. oec. N.\_\_\_\_\_, O.\_\_\_\_\_, ...-strasse ..., ... Zürich.
2. Mit separatem Schreiben von heute ergeht der Auftrag an Dr. N.\_\_\_\_\_.
3. Das Betreibungsamt Dübendorf wird angewiesen, vor der Publikation der Versteigerung die Fertigstellung des Auftrages durch Dr. N.\_\_\_\_\_ abzuwarten, danach aber die Grundstückversteigerung unverzüglich an die Hand zu nehmen.
4. Es werden keine Kosten erhoben und keine Parteientschädigungen zugesprochen.
5. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an das Betreibungsamt Dübendorf sowie unter Rücksendung der erstinstanzlichen Akten an die Vorinstanz, alles mit einer Kopie des heutigen Auftrages an den Experten Dr. N.\_\_\_\_\_ und gegen Empfangsschein.
6. 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. A. Götschi

versandt am:  
9. Juli 2019