

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer als obere kantonale Aufsichtsbehörde
über Schuldbetreibung und Konkurs



Geschäfts-Nr.: PS200004-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende, Oberrichter
lic. iur. P. Diggelmann und Oberrichter Dr. P. Higi sowie Gerichtsschreiberin
lic. iur. K. Würsch

Beschluss und Urteil vom 23. Januar 2020

in Sachen

A._____ AG,

Beschwerdeführerin,

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X._____

gegen

1. **B._____ AG,**

2. **C._____ AG,**

3. **D._____ AG,**

Beschwerdegegnerinnen,

2 vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Y1._____,

3 vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur., LL.M. Y2._____ und / oder Rechtsanwalt

PD Dr. iur. Y3._____,

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

Beschwerde gegen einen Beschluss des Bezirksgerichtes Uster vom 6. Januar
2020 (CB190025)

Erwägungen:

1.

1.1. Die Beschwerdeführerin ist Eigentümerin der beiden Grundstücke GB-Blatt-Blatt Nr.1 und Nr.2 in E._____, welche als Grundpfand für Kredite dienen, gewährt durch die Beschwerdegegnerinnen 1 und 2. Nachdem Letztere die Verwertung der Grundstücke verlangt hatten, kam es über die Art und Weise der Verwertung vor den Aufsichtsbehörden über Schuldbetreibung und Konkurs sowie vor dem Bundesgericht zu zahlreichen Verfahren. Soweit für den vorliegenden Entscheid relevant, ist in den nachfolgenden Erwägungen auf die vorangegangenen Verfahren resp. Entscheide einzugehen. Zur Vorgeschichte kann sodann auch auf den Beschluss der unteren kantonalen Aufsichtsbehörde vom 30. Oktober 2019 verwiesen werden (Geschäfts-Nr. CB190023, act. 4/17 S. 2 ff.).

1.2. Die Versteigerung der Grundstücke ist auf den tt.mm 2020 anberaumt, die Mitteilung des Lastenverzeichnisses und der Steigerungsbedingungen nahm das Betreibungsamt am tt.mm 2019 vor. Eine gegen das Lastenverzeichnis erhobene Beschwerde der Beschwerdeführerin wurde von der unteren Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs mit Beschluss vom 16. Dezember 2019 abgewiesen, soweit darauf eingetreten wurde (Geschäfts-Nr. CB190024-I/U01). Die Kammer als obere Aufsichtsbehörde wies die Beschwerde betreffend das Lastenverzeichnis mit Entscheid vom 14. Januar 2020 ab (Geschäfts-Nr. PS190254-O/U).

Die von der Beschwerdeführerin mit Eingabe vom 11. Dezember 2019 gegen die Steigerungsbedingungen beim Bezirksgericht Uster als untere kantonale Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibungs- und Konkursachen (fortan Vorinstanz) erhobene Beschwerde wurde mit Beschluss vom 6. Januar 2020 abgewiesen (act. 9 S. 17). Dagegen führt die Beschwerdeführerin mit Eingabe vom 10. Januar 2020 (Datum Poststempel) rechtzeitig bei der Kammer als obere kantonale Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs Beschwerde. Sie stellt die folgenden Anträge (act. 7; act. 10 S. 2 f.):

- "1. Es sei der Beschluss des Bezirksgerichts Uster vom 6. Januar 2020 aufzuheben.
2. Die Steigerungsbedingungen in der Betreuung Nr. ... ff. des Betreibungsamtes Dübendorf vom tt.mm.2019 seien aufzuheben, zur Überarbeitung an das Betreibungsamt zurückzuweisen und neu aufzulegen.
Es seien insbesondere:
 - a) der amtliche Schätzwert für jedes der beiden Grundstücke GB-Blatt-Blatt Nr.1 und GB-Blatt-Blatt Nr.2 getrennt abzugeben;
 - b) die Anordnung der gesamthaften Steigerung der beiden Grundstücke aufzuheben und die Steigerung von zuerst GB-Blatt-Blatt Nr.1 vor GB-Blatt-Blatt Nr.2 anzuordnen;
 - c) der Hinweis auf das gesetzliche Pfandrecht sowie das Mindestangebot von CHF 1'841'476.00 zu streichen;
 - d) der Abschnitt über die Verpflichtung zur Bezahlung der Erschliessungsbeträge zu streichen; und
 - e) die Bedingungen bezüglich Doppelaufwurf in die Steigerungsbedingungen aufzunehmen.
3. Der Beschwerde sei die aufschiebende Wirkung zu erteilen und die Verwertung bis zum Entscheid über die Beschwerde auszusetzen."

1.3. Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen (act. 1-7). Von der Einholung einer Beschwerdeantwort und einer Vernehmlassung kann abgesehen werden (Art. 20a Abs. 3 SchKG i.V.m. § 18 EG SchKG i.V.m. § 84 GOG i.V.m. Art. 322 und 324 ZPO). Das Verfahren ist spruchreif, wobei der Antrag der Beschwerdeführerin auf Gewährung der aufschiebenden Wirkung (Beschwerdeantrag Ziffer 3) mit dem heutigen Entscheid obsolet wird und abzuschreiben ist. Auf die Vorbringen der Beschwerdeführerin ist nachfolgend insoweit einzugehen, als dies für die Entscheidungsfindung und unter Hinweis auf Art. 20a Abs. 2 Ziff. 2 und 3 SchKG nötig ist.

2.

Für das Beschwerdeverfahren nach Art. 18 SchKG sind die Regelungen von Art. 319 ff. ZPO anwendbar (Art. 20a Abs. 3 SchKG i.V.m. § 18 EG SchKG i.V.m. § 84 GOG). Mit der Beschwerde können (a) die unrichtige Rechtsanwendung und (b) die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Dabei sind konkrete Beschwerdeanträge zu stellen und zu begründen. Die Beschwerde führende Partei hat sich hierbei mit der Begründung des vorinstanzlichen Entscheides im Einzelnen auseinander zu setzen und

anzugeben, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid ihrer Ansicht nach leidet (Art. 321 ZPO; vgl. im Einzelnen auch BK ZPO-Sterchi, Bd. II, Bern 2012, Art. 321 N 15 ff.). Neue Anträge, neue Tatsachen und neue Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 326 ZPO). Das gilt auch im zweitinstanzlichen betreibungsrechtlichen Beschwerdeverfahren (vgl. OGer ZH PS110019 vom 21. Februar 2011, Erw. 3.4).

3.

a) Getrennte Angabe der amtlichen Schätzwerte und Versteigerungsmodus

3.1.1. Die Vorinstanz führt Art. 97 Abs. 2 SchKG und Art. 119 Abs. 2 SchKG an und ergänzt, dass das Betreibungsamt neben den gesetzlichen Vorgaben die Interessen der Gläubigerinnen wie auch der Schuldnerin zu wahren habe, wobei beide Seiten das Interesse hätten, ein möglichst vorteilhaftes Verwertungsergebnis zu erzielen. Die Beschwerdeführerin habe bereits in zahlreichen Prozessen wiederholt festgehalten, dass ihr wirtschaftliches Interesse bzw. ein optimales Verwertungsergebnis für sie im Vordergrund stehe (act. 9 S. 3 ff.). Die Vorinstanz erwog weiter, die nunmehr von der Beschwerdeführerin gestellten Beschwerdeanträge würden eine einzelne, getrennte Versteigerung der beiden Grundstücke anvisieren, was ihrer bisherigen Haltung diametral entgegenstehe. Die Einzelverwertung würde zu einer enormen Verminderung des Verwertungserlöses führen: Zwar sei zutreffend, dass ein Ausnützungstransfer zwischen den beiden Grundstücken erfolgt sei. Ein allfälliger Erwerber des Baugrundstückes GB-Blatt Nr.1 müsste. Die Möglichkeit bleibe allerdings eine theoretische. Die Vorinstanz geht auszugsweise auf Bestimmungen des Gestaltungsplans (Art. 8, Art. 14 Abs. 3, Art. 15 und Art. 16) bzw. die dazugehörige Verfügung der Baudirektion des Kantons Zürich vom 9. Juni 2015 ein und schliesst, dass ein künftiger Erwerber des Grundstücks GB-Blatt Nr.1 zur Bebauung auf die Mitwirkung des Eigentümers des Grundstücks GB-Blatt Nr.2 angewiesen wäre. Die wenigen potentiell interessierten (institutionellen) Ersteigerer hätten nicht nur Mittel für den Grundstückserwerb über Fr. 60 Mio., sondern noch zahlreiche weitere Millionen Franken für die Überbauung aufzubringen. Kein ernstzunehmender potentieller Erwerber würde sich bei einem derart hohen Investitionsbetrag darauf beschränken wollen, nur das

bauberechtigte Grundstück GB-Blatt Nr.1 zu erwerben, um im Hinblick auf dessen Überbauung mit dem Eigentümer des Grundstücks GB-Blatt Nr.2 eine einvernehmliche Lösung für den Bau von Lärmschutzwänden, die Gestaltung des Grünraums oder für den Bau und Unterhalt einer Überführung über die ...-Strasse zu suchen. Erfülle Letzterer die vielfältigen Pflichten gemäss Gestaltungsplan nicht, unvollständig oder verspätet, würde das Bauprojekt auf dem Grundstück GB-Blatt Nr.1 erheblich verzögert und Aufwand verursacht. Die Parzelle GB-Blatt Nr.1 sei damit zwar erschliessbar, aber nur insofern bedingt, als der Eigentümer der Parzelle ... mitzuwirken und seine Pflichten gemäss Gestaltungsplan zu erfüllen habe (act. 9 S. 8 ff.). Die Vorinstanz folgert, dass der Verlust für die Beschwerdeführerin gross und ihre Interessen als Schuldnerin unzureichend gewahrt wären, selbst wenn die Versteigerung des Grundstücks GB-Blatt Nr.1 für sich alleine einen substantiellen Teil des Schätzwertes beider Grundstücke ausmachen und allenfalls die Forderungen sämtlicher Gläubiger decken würde. Denn "im Paket" könne ein besseres Verwertungsergebnis erzielt werden. Die beiden Grundstücke seien angesichts der finanziellen Interessen aller Beteiligten gemeinsam zu verwerten (act. 9 S. 10 f.).

Ergänzend verweist die Vorinstanz sodann auf das rechtskräftig erledigte Beschwerdeverfahren-Nr. ... mit ähnlichem Inhalt, in welchem die Beschwerdeführerin (gestützt auf Art. 97 Abs. 2 SchKG) den Verwertungsaufschub zwecks Parzellierung eines der Pfandgrundstücke vor Durchführung der Versteigerung beantragt hatte. Im Beschluss vom 7. November 2016 sei in Erwägung 2.4 festgehalten worden, dass in der Betreuung auf Pfandverwertung nach Art. 155 Abs. 1 SchKG zwar Abs. 1 von Art. 97 SchKG sinngemäss anwendbar sei, nicht hingegen Abs. 2. Der "Umfang der Pfändung" stehe von Beginn an fest. Die beiden streitbetroffenen verpfändeten Grundstücke kämen so zur Verwertung, wie sie verpfändet worden seien. Der Umfang der Pfändung sei durch die Verträge zwischen den Parteien bestimmt. Eine Parzellierung mit anschliessender Verwertung der einzelnen Parzellen – gleich wie vorliegend die resultierende Neuschätzung der beiden einzelnen Grundstücke – würde das Verwertungsverfahren wieder an den Anfang resp. in den Stand Mitte 2013 zurückversetzen und angesichts der bundesgerichtlich bestätigten Anweisung zur unverzüglichen Durchführung der

Zwangsversteigerung eine ungebührliche Verzögerung darstellen. Gemäss Vorinstanz habe die Beschwerdeführerin schliesslich auch im Beschwerdeverfahren Nr. ... um eine aktualisierte Schätzung ersucht und sei in drei Instanzen nicht durchgedrungen (act. 9 S. 11 f.).

3.1.2. Die Beschwerdeführerin bestätigt ihr weiterhin bestehendes Interesse an einem möglichst hohen Verwertungserlös. Sie habe daneben aber auch ein Interesse, dass nicht mehr von ihren Vermögenswerten der Vollstreckung unterzogen würden als für die Schuldendeckung erforderlich sei. Ihre Rechtsbegehren Ziffer 2.a) und 2.b) stünden ihrer bisherigen Haltung sodann nicht diametral entgegen. Der Ausweis eines Schätzwertes pro Grundstück habe keinen Einfluss auf den Gesamtschätzwert von Fr. 64.2 Mio., welcher von ihr nicht in Frage gestellt werde (act. 10 S. 5). Im Weiteren rügt die Beschwerdeführerin, dass die Schlussfolgerungen und Ausführungen der Vorinstanz zum Gestaltungsplan die Natur eines solchen als baurechtliches Planungsinstrument verkennen würden. Ein Gestaltungsplan betreffe typischerweise die Grundstücke mehrerer Eigentümer und setze damit nicht voraus, dass alle davon betroffenen Grundstücke dem gleichen Grundeigentümer gehörten. Der Gestaltungsplan regle die Bebaubarkeit und Arealgestaltung in verbindlicher Weise für alle betroffenen Liegenschaften, was natürlich mit sich bringe, dass die jeweiligen Grundeigentümer sich an die Vorgaben des Gestaltungsplans halten und gegebenenfalls zusammenarbeiten müssten. Eine Zusammenarbeits- resp. Mitwirkungspflicht sei aus Art. 8, Art. 15 und Art. 16 nicht herauszulesen. Der Inhalt des Gestaltungsplans taue nicht als Argument für einen zwingenden gemeinsamen Ausruf der beiden Grundstücke. Ganz im Gegenteil ermöglichten die Vorgaben des Gestaltungsplans ohne Weiteres auch einen Einzelverkauf, ohne dass wegen zu befürchtender Schwierigkeiten bei der Ausführung von Bauprojekten mit einer massiven Werteinbusse zu rechnen wäre. Der Erwerber des Grundstückes GB-Blatt Nr.1 könne dieses unter Beachtung des Gestaltungsplanes frei bebauen und müsse einzig bezüglich der Überführung über die ...-Strasse eine Einigung mit dem Eigentümer des Grundstückes GB-Blatt Nr.2 finden. Natürlich liege auf der Hand, dass dies mit einem einzigen Eigentümer einfacher gehe, aber für diesen Fall bestehe ja gerade der Gestaltungsplan, an den beide Eigentümer gebunden seien. Dass sich ein potentieller

Erwerber alleine wegen des Verzögerungspotentials eines allfälligen Streits betreffend die Überführung davon abhalten lasse, ein gutes Angebot für die Einzelparzelle GB-Blatt Nr.1 abzugeben, sei unwahrscheinlich. Da keine Schätzwerte über die einzelnen Parzellen vorliegen würden, sei jede Aussage über einen "enormen Wertverlust" bei Einzelverwertung rein spekulativ und willkürlich (act. 10 S. 6 ff.).

Schliesslich bezeichnet die Beschwerdeführerin die vorinstanzlichen Erwägungen zum abgeschlossenen Verfahren bezüglich Parzellierung von GB-Blatt Nr.1 als unzutreffend. Dieses Verfahren habe ein anderes Thema als das hier zu behandelnde betroffen, es sei weder um den Schätzwert einer oder beider Liegenschaften noch um die von Gesetzes wegen erforderlichen Angaben in den Steigerungsbedingungen oder um das Vorgehen bei der Versteigerung gegangen. Es werde keine Neueinschätzung der Einzelliegenschaften verlangt. Das Betreibungsamt leite das Verfahren und bestimme das Vorgehen. Die Beschwerdeführerin macht des Weiteren geltend, die Vorinstanz habe ihre beiden Anträge Ziffer 2.a) und 2.b) vermischt und nicht dargelegt, warum die Abweisung des einen Antrags auch zur Abweisung des anderen führen müsse. Auch wenn ein Gesamtschätzwert für beide Liegenschaften zulässig wäre, wäre damit das Vorgehen im Rahmen der Versteigerung noch nicht präjudiziert. Das Argument der Vorinstanz zu einer ungebührlichen Verzögerung verfange nicht, eine entsprechende Anpassung der Steigerungsbedingungen würde nur zu einer kurzen Verzögerung führen und eine rasche Ansetzung eines neuen Steigerungstermins erlauben. Sie (die Beschwerdeführerin) sei nicht grundsätzlich gegen einen Gesamtaufruf, jedoch habe ein Einzelaufruf der beiden Liegenschaften voranzugehen. Ein Vorgehen nach Art. 108 VZG sei unverzichtbar. Der Schätzwert beider Grundstücke liege weit über den im Lastenverzeichnis aufgeführten Ansprüchen. Das Baugrundstück GB-Blatt Nr.1 sei zweifellos erheblich mehr wert als das Freihaltegrundstück GB-Blatt Nr.2 und es sei damit zu rechnen, dass mit der Versteigerung des ersten sämtliche Ansprüche der Grundpfandgläubiger gedeckt werden könnten. Auch wenn beide Grundstücke zu Pfand gegeben worden seien, könne dies nicht automatisch zur Verwertung beider Grundstücke führen. Art. 119 Abs. 2 SchKG i.V.m. Art. 107 VZG gebiete zwingend, dass nur solange und so viel verwertet

werde, als zur Deckung der Forderung des betreibenden Pfandgläubigers sowie allfälliger dem letzteren im Range vorgehender Pfandforderungen erforderlich sei (act. 10 S. 8 f.).

3.1.3. Zunächst ist kurz darauf einzugehen, dass es zutreffend ist, dass Grundeigentümer von GB-Blatt Nr.1 und GB-Blatt Nr.2 an den Gestaltungsplan gebunden sind. Dies ändert aber nichts daran, dass (seitens der Beschwerdeführerin zugestandenermassen) zumindest für den Bau und Unterhalt einer Überführung über die ...-Strasse ein Zusammenwirken der Grundeigentümer von GB-Blatt Nr.1 und GB-Blatt Nr.2 stattfinden müsste. Insofern sind Einschränkungen und ein Verzögerungspotential für einen Ersteigerer relevant. Welche weiteren Verstrickungen zukünftiger Eigentümer sich ergeben werden, kann und muss hier nicht abschliessend prognostiziert werden. Es kann nicht von der Hand gewiesen werden, dass jeder der wenigen in Frage kommenden (institutionellen) Ersteigerer bei einem derart hohen Investitionsbetrag für die Grundstücksersteigerung sowie für die anschliessende Überbauung kaum auch nur eine einvernehmliche Lösung wird suchen und einen Mehraufwand riskieren wollen. Die Einschätzung, dass die Grundstücke im "Paket" ein besseres Verwertungsergebnis erzielen werden, erscheint aufgrund der Gegebenheiten bei den betroffenen Grundstücken evident.

Im Weiteren erweist sich eine getrennte Aufführung der amtlichen Schätzwerte für jedes der beiden Grundstücke GB-Blatt Nr.1 und GB-Blatt Nr.2 sowie die Anordnung der Ersteigerung des Grundstücks GB-Blatt Nr.1 vor dem Grundstück GB-Blatt Nr.2 zum heutigen (Verfahrens-)Zeitpunkt praktisch als undurchführbar. Die Beschwerdeführerin trägt zwar vor, dass sie keine Neueinschätzung der Einzelliegenschaften verlange und sie die bestehende Schätzung nicht in Frage stelle. Auch mag – wie von der Beschwerdeführerin angeführt – der Ausweis eines Schätzwertes pro Grundstück allenfalls keinen Einfluss auf den Gesamtschätzwert der Grundstücke von Fr. 64.2 Mio. haben. Im Ergebnis laufen die Argumente der Beschwerdeführerin und folglich ihre beiden Anträge Ziffer 2.a) und 2.b) jedoch – wie die Vorinstanz richtig erkannte – darauf hinaus, dass eine neue Schätzung oder zumindest eine Ergänzung der Schätzung durchgeführt werden muss-

te. Denn der Wert von Fr. 64.2 Mio. basiert auf einer gemeinsamen Schätzung beider Grundstücke. Das vorliegende Gutachten zur die Verkehrswertschätzung von Dr. sc. ETH / Dipl. Arch. ETH SIA F. _____ vom tt.mm 2014 hatte eine Einzelbewertung nicht zum Gegenstand. Dies erkennt auch die Beschwerdeführerin und ihr Vorbringen, da keine Schätzwerte über die einzelnen Parzellen vorliegen würden, sei jede Aussage über einen "enormen Wertverlust" bei Einzelverwertung rein spekulativ und willkürlich, zeigt gerade die hinter ihren Anträgen Ziffer 2.a) und 2.b) liegenden Absichten, nämlich eine neue Schätzung zu veranlassen. Eine aktualisierte resp. modifizierte Schätzung kann die Beschwerdeführerin im jetzigen Verfahrensstand der Betreibung auf Grundpfandverwertung jedoch nicht (mehr) verlangen. Wie die Vorinstanz bereits ausführte, ist es zu mehreren, über drei Instanzen geführten Beschwerdeverfahren gekommen, welche als Inhalt stets die Verwertung der beiden Grundstücke und das konkrete Vorgehen zum Inhalt hatten. In Bezug auf die Schätzung ist festzuhalten, dass das Betreibungsamt Dübendorf die beiden Grundstücke am tt.mm.2013 auf Fr. 54 Mio. geschätzt hatte. Auf Begehren der Beschwerdeführerin kam es zu einer Neuschätzung der Grundstücke, wobei der Gutachter den Verkehrswert beider Grundstücke auf insgesamt Fr. 60.16 Mio schätzte. Die von der Beschwerdeführerin bis vor Bundesgericht geführten Rechtsmittel änderten an diesem Schätzwert nichts. Am tt.mm.2018 legte das Betreibungsamt einen Terminplan zur Grundpfandverwertung vor, wogegen die Beschwerdeführerin erfolglos Beschwerde bei der unteren Aufsichtsbehörde erhob. Im Rahmen des Beschwerdeweiterzugs beantragte sie u.a., das Sachverständigengutachten vom März 2014 sei an die veränderten rechtlichen und wirtschaftlichen Bedingungen anzupassen und zu aktualisieren. Nach Rückweisung der Sache an das Betreibungsamt und Beschwerden gegen dessen Entscheid, setzte die obere Aufsichtsbehörde den massgeblichen Schätzwert schliesslich auf insgesamt Fr. 64.2 Mio. fest. Eine Beschwerde dagegen wurde vom Bundesgericht abgewiesen. Es ist insbesondere auf BGer 5A_52/2019 zu verweisen, worin das Bundesgericht u.a. erwogen hatte, dass die Schätzung vom März 2014 auf seinerzeitiges Gesuch um Neuschätzung hin erstellt und der Beschwerdeführerin dadurch eine Überprüfung ermöglicht worden sei. Die Beschwerdeführerin habe die ihr von Gesetzes wegen zustehenden

Rechte zur Schätzung (Beschwerde nach Art. 17 Abs. 1 SchKG und Gesuch um Neuschätzung nach Art. 9 Abs. 2 VZG, welche endgültig durch die kantonale Aufsichtsbehörde beurteilt worden sei) durchaus wahrnehmen können. Weitere Möglichkeiten, die Schätzung überprüfen zu lassen, stehe den Betroffenen nicht zu (vgl. BGer 5A_52/2019 vom 11. September 2019, Sachverhalt und E. 3.2.2.; act. 9 S. 4-7, insbes. Erw. 3.3.1., 3.3.5., 3.3.6.).

Der Modus für die Versteigerung war durch die rechtskräftig beurteilte gemeinsame Schätzung der betroffenen Grundstücke somit schon vor längerer Zeit klar und vorgegeben. Daran ändern die von der Beschwerdeführerin neu angerufenen Bestimmungen zum Versteigerungsverfahren nichts mehr. Vor dem genannten Hintergrund kann die Beschwerdeführerin eine getrennte Angabe der amtlichen Schätzwerte für jedes der beiden Grundstücke sowie eine Einzelversteigerung und damit ein Zurückkommen auf die Schätzung *auf dem Weg der Beschwerde gegen die Steigerungsbedingungen* nicht mehr erwirken. Überdies ist dem Einwand der Beschwerdeführerin nicht zu folgen, dass die von ihr verlangte Anpassung der Steigerungsbedingungen nur zu einer kurzen Verzögerung führen und eine rasche Ansetzung eines neuen Steigerungstermins erlauben würde. Wie gesehen würde die Gutheissung ihrer Anträge auf eine neue oder zumindest ergänzte Grundstückschätzung hinauslaufen. Diese und die darauffolgenden Verfahrensschritte im Verwertungsverfahren wären wiederum der Anfechtung durch Beschwerden zugänglich. Es ginge nicht lediglich um eine Anpassung der Steigerungsbedingungen und Neuansetzung des Steigerungstermins sowie um eine voraussichtlich kurze zeitliche Verzögerung. Dazu ist im Weiteren festzuhalten, dass das Beschwerdeverfahren zur Frage der Parzellierung des Grundstücks GB-Nr. Nr.1 zwar nicht das genau gleiche Thema betraf wie das vorliegende Beschwerdeverfahren. Die Erwägungen im rechtskräftig erledigten Verfahren-Nr. CB160017 können jedoch auf das vorliegende übertragen werden, als eine Parzellierung wie auch der Ausweis eines Schätzwertes pro Grundstück und die Einzelversteigerung eine neue Schätzung erforderten. Insofern haben die Erwägungen 2.4.5. im Beschluss vom 7. November 2016 Geltung, dass die Verwertung "wieder am selben Ort wie Mitte 2013" stünde. "Eine Rückversetzung des laufenden Verwertungsverfahrens um drei Jahre [resp. Stand heute um über fünf Jahre]

stellt angesichts der bundesgerichtlich bestätigten Anweisung zur unverzüglichen Durchführung der Zwangsversteigerung [...] eine ungebührliche Verzögerung dar. In diesem Sinne würden [...] die Rechte der Gläubiger verletzt, nämlich dasjenige auf unverzügliche Durchführung der Zwangsversteigerung zwecks Deckung der betriebenen Forderungen" (siehe act. 4/7 S. 8).

Da die auf getrennte Angabe der amtlichen Schätzwerte und Einzelaufwurf gerichteten Anträge der Beschwerdeführerin *beide* im Ergebnis auf eine das Verwertungsverfahren ungebührlich verzögernde Einholung einer neuen (zumindest ergänzten) Schätzung hinauslaufen würde, liegt keine Vermischung der Anträge durch die Vorinstanz vor; die Abweisung des einen Antrags muss auch zur Abweisung des anderen führen. Die Beschwerdeanträge Ziffer 2.a) und 2.b) der Beschwerdeführerin sind somit abzuweisen.

b) Hinweis auf gesetzliches Pfandrecht und Mindestangebot

3.2.1. Die Vorinstanz erwog, die Beschwerdeführerin führe offenbar betreffend die im Lastenverzeichnis an Nr. 1 und 2 genannten Ansprüche einen Prozess gegen die G._____ (Schweiz) AG (fortan G._____). Es gehe um eine (bestrittene) fällige pfandrechtlich gesicherte Forderung, welche dem Erwerber der streit betroffenen Grundstücke nicht überbunden werde. Ob und in welchem Umfang die G._____ ihre Ansprüche aus dem Verkaufserlös werde decken können, werde in einem späteren Zeitpunkt geklärt werden. Da die Möglichkeit bestehe, dass die Forderung beglichen werden müsse, sei es korrekt, ein Mindestangebot in entsprechender Höhe festzuhalten. Sollte der Anspruch nicht bestehen, käme der frei werdende Betrag der Beschwerdeführerin zugute. Sollte der Anspruch bestehen, wäre er an die G._____ zu bezahlen. Es sei korrekt, den Anspruch von noch nicht geklärtem Bestand im Lastenverzeichnis als fällige Forderung anzuführen. Die Vorinstanz merkt ergänzend an, dass das genannte Mindestangebot von Fr. 1'841'476.00 angesichts des Schätzwertes der beiden Grundstücke von Fr. 64'200'000.00 eher deklaratorischer Natur sei und kein Anker- oder sonstiger Effekt auf das zu erwartende Steigerungsergebnis zu erwarten sei (act. 9 S. 13 f. Erw. 4.3.-4.4.).

3.2.2. In der Beschwerde an die Vorinstanz beschränkte sich die Beschwerdeführerin darauf, die Streichung des Hinweises auf das Mindestangebot mit der Begründung zu verlangen, dass kein Privileg eines unmittelbaren gesetzlichen Pfandrechts bestehe, dieses längstens erloschen wäre und die Forderung der G._____ nicht rechtsgenügend ausgewiesen sei (act. 1 S. 8 f. Rz. 21.-26.). Damit trug die Beschwerdeführerin Argumente vor, welche nicht im Rahmen der Beschwerde gegen die Steigerungsbedingungen zu behandeln sind, sondern mit einer Lastenbereinigungsklage geltend zu machen sind. Dass sie eine solche nunmehr am 10. Januar 2020 eingereicht hat, belegt die Beschwerdeführerin neu in der Beschwerde bei der Kammer (act. 10 S. 10 Rz. 21 und act. 13/4). In Bezug auf die vorinstanzlichen Erwägungen trägt die Beschwerdeführerin im Wesentlichen neu vor, dass der Bestand oder Nichtbestand der Forderung einen Einfluss auf die Durchführung der Versteigerung habe, welche entweder mit oder ohne ein Mindestangebot in der Höhe der eingegebenen Forderung zu starten sei. Ob es zutrefte, dass das Mindestangebot "eher deklaratorischer Natur" sei, möge offen bleiben und würde sich erst anlässlich der Steigerung zeigen. Sie (die Beschwerdeführerin) habe einen Anspruch darauf, dass ein nach Art. 142a SchKG vorgesehenes Mindestangebot nur dann in den Steigerungsbedingungen aufgeführt werde, wenn eine den Betreibungsgläubigern vorangehende Forderung tatsächlich auch bestehe. Gebe es diesbezüglich Unsicherheiten, so könne eine Verwertung nicht mit dem umstrittenen Mindestangebot durchgeführt werden, bloss weil es möglicherweise sowieso überschritten wird. Damit würde die Anwendung des Deckungsprinzips (Art. 142a bzw. Art. 126 SchKG) letztlich vom Schätzwert der Verwertungsobjekte und der Einschätzung des Betreibungsamtes zum mutmasslichen Bieterverhalten abhängig gemacht, womit behördlicher Willkür Tür und Tor geöffnet würde (act. 10 S. 10 f. Rz. 21.-24.).

3.2.3. Das in den Steigerungsbedingungen festgelegte Mindestangebot geht auf das (umstrittene) unmittelbare gesetzliche Pfandrecht im Sinne von § 194 lit. f EG ZGB für Erschliessungsbeiträge (zzgl. Zinsen) zugunsten der G._____ über insgesamt Fr. 1'841'476.00 zurück (vgl. Lastenverzeichnis unter Nr. 1 und 2, act. 3/5 = act. 4/3 S. 4 in PS190254; Steigerungsbedingungen S. 3 Ziff. 1, act. 13/3 S. 3). Es handelt sich um eine fällige streitige Forderung, welche dem Ersteigerer nicht

überbunden wird und dem Barzahlungsprinzip unterliegt. Die Beurteilung der angefochtenen Position im Lastenverzeichnis wirkt sich auf die Verteilung des Verwertungserlöses aus (Art. 46 Abs. 1 VZG und Art. 136 i.V.m. Art. 156 Abs. 1 SchKG). Der Sinn und Zweck des Deckungsprinzips ist nicht tangiert; es ist vorliegend derart offensichtlich, dass das Mindestangebot angesichts des Schätzwertes der Grundstücke von Fr. 64.2 Mio. (weit) überschritten wird und insofern bereits im jetzigen Zeitpunkt – wie bereits die Vorinstanz zutreffend ausführte – gesagt werden kann, dass es keinen Einfluss auf die Ersteigerung resp. das zu erwartende Steigerungsergebnis zeitigen wird. Von behördlicher Willkür kann keine Rede sein. Wie die Vorinstanz zu Recht festhielt, muss im jetzigen Zeitpunkt von der Möglichkeit ausgegangen werden, dass die Forderung vorweg aus dem Erlös der Versteigerung bezahlt werden muss, womit das Festhalten eines entsprechenden Mindestangebots in der Höhe von Fr. 1'841'476.00 in den Steigerungsbedingungen auch nicht zu beanstanden ist. Der Beschwerdeantrag Ziffer 2.c) ist nach dem Gesagten abzuweisen.

c) Hinweis auf Verpflichtung zur Bezahlung der Erschliessungsbeiträge

3.3.1. Vor Vorinstanz hatte die Beschwerdeführerin ausgeführt, die Steigerungsbedingungen würden darauf hinweisen, dass die Steigerungsgrundstücke nicht überbaut werden dürfen, solange die Erschliessungsbeiträge nicht an G. _____ geleistet wurden. Ziffer 2.1.2.3.c der Erschliessungsvereinbarung enthalte eine Bestimmung, der sich entnehmen lasse, dass vor Baubeginn der Nachweis der Bezahlung der Einkaufsbeträge zu erbringen sei. Die Bezahlung der Erschliessungsbeiträge sei jedoch eine von vielen Auflagen einer Baubewilligung, die vor Baubeginn zu erfüllen seien und erst noch in einer künftigen Verfügung konkretisiert werden müsse. Ein Hinweis, wie der angefochtene, gehöre nicht in Steigerungsbedingungen, die den Ablauf der Versteigerung und die Bedingungen regelten, zu denen das Grundstück zugeschlagen werde. Soweit die Bezahlung der Erschliessungsbeiträge als Last zu betrachten sei, müsse sie in das Lastenverzeichnis aufgenommen werden, wie geschehen. Ein zusätzlicher Hinweis in den Steigerungsbedingungen sei daher weder nötig noch angezeigt (act. 1 S. 10 Rz. 27.-29.).

3.3.2. Die Vorinstanz führte aus, in Bezug auf den Hinweis zur Bezahlung der Erschliessungsbeiträge habe die Beschwerdeführerin nicht dargelegt, inwiefern dieser Hinweis negative Auswirkungen auf die Versteigerung zeitigen könnte. Die Steigerungsbedingungen erstreckten sich über mehrere A4-Seiten mit enger Zeilenschaltung und kleiner Schrift. Selbst wenn nicht jeder einzelne der zahlreichen Hinweise notwendig sei und – wie von der Beschwerdeführerin geltend gemacht – der Hinweis auf die Bezahlung der Erschliessungsbeiträge an G. _____ nicht nötig wäre, würde dies noch keinen Grund für die Rückweisung der Steigerungsbedingungen zur Neuauflage darstellen. Die von G. _____ geltend gemachten Erschliessungsgebühren seien strittig, wobei dies in einem separaten Prozess zu klären sei. Der in den Steigerungsbedingungen aufgenommene Hinweis auf die Notwendigkeit der Bezahlung der Gebühren erweise sich nicht als unzutreffend. Ob er auch notwendig sei oder eine von zahlreichen Auflagen für die Baubewilligung darstellen werde, könne offen bleiben (act. 9 S. 14 f. Erw. 5.2.-5.3.).

3.3.3. Die Beschwerdeführerin ist in ihrer Beschwerde an die Kammer der Ansicht, sie habe vor Vorinstanz eine nicht gesetzmässige Erstellung der Steigerungsbedingungen geltend gemacht. Seien diese nicht im Einklang mit dem Gesetz erstellt worden, bedürfe es keines zusätzlichen Nachweises eines in der Versteigerung zu befürchtenden Nachteils (act. 10 S. 11).

Eine geltend gemachte, gesetzeswidrige Erstellung der Steigerungsbedingungen vor Vorinstanz ist nicht ersichtlich. Die Beschwerdeführerin verwies pauschal auf Art. 45 ff. VZG, sie hielt den zusätzlichen Hinweis in den Steigerungsbedingungen weder für nötig noch angezeigt. Eine Nichtbeachtung der gesetzlichen Anforderungen an den Inhalt der Steigerungsbedingungen ist damit weder hinreichend geltend gemacht worden noch ist solches gemäss Art. 135 SchKG i.V.m. Art. 45 VZG ersichtlich. Dass der zur Diskussion stehende Hinweis inhaltlich unzutreffend sei, legte die Beschwerdeführerin vor Vorinstanz mit ihrem Zitieren der Bestimmung Ziffer 2.1.2.3.c der Erschliessungsvereinbarung sowie ihrem Vorbringen, die Bezahlung der Erschliessungsbeiträge sei eine von vielen Auflagen einer Baubewilligung, die vor Baubeginn zu erfüllen seien und erst noch in einer künftigen Verfügung konkretisiert werden müsse, nicht dar. Sofern sie den Hinweis auf

die Verpflichtung zur Bezahlung der Erschliessungsbeiträge in den Steigerungsbedingungen in ihrer Beschwerde an die Kammer erstmals als inhaltlich unzutreffend bezeichnet, ist sie nach Art. 326 ZPO damit ausgeschlossen (vgl. oben Erw. 2.). Ebenfalls neu und unbeachtlich sind die Vorbringen der Beschwerdeführerin, soweit sie geltend macht, dass der fragliche, nicht standardmässige Hinweis widersprüchlich sei, dem Steigerungsinteressenten etwas Falsches suggeriere (vor Realisierung des Bauprozesses müssten noch rund Fr. 1.85 Mio. plus weiterlaufende Zinsen bezahlt werden), was auch bei einem Schätzwert von Fr. 64 Mio. die Bieterbereitschaft bzw. das Steigerungsergebnis (negativ) beeinflussen könne (act. 10 S. 12 Rz. 27. und 28.).

Zusammengefasst ist den Erwägungen der Vorinstanz zu folgen, dass im Hinweis auf die Verpflichtung zur Bezahlung der Erschliessungsbeiträge kein Grund für die Rückweisung der Steigerungsbedingungen zur Neuauflage zu erkennen ist. Der Beschwerdeantrag Ziffer 2.d) der Beschwerdeführerin ist abzuweisen.

d) Doppelaufruf

3.4.1. Die Argumentation der Beschwerdeführerin in der Beschwerde an die Kammer zum ihrer Ansicht nach gebotenen Doppelaufruf basiert auf ihrer Annahme, dass das schon im Jahre 1996 zwischen der Eidgenossenschaft – als ihrer Rechtsvorgängerin – mit H._____ geschlossene Vertragsverhältnis zur Nutzung eines grossen Teils von GB-Blatt Nr.1 ein landwirtschaftliches Pachtverhältnis darstelle, welches unter das LPG falle, im Lastenverzeichnis aufzunehmen sei, gemäss Art. 7 f. LBG erst nach 6 Jahren gekündigt werden könne und damit im Zusammenhang mit der Versteigerung des Grundstücks ins Gewicht falle (vgl. act. 10 S. 12 f. Rz. 29-36).

3.4.2. Im Beschwerdeentscheid der Kammer vom 14. Januar 2020 betreffend das Lastenverzeichnis wurde darauf hingewiesen, dass gemäss dem mit Landwirt H._____ geschlossenen Vertragsverhältnis ein Teil der Grundstücke zum unentgeltlichen Gebrauch überlassen und gerade kein Zins vereinbart worden sei, womit keine landwirtschaftliche Pacht vorliege. Die Bezeichnung des Landwirts als Pächter durch Dritte ändere nichts an der rechtlichen Qualifikation des Vereinbar-

ten als Gebrauchsleihe. Eine solche sei auch an landwirtschaftlich nutzbaren Grundstücken zwecks landwirtschaftlicher Nutzung möglich. Das LPG regle demgegenüber die entgeltliche Überlassung von Grundstücken zur landwirtschaftlichen Nutzung. Das LPG bleibe bei unentgeltlicher Überlassung unanwendbar. Die untere Aufsichtsbehörde habe den Antrag der Beschwerdeführerin betreffend Aufführung des Vertragsverhältnisses im Lastenverzeichnis zu Recht abgewiesen (siehe OGer ZH PS190254 vom 14. Januar 2020, S. 7 und die dortigen Literaturverweise).

3.4.3. Die Argumentation der Beschwerdeführerin, welche sich auf die Anwendbarkeit des LPG stützt, zielt ins Leere: Es kann auf den Gebrauchsleihvertrag vom 14. Mai 1996, die vorstehend aufgeführten Erwägungen in PS190254 sowie die Ausführungen der Vorinstanz verwiesen werden, wonach das fragliche Vertragsverhältnis kein landwirtschaftliches Pachtverhältnis darstellt, das LPG nicht anwendbar ist und sich der konkrete unentgeltliche Gebrauchsleihvertrag nicht unter diejenigen subjektiv-dinglichen Rechte subsumieren lässt, welche einen Doppelaufwurf zur Folge haben (vgl. 3/11 = act. 4/5 in Geschäfts-Nr. PS190254, OGer ZH PS190254 vom 14. Januar 2020, S. 7 sowie act. 9 S. 16 f. Erw. 6.3.-6.4.). Die Steigerungsbedingungen, welche keinen Doppelaufwurf vorsehen, erweisen sich demgemäss als zutreffend und vollständig. Der Beschwerdeantrag Ziffer 2.e) der Beschwerdeführerin ist abzuweisen.

e) Fazit

3.5. Zusammenfassend ist festzuhalten, dass die Beschwerdeführerin mit ihren Argumenten in der Beschwerde nicht durchdringt und diese folglich vollumfänglich abzuweisen ist.

4.

Das Beschwerdeverfahren ist kostenlos (Art. 20a Abs. 2 Ziff. 5 SchKG und Art. 61 Abs. 2 GebV SchKG). Parteientschädigungen dürfen in diesem Verfahren nicht zugesprochen werden (Art. 62 Abs. 2 GebV SchKG).

Es wird beschlossen:

1. Das Gesuch um Erteilung der aufschiebenden Wirkung wird abgeschrieben.
2. Schriftliche Mitteilung und Rechtsmittelbelehrung mit nachfolgendem Erkenntnis.

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Es werden keine Kosten erhoben.
3. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegnerinnen unter Beilage der Doppel von act. 10 und act. 13/3-6, an die Vorinstanz sowie an das Betreibungsamt Dübendorf, je gegen Empfangsschein.

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

4. 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. K. Würsch

versandt am:
23. Januar 2020