

# Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer als obere kantonale Aufsichtsbehörde  
über Schuldbetreibung und Konkurs



---

Geschäfts-Nr.: PS150144-O/U,  
damit vereinigt Nr. PS150142

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. A. Katzenstein, Vorsitzende, Oberrichterin  
lic. iur. E. Lichti Aschwanden und Ersatzrichterin Prof. Dr. I. Jent-  
Sørensen sowie Gerichtsschreiber lic. iur. M. Hinden

## Beschluss und Urteil vom 7. Oktober 2015

in Sachen

1. **A.\_\_\_\_\_ AG,**
2. **...,**

Beschwerdeführerin (vor Obergericht),

Nr. 1 vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X.\_\_\_\_\_

gegen

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

Beschwerdegegnerinnen (vor Obergericht),

Nr. 2 vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Y.\_\_\_\_\_

betreffend

### **Grundpfandverwertungsverfahren**

(Beschwerde über das Betreibungsamt Dübendorf)

Beschwerde gegen einen Beschluss des Bezirksgerichtes Uster vom 3. August  
2015 (CB150013)

### **Erwägungen:**

#### **I.**

1. Die A. \_\_\_\_\_ AG ist Eigentümerin der beiden Grundstücke GB-Blatt 1... und 2... in Dübendorf sowie Grundpfandschuldnerin (nachfolgend: Schuldnerin). Die B. \_\_\_\_\_ AG und die C. \_\_\_\_\_ AG sind Grundpfandgläubigerinnen (nachfolgend: Gläubigerinnen), die die Schuldnerin auf Grundpfandverwertung betrieben haben. Die Verwertungsbegehren sind gestellt. Mit Eingabe vom 13. April 2015 verlangte die Schuldnerin im Hauptbegehren die Sistierung des Grundpfandverwertungsverfahrens bis Ende August 2015 und eventualiter die Durchführung eines Freihandverkaufes i.S.v. Art. 143b SchKG unter Beizug eines privaten Spezialisten. Mit Verfügung vom 14. April 2015 ordnete das Betreibungsamt u.a. den Freihandverkauf an und forderte die Schuldnerin zur Nennung eines geeigneten Spezialisten auf (act. 2/1). Dagegen beschwerten sich die Gläubigerinnen.

2. Am 3. August 2015 beschloss die Vorinstanz Folgendes (act. 20 S. 18 = act. 23 = act. 25):

- "1. Die Beschwerde wird gutgeheissen und das Betreibungsamt Dübendorf wird angewiesen, im Rahmen der Grundpfandverwertung der Betreuung Nr. ... ff. die Verwertung der Grundstücke GB-Blatt 1... und 2... in Dübendorf auf dem Wege der Zwangsversteigerung unverzüglich durchzuführen.
2. Die Kosten fallen ausser Ansatz.
3. Es werden keine Parteienschädigungen zugesprochen.
- 4./5. Schriftliche Mitteilung/Rechtsmittel".

3. Dagegen reichte die Schuldnerin rechtzeitig Beschwerde bei der Kammer ein (act. 24) und beantragte:

"In Gutheissung der Beschwerde sei der Beschluss des Bezirksgerichts Uster (untere kantonale Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs) vom 3. August 2015 (Geschäft Nr. 150013) aufzuheben und es seien die SchKG-Beschwerden der B.\_\_\_\_\_ AG und der C.\_\_\_\_\_ AG abzuweisen sowie die Verbindlichkeit der Verfügung des Betreibungsamtes Dübendorf vom 14. April 2015 (mit Ausnahme von Dispositiv-Ziff. 4 Satz 3) festzustellen".

Ausserdem stellte sie den prozessualen Antrag, dass der Beschwerde die aufschiebende Wirkung zu erteilen sei (act. 24 S. 2).

a) Mit Verfügung vom 20. August 2015 wurde der Beschwerde einstweilen die aufschiebende Wirkung zuerkannt und den Gläubigerinnen B.\_\_\_\_\_ AG (nachfolgend: Gläubigerin 1) und der C.\_\_\_\_\_ AG (nachfolgend: Gläubigerin 2) Frist angesetzt, um dazu Stellung zu nehmen unter der Androhung, dass das Verfahren andernfalls ohne die Stellungnahme weitergeführt werde (act. 29 S. 2).

b) Mit Eingabe vom 27. August 2015 (act. 31) verlangte die Gläubigerin 2, die aufschiebende Wirkung wieder zu entziehen. Ausserdem beantragte sie, ihr nach Zustellung der vollständigen Beschwerdeschrift (ihr ging bisher lediglich ein Auszug zu) Gelegenheit zu geben, ihre Stellungnahme zur aufschiebenden Wirkung zu ergänzen (act. 31 Rz 3). Inhaltlich wies sie zusammenfassend darauf hin, dass die Schuldnerin die Zwangsverwertung mit allen erdenklichen Mitteln verzögern wolle. Ausserdem sei die Beschwerde angesichts der klaren Sach- und Rechtslage nicht erfolgsversprechend (act. 31 Rz 6): Die blossе Aussicht auf einen Mehrwert genüge nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung für einen Verwertungsaufschub nicht. Die mit einem Freihandverkauf durch Private verbundenen Verzögerungen seien übermässig, zumal die Voraussetzungen weder für einen Freihandverkauf noch für eine Verwertung durch Private gegeben seien. Ein Kaufangebot für die beiden Grundstücke liege nicht vor. Die Verwertung brauche weder besondere Sachkunde noch Beziehungen zu allfälligen Liebhaberkreisen, so dass nur Private in der Lage wären, ein günstiges Verwertungsergebnis zu erzielen. Auch die Gläubigerin 1 sprach sich dagegen aus (act. 33).

c) Auf eine superprovisorische Anordnung hin hat die Anhörung der Gegenpartei zu erfolgen und es ist anschliessend über das Gesuch zu entscheiden

(Art. 20a Abs. 3 SchKG i.V.m. Art. 83 f. GOG und Art. 265 Abs. 2 ZPO). Ein solcher förmlicher Entscheid kann unterbleiben, wenn die Beschwerde sogleich entschieden werden kann, was hier – wie zu zeigen sein wird – der Fall ist. Dann entfällt die aufschiebende Wirkung ohnehin.

4. Im vorinstanzlichen Verfahren CB150014 hatte sich die Schuldnerin ihrerseits ebenfalls gegen einen Teil der betreibungsamtlichen Anordnung beschwert, und zwar gegen Dispositiv-Ziff. 4 Satz 2 ("Dem Schuldner ist bewusst, dass aus diesem Verfahren ein möglicher Mindererlös resultieren kann und er verzichtet aufgrund dieser Verfügung (und der Gutheissung seiner Anträge) explizit auf etwaige Haftungsklagen gegenüber dem Staat und weiteren beteiligten Parteien").

Die Vorinstanz schrieb das Beschwerdeverfahren CB150014 der Schuldnerin als gegenstandslos ab, weil die betreibungsamtliche Verfügung im Verfahren CB150013 der Gläubigerinnen und die Anordnung des Freihandverkaufes bereits aufgehoben worden war, so dass es über den angefochtenen Verfügungsteil betreffend Haftungsausschluss (Dispositiv-Ziff. 4 Satz 2) nichts mehr zu entscheiden gebe. Dagegen beschwert sich die Schuldnerin bei der Kammer, und diese Beschwerde erhielt die Geschäfts-Nr. PS150142. Die beiden Beschwerden bei der Kammer betreffen die gleiche Verfügung des Betreibungsamtes vom 14. April 2015, die Schuldnerin ist in beiden Beschwerdeverfahren Beschwerdeführerin und die Gläubigerinnen sind die Beschwerdegegnerinnen, so dass es sich aufdrängt, die beiden Beschwerdeverfahren i.S.v. Art. 20a Abs. 3 i.V.m. § 84 GOG und Art. 125 ZPO zu vereinigen, um damit deren Gleichlauf sicherzustellen. Prozess- Nr. PS150142 ist deshalb mit Prozess-Nr. PS150144 zu vereinigen und unter der letztgenannten Nummer weiterzuführen.

5. Eine Beschwerde kann sogleich und ohne Stellungnahme der Gegenpartei i.S.v. Art. 20a Abs. 3 i.V.m. Art. 84 GOG und 322 Abs. 1 ZPO entschieden werden, wenn sie offensichtlich unbegründet ist. Die Sache ist spruchreif.

## II.

1. Die Vorinstanz hat ihren Entscheid zusammenfassend wie folgt begründet (act. 23): Die Zahlungsbefehle, ausgehend von der Gläubigerin 1, datierten vom 23. März 2012, das Verwertungsbegehren vom 2. Mai 2013; bezüglich der Zahlungsbefehle vom 11. April bzw. 16. Juni 2014 der Gläubigerin 2 stammen die Verwertungsbegehren vom 27. November 2014 bzw. vom 6. Januar 2015. Die Schätzung habe zuerst auf Fr. 54 Mio. gelautet und sei dann – durch das Bundesgericht bestätigt – auf Fr. 60'160'000.– erhöht worden (act. 23 S. 2). Mit der angefochtenen betreibungsamtlichen Verfügung sei als Verwertungsart der Freihandverkauf angeordnet worden, was beide Gläubigerinnen ablehnen würden. Ausserdem stehe der Aufschub der Verwertung im Raum, wobei die Suche nach einem Dritten, der den Freihandverkauf durchführe, zu deutlichen Verzögerungen führe (act. 23 S. 6). Lehre und Rechtsprechung seien im (Partei-) Gutachten von Prof. Dr. D.\_\_\_\_\_ korrekt dargestellt. Die Ergreifung von Rechtsmitteln sei nicht als Verfahrensverzögerung vorwerfbar (act. 23 S. 9). Art. 133 Abs. 1 SchKG (i.V.m. Art. 156 Abs. 1 SchKG) sei lediglich eine Ordnungsvorschrift. Vor allem hinsichtlich der Verwertungsbegehren der Gläubigerin 1 seien die Fristen allerdings deutlich überschritten worden, was für eine beförderliche Erledigung spreche. Die Regel von Art. 141 Abs. 1 SchKG sei verallgemeinerungsfähig. Dass die Verwertung ausgesetzt werde, bis ein Streit erledigt sei, entspreche einem (selbstverständlichen) allgemeinen Grundsatz. Der im Gutachten zitierte BGE 98 III 56 betreffend Vorkaufsrecht sei allerdings nur eingeschränkt mit dem vorliegenden Fall vergleichbar (act. 23 S. 10). Der noch nicht in Rechtskraft erwachsene Gestaltungsplan habe keinen Einfluss auf das Eigentum an den betroffenen Grundstücken (act. 23 S. 11). Andere Urteile des Bundesgerichts kämen dem vorliegenden Fall näher (BGer 7B.253/2002 = Pra 2003 Nr. 160; BGer 5A\_672/2008 = Pra 2009 Nr. 68). Ein Aufschub sei nur gemäss Art. 123 SchKG möglich bzw. für den Fall, dass eine Beschwerde, eine Widerspruchsklage, eine Klage betreffend Bestreitung des Lastenverzeichnisses oder ein anderes Verfahren hängig seien, welche die Verwertung des Grundstückes hindern würde. Ein Enteignungsverfahren (BGer 5A\_672/2008) oder die Aussicht auf einen Mehrwert aus einer

(teilweisen) Zuteilung zur Bauzone (BGer 5A\_672/2008 E. 3.2) genüge nicht (act. 23 S. 11). Das pendente Gestaltungsplanverfahren stehe demnach einer Verwertung nicht entgegen (act. 23 S. 11).

Die Schuldnerin mache geltend, dass ein rechtskräftiger Gestaltungsplan den Wert der Grundstücke erheblich erhöhen würde. Andernfalls brauche es eine neue Gestaltungsplanung, was 5-7 Jahre in Anspruch nehme. Ausserdem sei der festgesetzte Schätzwert deutlich zu tief. Die Gläubigerinnen würden auf die Höhe des schuldnerischen Ausstandes in Millionenhöhe hinweisen (act. 23 S. 11), den es beförderlich zu bereinigen gebe. Die Gläubigerinnen hätten einen Anspruch auf Befriedigung, woran der "gute Zins" von 5 % nichts ändere (act. 23 S. 12). Die geltend gemachte Wertentwicklung rechtfertige keine Verzögerung auf unbestimmte Zeit. Wohl laufe die Rekursfrist Ende August aus, jedoch gebe es noch weitere Rechtsmittel. Nachdem das Verwertungsgesuch mittlerweile vor über zwei Jahren gestellt worden sei, sei eine weitere Verzögerung unzumutbar. Dass die Forderungen angesichts des Schätzwertes von rund 60 Mio. deutlich gedeckt würden, ändere daran nichts (act. 23 S. 13). Seien die Voraussetzungen für einen Aufschub nicht erfüllt, so falle er im Hinblick auf einen höheren Erlös ausser Betracht.

Hinsichtlich der Verwertungsart brauche es die Zustimmung aller Beteiligten sowie die weiteren Voraussetzungen von Art. 143b i.V.m. Art. 158 Abs. 2 SchKG. Gegebenenfalls müsse ein Freihandverkauf durchgeführt werden (act. 23 S. 14). Erforderlich sei allerdings, dass der gebotene Preis alle Grundpfandgläubiger vollkommen decke. Hier bestehe ein solches Angebot nicht. Die Verwertung durch Privatpersonen sei unter gewissen bzw. besonderen Umständen zulässig. Diesbezüglich gehe es um die Art des Verwertungsobjekts und um dessen Wert. Die beiden Grundstücke hätten zwar einen grossen Wert, es sei jedoch nicht offensichtlich, dass es sich um spezielle Grundstücke handle. Ein hoher Wert genüge dafür nicht. Zwar sei das Gestaltungsplanverfahren hängig, was den Wert des Grundstückes betreffe, jedoch für einen Freihandverkauf nicht ausreiche.

Die Zustimmung zum Freihandverkauf umfasse auch das zeitliche Element und könne daher auch bei der Frage der Art der Verwertung nicht unbeachtlich

sein (BGer 7B.253/2002 E. 4; BGer 6B\_434/2008 E. 3.3). Selbst wenn den Gläubigerinnen kein Verlust drohe und die Verzinsung 5 % betrage, seien sie Beteiligte im Sinne von Art. 143b SchKG, so dass ihre Zustimmung erforderlich sei, die nur entfalle, wenn sie durch den gebotenen Preis vollständig gedeckt seien (act. 23 S. 16). In der Interessenabwägung höherer Erlös gegen unverzügliche Deckung der Forderungen überwiege das Interesse der Gläubigerinnen.

2. Nach der Beschwerdeschrift der Schuldnerin geht es um drei Themenkomplexe: Aufschub der Verwertung, Freihandverkauf anstelle der Versteigerung, Beizug eines privaten Spezialisten für den Freihandverkauf (act. 24 Rz 20). Die Bemerkung der Vorinstanz, dass im (Privat-)Gutachten von Prof. D.\_\_\_\_\_ Lehre und Rechtsprechung richtig wiedergegeben seien, sei widersprüchlich, komme sie doch zu einem genau gegenteiligen Ergebnis als dieser (act. 24 Rz 24 f.). Das Verfahren werde – was schon die Vorinstanz festgehalten habe – nicht verzögert (act. 24 Rz 26 und 27). Die Ordnungsfrist von Art. 133 SchKG des am 2. Mai 2013 gestellten Verwertungsbegehrens der Gläubigerin 1 sei wegen der geschlossenen Zeiten, der Betreibungsferien und dem Rechtsstillstand meistens gar nicht gelaufen (wozu eine tabellarische Darstellung angefügt wird). Zusätzlich zu den Betreibungsferien sei mehrfach aufschiebende Wirkung erteilt worden (act. 24 Rz 31), so dass die 3-Monatsfrist erst um einige wenige Monate überschritten sei (act. 24 Rz 33). Bei so komplexen Verhältnissen sei es nicht erstaunlich, wenn die Vorbereitung längere Zeit in Anspruch nehme (act. 24 Rz 34). Die Feststellung der Vorinstanz, dass die Frist deutlich überschritten sei, greife zu kurz (Betreibungsferien, mehrfach erteilte aufschiebende Wirkung, aussergewöhnliche Grundpfänder, mangelnde Erfahrung, Knowhow und Beziehungen des Betreibungsamtes, Art. 133 SchKG sei für einfache Fälle aufgestellt, Verzögerungen würden auf zulässige Rechtsmittel zurückgehen, dass das Amt nicht früher die Verwertung durch Spezialisten in Betracht gezogen habe, sei nicht die Schuld der Schuldnerin; act. 24 Rz 37). Das Verzögerungsargument greife daher nicht (act. 24 Rz 38). Das Betreibungsamt habe die Verwertung letztlich gar nicht aufgeschoben bzw. verschoben, sondern lediglich eine andere Verwertungsart angeordnet: Freihandverkauf unter Beizug eines Spezialisten, so dass das Amt dem Eventualantrag und nicht dem Hauptantrag (Sistierung) stattgegeben habe

(act. 24 Rz 39). Der geeignete Dritte, E.\_\_\_\_\_ (E.\_\_\_\_\_) Zürich, sei dem Amt am 13. Juli 2015 genannt worden (act. 27/7). Dem Amt komme in der Wahl der Verwertungsart ein Ermessen zu (act. 24 Rz 42).

Am 19. Juli 2015 sei die 30-tägige Rekursfrist abgelaufen. Gegen den Gestaltungsplan gebe es einen einzigen Rekurs einer Nachbarin, der F.\_\_\_\_\_ AG (act. 24 Rz 46). Diese habe kein eigentliches Interesse an einem Rekurs (act. 24 Rz 46-48). Es gebe hingegen eine Verflechtung zwischen ihr und der Gläubigerin 2, so dass der Verdacht bestehe, dass es sich um einen arrangierten Stellvertreter-Rekurs handle (act. 24 Rz 49, 52). Die Rechtskraft des Gestaltungsplans sei daher einzig aufgrund des Stellvertreter-Rekurses gehemmt (act. 24 Rz 51, 56). Es gehe vorliegend darum, ob sich alle Verfahrensbeteiligten nach Treu und Glauben verhalten würden (act. 24 Rz 54 ff.), wozu die Vorgeschichte und Motive der Gläubigerin 2 detailliert aufgeführt werden.

Quintessenz ist, dass die Schuldnerin aufgrund der Geschehnisse den Verdacht hegt, dass es der Gläubigerin 2 nie um einen Rahmen-/Zusammenarbeitsvertrag gegangen sei, sondern dass sie es darauf abgesehen habe, bei der öffentlichen Versteigerung der Grundstücke ein "Schnäppchen" zu machen. Dafür habe sie sich in den Besitz der Schuldbriefe gesetzt, indem sie über eine langfristige Zusammenarbeit "verhandelt" und zwei Darlehensverträge mit Sicherungsübereignung abgeschlossen habe (act. 24 S. 18). Die Schuldnerin bekämpfe heute insbesondere die Zinsforderungen, welche vertragswidrig erhoben worden seien. Der Gläubigerin 2 sei von Anfang an klar gewesen, dass die Schuldnerin die Darlehen – wegen der Altlasten – nicht zurückzahlen könne, sondern sie habe bloss einen Vollstreckungstitel erhalten wollen, um bei der Versteigerung ein "Schnäppchen" zu machen (act. 24 S. 19). Es bestünde auf persönlicher Ebene eine Verbindung zwischen der Gläubigerin 2 (mit G.\_\_\_\_\_ als Vizepräsident) und der Rekurrentin betreffend den Gestaltungsplan (mit H.\_\_\_\_\_ und I.\_\_\_\_\_ als Alleinaktionäre; act. 24 Rz 55). Ausserdem sei der Anwalt der Gläubigerin 2 beruflich eng mit den beiden Genannten verbunden (act. 24 Rz 55). Das Nichteintreten der Rechtskraft sei einzig durch den Rekurs verschuldet, der mutmasslich durch die Gläubigerin 2 initiiert worden sei (act. 24 Rz 59).



Hinsichtlich Art. 141 Abs. 1 SchKG habe sich die Vorinstanz auf drei Bundesgerichtsentscheide gestützt: BGE 98 III 53 (streitiges Vorkaufsrecht); BGer 5A\_672/2008 = Pra 2009 Nr. 68 (laufendes Enteignungsverfahren) sowie BGer 7B.253/2002 = Pra 2003 Nr. 160 (ausstehende Umzonung der Landwirtschaftszone in die Bauzone). Es gebe zu einem vergleichbaren aussergewöhnlichen Fall wie dem vorliegenden keine bundesgerichtliche Rechtsprechung (act. 24 Rz 62). Der Vorinstanz sei insofern zuzustimmen, als ein Vorkaufsrecht nicht direkt mit einem laufenden Gestaltungsplanverfahren vergleichbar sei. Allerdings lasse sich nicht bestreiten, dass der Plan erheblichen Einfluss auf den potentiellen Erwerber und damit auf den Erlös des Haftungssubstrates habe (act. 24 Rz 64). Nach der Schätzung ... variere der Wert der Grundstücke mit oder ohne Gestaltungsplan um rund Fr. 23.6 Mio. Nach Abschluss des Gestaltungsplanverfahrens könnte eine andere Kategorie von Interessenten angegangen werden, weil danach auch institutionelle Investoren und nicht nur Projektentwickler ins Projekt investieren könnten, denen es reglementarisch nicht gestattet sei, in reines Bauland zu investieren, was den Kreis jener Interessenten erheblich vergrössere, denen es nicht nur um einen möglichst günstigen Einkauf mit Weiterverkauf gehe. Es gebe schweizweit nur wenige Projektentwickler, welche überhaupt über die nötige Eigenkapitalquote verfügten (act. 24 Rz 65). Ein daraus resultierendes Marktversagen falle klar unter die von D.\_\_\_\_\_ als verallgemeinerungsfähig bezeichnete Regel von Art. 141 Abs. 1 SchKG, so dass das Verwertungsverfahren zu sistieren sei, und zwar bis zur Erledigung des vermutlich querulatorisch initiierten Baurekursverfahrens beim Baurekursgericht (act. 24 Rz 66 f.).

Im Zusammenhang mit dem Freihandverkauf wird auf den Grundsatz des Vollstreckungsrechts verwiesen, dass die Verwertungsart mit dem höchsten Erlös gewählt werden müsse. Eine Versteigerung mache keinen Sinn, wenn diese keinen angemessenen Wettbewerb schaffe. Der Freihandverkauf sei unter besonderen (genannten) Voraussetzungen möglich (act. 24 Rz 68). Nach der unzutreffenden Ansicht der Vorinstanz liege kein Kaufangebot vor, es sei kein "spezielles Grundstück" und der zeitliche Aspekt sei aus der Sicht der Pfandgläubiger zu beurteilen, nämlich wenn es keine wesentliche Verzögerung gebe, weil nach der Vorinstanz das Interesse der Pfandgläubigerinnen einer zeitnahen Verwertung

überwiege (act. 24 Rz 69). In act. 24 Rz 72 und 73 führt die Schuldnerin die Gründe an, warum es sich – anders als die Vorinstanz angenommen habe – um ein spezielles Grundstück handle. Das Betreibungsamt Dübendorf habe, soweit bekannt, noch nie so grosse und komplexe Grundpfänder zu verwerten gehabt; ihm fehle das notwendige Knowhow, die nötige Erfahrung sowie das (internationale) Beziehungsnetz, um voraussichtlich ein günstiges Verwertungsergebnis zu erzielen (act. 24 Rz 74 f.). Für einen maximalen Ertrag müssten die wenigen potentiell interessierten Erwerber erreicht und vollumfänglich mit den für den Kaufentscheid wesentlichen Informationen versorgt werden, was bei den beschränkten personellen Ressourcen des Amtes nicht möglich sei (act. 24 Rz 77 f.). Ohne Bezug eines spezialisierten Privaten und unter dem Druck der Versteigerung bestehe die Gefahr eines Marktversagens (act. 24 Rz 80 f.). Vorliegend gebe es aus folgenden Gründen die befürchteten Informationsasymmetrien: Abhängigkeit des Wertes von vielen Faktoren, es gebe als Orientierung den Schätzwert von Fr. 60 Mio., der auf einem (zu tiefen) Gutachten basiere, es fehle die Bereitschaft zur Bezahlung eines so hohen Preises ohne intensive und detaillierte due dilligence zum Grundstück, es brauche aufwändige und zeitintensive Vorbereitungsarbeiten vor einem solchen Kauf, die mindestens 10 Wochen – ohne Gremienentscheid – benötigten, wobei dafür sämtliche relevanten Dokumente zur Verfügung stehen müssten. Bei einer Versteigerung gebe es nicht genügend Informationen, um ein seriöses Gutachten erstellen zu können, so dass keine oder nur unseriöse Interessenten an der Versteigerung teilnehmen würden und es nur sehr tiefe Angebote geben werde (act. 24 Rz 82). Das Marktversagen könne verhindert werden, wenn (1.) eine spezialisierte Person mit guten einschlägigen Kontakten (2.) in einem bestimmten Zeitfenster systematisch Interessenten anspreche (3.) ihnen eine data-room zum Projekt zur Verfügung stelle, um eigene Gutachten zu erstellen und (4.) um in Verhandlungen oder in verschiedenen Angebotsrunden einen fairen Grundstückspreis zu finden (act. 24 Rz 83). Das Marktversagen lasse sich nur mit einem Spezialisten und mit einem Freihandverkauf verhindern. Ein Spezialist könne den Wert der zu verwertenden Grundstücke richtig einschätzen und damit einen angemessenen Preis anstreben, er könne die bautechnischen Herausforderungen korrekt einschätzen, er könne den Markt und die Marktpreise ein-

schätzen, mit unterschiedlichen Investorenkategorien verhandeln, er habe ein Netzwerk, denen er das Grundstück anbieten können und vor allem ermögliche ein Freihandverkauf dem Spezialisten, diskret zu verhandeln und alle für die Öffentlichkeit erforderlichen Kriterien hinreichend zu vermitteln, und zwar ohne den Druck eines Steigerungstermins. Die Investoren könnten sich eingehend informieren und in Ruhe abwägen, bevor sie ein Angebot platzierten. Der Freihandverkauf ermögliche den konkreten Umständen angepasste Verträge auszuarbeiten, insbes. auch bezüglich Zahlungsmodalitäten und auf Marktversagen zu reagieren und den Kreis bei ungenügenden Angeboten zu erweitern (act. 24 Rz 84). Mit Eingabe vom 13. Juli 2015 sei E.\_\_\_\_\_ als geeigneter Dritter vorgeschlagen worden (act. 24 Rz 86).

Hinsichtlich der notwendigen Zustimmung der Pfandgläubiger sei zu berücksichtigen, dass diese bei Grundpfandforderungen von "lediglich" Fr. 20 Mio. vollumfänglich gedeckt werden und daher die Zustimmung zum Freihandverkauf nicht verweigern könnten (act. 24 Rz 87 f.). Sie müsste ohnehin erst erteilt werden, wenn ein konkretes Angebot vorliegen würde (act. 24 Rz 90). Die Zeitpläne vom 14. April 2015 und vom 13. August 2015 seien vergleichbar (act. 24 Rz 89; act. 27/3 und 4). Das Betreibungsamt habe einzig die Verwertungsart geändert und nicht einen Verkauf vollzogen (act. 24 Rz 90), was in seinem Ermessen liege (act. 24 Rz 91).

Nach der unzutreffenden Ansicht der Vorinstanz überwiege das Interesse der Pfandgläubiger an einer zeitnahen Verwertung (act. 24 Rz 92). Der Freihandverkauf nehme nur unwesentlich mehr Zeit in Anspruch als die Versteigerung (act. 24 Rz 93). Es sei nicht Sache der Schuldnerin, die Verwertung zu organisieren, so dass ihr diesbezüglich keine Verzögerung vorgeworfen werden könne (act. 24 Rz 93 f.). Dass die Schuldnerin dann doch die Initiative ergriffen habe, zeige, dass sie sich um einen maximalen Erlös kümmere (act. 24 Rz 95). Es wäre ausserdem Sache des Amtes gewesen zu merken, dass die Versteigerung für die speziellen Grundstücke ungeeignet sei und es hätte sich schon früher für einen Freihandverkauf entscheiden müssen (act. 24 Rz 99); die Zustimmung sei erst erforderlich, wenn ein Angebot vorliege. Am 14. April 2015 habe das Amt entschie-

den, dass es auf dem freien Markt suchen und einen Spezialisten beiziehen wolle; das Vorgehen sei zeitlich befristet bis Ende 2015. Sollte das Amt gezwungen werden, eine Versteigerung durchzuführen, würde sich die Schuldnerin bei einem suboptimalen Ergebnis Schadenersatz vorbehalten (act. 24 Rz 104).

Die Vorinstanz habe es unterlassen zu prüfen, ob bei einer Versteigerung allenfalls auch ein externer Spezialist beigezogen werden müsse. Dem Amt stehe es selbst bei einer Versteigerung offen, einen spezialisierten Dritten beizuziehen, sofern er mit einem solchen Beizug von externem Knowhow zu einem besseren Verwertungsergebnis gelange. Die Voraussetzung seien nach BSK SchKG I-Stöckli/Duc [2. Aufl. 2010], N. 36 zu Art. 133 gegeben, um auch für eine Versteigerung das nötige Fachwissen und Beziehungsnetz erhältlich zu machen (act. 24 Rz 110 f.).

3. Die Schuldnerin hat von Prof. Dr. D.\_\_\_\_\_ eine "Kurzbeurteilung: Verwertung von Grundstücken in der Betreuung auf Grundpfandverwertung" erstellen lassen (act. 27/6), auf welches bereits in der betreibungsamtlichen Verfügung vom 14. April 2015 Bezug genommen wird (act. 2/1 S. 1). Dabei handelt es sich nicht um ein Gutachten i.S.v. Art. 183 ff. ZPO, sondern um ein Privatgutachten, dem lediglich der Stellenwert von Parteivorbringen zukommt (KuKo ZPO-Schmid [2. Aufl.], N. 18 zu Art. 183 m.w.H.).

Die Zwangsversteigerung sei die ordentliche Verwertungsart (act. 27/6 Rz 4). Der davon erwartete Wettbewerb unter verschiedenen Interessenten lasse sich damit allerdings nicht immer herstellen (act. 27/6 Rz 5). Gläubiger und Schuldner hätten einen Individualanspruch auf einen möglichst hohen Erwerbserlös; die Betreibungsbehörden müssten stets das beste Verwertungsergebnis anstreben (act. 27/6 Rz 6). Vorgängig vor der Verwertung müsse das Betreibungsamt das Lastenverzeichnis aufstellen und das Grundstück schätzen (Art. 140 SchKG; Art. 33 und 44 VZG). Bei einem Streit betreffend das Lastenverzeichnis sei die Verwertung auszusetzen, wenn der Streit die Höhe des Zuschlagspreises beeinflusse oder eine sofortige Versteigerung andere berechnigte Interessen verletze (Art. 141 Abs. 1 SchKG; Art. 44 VZG; act. 27/6 Rz 8). Die Regel von Art. 141 Abs. 1 SchKG sei verallgemeinerungsfähig. Eine Verschiebung sei im Rahmen

eines Verwertungsaufschubs (Art. 123 i.V.m. Art. 143a SchKG) möglich, und wenn ausserdem eine Beschwerde oder eine Aussonderungsklage oder eine Klage im Rahmen der Lastenbereinigung oder ein anderes Verfahren hängig sei, das die Verwertung des Grundstücks lähme, d.h. wenn ein Vorkaufsrecht nach Art. 6 EGG ausgeübt wurde und darüber prozessiert werde, bei einem Verfahren um Ablösung von Grundpfandrechten gemäss Art. 828 f. ZGB (Art. 153 Abs. 3 SchKG), bei einer Versteigerung von Objekten aus mehreren Betreibungen an derselben Versteigerung, bei zivilrichterlich angeordneten Grundbuchsperrern, bei strafrechtlichen Beschlagnahmen oder bei eingeleiteten Einigungsverhandlungen gemäss Art. 73e VZG. Bei Hindernissen aus einem hängigen Verfahren müsse die Versteigerung verschoben werden. Hier gehe es um ein schon weit fortgeschrittenes Verfahren, welches eine Zonenplanänderung mitumfasse; der Wert der Grundstücke (zusammen) werde im Rahmen des Gestaltungsplans signifikant zunehmen, auf Grund sehr konservativer Schätzungen sei der Wert der beiden Grundstücke mit dem neuen Gestaltungs- und Zonenplan um rund Fr. 8 Mio. höher (act. 27/6 Rz 12). Die Grundpfandgläubigerinnen würden ohnehin gedeckt, so dass der substantielle Mehrwert der Schuldnerin zukomme (act. 27/6 Rz 13). Eine sofortige Verwertung käme zu Unzeit.

Zur Art der Verwertung führt D.\_\_\_\_\_ aus: Wenn Vorteile der Steigerung nicht greifen würden, gelte das Primat der Versteigerung nicht. Steigerung ohne angemessenen Wettbewerb mache keinen Sinn (act. 27/6 Rz 16). Die Wahl der Verwertungsart, die den höchsten Erlös verspreche, sei nach dem Bundesgericht ein nicht ausdrücklich ausgesprochener Grundsatz des Vollstreckungsrechts (act. 27/6 Rz 18), was im Konkurs auch schon dazu geführt habe, dass von der Regel von Art. 260 Abs. 3 SchKG abgewichen worden sei (act. 27/6 Rz 19). Werde durch die Eigentümerin eine freihändige Verwertung verlangt, so müsse das Amt (nach erfolgter Lastenbereinigung) diese Verwertungsart verfolgen, sofern alle Grundpfandgläubiger voll gedeckt seien (act. 27/6 Rz 21). Das Gesetz sehe nirgends eine Verwertung durch Private vor. Auf ein ausdrückliches Verbot sei in der SchKG-Revision von 1994/7 allerdings verzichtet worden. Als Ausnahme habe das Bundesgericht die Privatverwertung zugelassen (BGE 115 III 54; BGer 5A\_705/2008 E. 3.1 und 3.3), was die Lehre begrüsst habe (act. 27/6 Rz 23 f.).

Letztlich sei es eine beim Betreibungsamt liegende Ermessensfrage (act. 27/6 Rz 27). Vorausgesetzt seien: Sachkunde bezüglich der Art des zu verwertenden Objekts und Beziehungen zu allfälligen Interessenten, um einen möglichst grossen Kreis anzusprechen. Die zu verwertenden Grundstücke seien nicht "durchschnittlich" (Fläche 24'818 bzw. 10'263 m<sup>2</sup>), sondern von hohem Wert (Schätzwert von rund Fr. 60 bzw. Fr. 81 Mio; vgl. act. 27/6 Rz 32). Der Wert werde im Rahmen des Gestaltungsplans signifikant (um rund Fr. 8 Mio.) zunehmen. D.\_\_\_\_\_ empfiehlt wegen der Aussergewöhnlichkeit – hoher Preis und deshalb nur beschränkter Interessentenkreis, besondere Sachkunde und Beziehung zu allfälligen Interessenten – die Verwertung durch eine Privatperson (act. 27/6 Rz 31). Allenfalls sei der Beizug Dritter zur Vorbereitung bzw. zur Unterstützung einer Verwertung durch die Betreibungsbehörden ohnehin immer zulässig, sofern dies zur Maximierung des Erlöses angezeigt erscheine (act. 27/6 Rz 35).

### III.

1. Die Schuldnerin hatte in ihrem ursprünglichen Antrag die Sistierung des Verfahrens als Ganzes verlangt (act. 2/2: "Das Grundpfandverwertungsverfahren [...] sei bis Ende August zu sistieren bzw. aufzuschieben"). Eine solche Einstellung hat allerdings das Betreibungsamt nicht angeordnet. Zwar hat es "dem Antrag auf Sistierung bzw. Aufschub des laufenden Grundpfandverwertungsverfahrens [...] stattgegeben" (Ziff. 1). Unmittelbar daran anschliessend wird auch dem Antrag auf Weiterführung [...] mittels Freihandverkauf [...] einstweilen stattgegeben" (Ziff. 2), was Ziff. 1 unmittelbar wieder ausser Kraft gesetzt hat. Davon geht auch die Schuldnerin aus, wenn sie in act. 24 Rz 39 schreibt: "Weiter scheinen die B.\_\_\_\_\_ AG, die C.\_\_\_\_\_ AG und die Vorinstanz zu verkennen, dass das Betreibungsamt Dübendorf gar keinen Aufschub bzw. keine Verschiebung der Verwertung verfügt hat, sondern vielmehr eine andere Verwertungsart (Freihandverkauf) unter Beizug eines Spezialisten angeordnet hat". Der im Ergebnis verweigerter Aufschub bis Ende August 2015 ist von der Schuldnerin weder im vorinstanzlichen Beschwerdeverfahren noch in jenem vor der Kammer angefochten worden, so dass sich die Frage einer Sistierung bzw. eines Aufschubes nicht

stellt; in zeitlicher Hinsicht wäre er – nach Ablauf des genannten Zeitraums – ohnehin gegenstandslos. Ein Aufschub für die Dauer des Rekursverfahrens nach der Regel von Art. 141 Abs. 1 SchKG (act. 24 Rz 66 f.) steht daher schon rein prozessual nicht zur Diskussion.

2. Der Freihandverkauf ist in Art. 143b SchKG nur lückenhaft geregelt. Es gibt keine (klaren) Regeln, ausser hinsichtlich der Voraussetzungen und Teilaspekten des Verfahrens (Franco Lorandi, Freihandverkauf von Grundstücken im Betreibungs- und Konkursverfahren, BISchK 2006, S. 1 ff., S. 1). Insbesondere ist nirgends explizit gesagt, ob öffentliche Versteigerung und Freihandverkauf zwei selbständige Optionen sind und wie das Verfahren abläuft, wenn der Freihandverkauf eine solche Option ist. Festzuhalten ist allerdings bereits hier, dass die Zustimmung bzw. der Verzicht auf eine Zustimmung bei voller Deckung (Art. 143b Abs. 1 SchKG) erst dann aktuell wird, wenn ein konkretes Angebot vorliegt. Für die Frage, ob (ausnahmsweise) ein Freihandverkauf durchzuführen ist, ist keine Zustimmung der Beteiligten erforderlich, sondern das Betreibungsamt hat die Wahl nach eigenem pflichtgemässen Ermessen zu treffen (so auch die Schuldnerin in act. 24 Rz 91), wobei die Aufsichtsbehörden diese Wahl im Rahmen der SchK-Beschwerde überprüfen können.

a) Zur Frage, ob der Freihandverkauf ein eigenständiges Verfahren ist, äussert sich Pierre-Robert Gilliéron (Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite [Art. 89-158], Lausanne 2000, N. 23 zu Art. 143b) dahingehend, dass stets der Steigerungstermin und die Aufforderung zur Anmeldung ins Lastenverzeichnis publiziert werden müssen. Hingegen weist BSK SchKG I-Häusermann (2. Auflage 2010, N. 24 zu Art. 143b) darauf hin, dass in Art. 143b Abs. 2 SchKG lediglich auf Art. 138 Abs. 2 Ziff. 3 und Abs. 3 SchKG (und nicht auch auf Abs. 1 und Abs. 2 Ziff. 1 und 2 von Art. 138 SchKG) verwiesen wird. Aufgrund der Tatsache, dass nur auf einen Teil der Vorschrift von Art. 138 SchKG verwiesen wird und insbesondere die Publikation der Steigerung bzw. des Steigerungstermins und Zeitangaben bezüglich der Auflage der Steigerungsbedingungen im gesetzlichen Verweis weggelassen werden, ist zu schliessen, dass es eine selbständige Option "Freihandverkauf" gibt, so dass ab Beginn der Grundstück-

verwertung ein solcher anvisiert werden kann und dass bei dieser Variante nur die Fristansetzung zur Anmeldung ins Lastenverzeichnis (Art. 138 Abs. 2 Ziff. 3 und Abs. 3 SchKG) veröffentlicht werden muss. Natürlich ist es auch möglich, in einer mit der Publikation des Steigerungstermins (Art. 138 Abs. 1 und Abs. 2 Ziff. 1 und 2 SchKG) begonnenen Grundstückverwertung nach Eintritt der Voraussetzungen dann doch einen Freihandverkauf abzuschliessen (vgl. z.B. Gilliéron, a.a.O., N. 25 zu Art. 143b SchKG).

Vom Tätigwerden mit dem Ziel des Abschlusses eines Freihandverkaufes ist der eigentliche Abschluss desselben zu unterscheiden, der nur erfolgen kann, wenn die Voraussetzungen von Art. 143b Abs. 1 SchKG vorliegen: Zustimmung sämtlicher Beteiligten (ausser derjenigen, die ohnehin gedeckt sind) sowie Offerte/n in der Höhe von wenigstens des Schätzungspreises. Um zu wissen, wer die Beteiligten sind, die zustimmen müssen, muss ein rechtskräftiges Lastenverzeichnis vorliegen, und um zu wissen, ob das Angebot (mindestens) den Schätzungspreis erreicht, ein konkretes Angebot. Zutreffend ist daher die Bemerkung von D.\_\_\_\_\_ in seiner Kurzbeurteilung, dass "wenn vorliegend die Eigentümerin die freihändige Verwertung der beiden Grundstücke verlangen sollte, dann muss das Betreibungsamt (nach erfolgter Lastenbereinigung) diese Verwertungsart verfolgen, sofern durch den gebotenen Preis alle Grundpfandgläubiger vollständig gedeckt sind" (act. 27/3 Rz 39; vgl. auch BSK SchKG I-Häusermann [2. Aufl. 2010], N. 10 zu Art. 143b). Nicht zutreffend ist hingegen die Bemerkung der Schuldnerin, dass die Gläubigerinnen ihre Zustimmung zum Freihandverkauf überhaupt nicht verweigern könnten, da sie – beim sehr konservativen Schätzwert des Grundstückes von Fr. 54 Mio. und Forderungen von rund Fr. 20 Mio. bei weitem gedeckt seien (act. 24 Rz 88), weil nicht der Schätzwert, sondern ein reales Angebot eines Interessenten, das den Schätzwert übersteigt, vorliegen muss.

b) Wird zu Beginn der Verwertung der Freihandverkauf anvisiert und wird kein Angebot gemacht, das nach Art. 143b Abs. 1 SchKG angenommen werden kann, so ist nachträglich eine Steigerung durchzuführen, wozu ein Steigerungstermin und der Zeitpunkt der Auflage der Steigerungsbedingungen zu publizieren sind (Art. 138 Abs. 1 und Abs. 2 Ziff. 1 und 2 SchKG). Der Aufruf zur Anmeldung



der Lasten und eine allfällige Lastenbereinigung müssen diesfalls nicht wiederholt werden. Umgekehrt kann bei gegebenen Voraussetzungen auf einen Freihandverkauf "umgeschwenkt" werden, auch wenn zuvor eine öffentliche Versteigerung angekündigt worden war (BSK SchKG I-Häusermann [2. Aufl. 2010], N. 40 zu Art. 143b).

c) In zeitlicher Hinsicht gilt die dreimonatige Ordnungsfrist des Artikels 133 Abs. 1 SchKG nicht nur für die Versteigerung, sondern auch für den Freihandverkauf (vgl. Pierre-Robert Gilliéron, *Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite* (Art. 89-158), Lausanne, 2000, N. 22 zu Art. 143b Abs. 1 LP; Carl Jaeger/Hans Ulrich Walder/Thomas M. Kull, *Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs* [Art. 89-158], 5. Aufl., Zürich 2006, N. 6 zu Art. 143b SchKG; BSK SchKG I-Stöckli/Duc [2. Aufl. 2010], N. 3 zu Art. 133; BSK SchKG I-Häusermann [2. Aufl. 2010], N. 6 zu Art. 143b). Deshalb hat das Betreibungsamt, wenn es in der Verfügung vom 14. April 2015 die Frist zur Durchführung des Freihandverkaufes bis Ende Dezember 2015 (mit einer zusätzlichen Verlängerungsmöglichkeit) terminiert hat, diese Frist erheblich überschritten. Die Schuldnerin weist verschiedentlich darauf hin, dass die (Ordnungs-)Frist von Art. 133 SchKG für den vorliegenden Fall illusorisch sei (act. 24 Rz 82), räumt dann allerdings im Widerspruch dazu ein, dass für den Freihandverkauf nur unwesentlich mehr Zeit erforderlich sei (act. 24 Rz 93). Da – wie zu zeigen sein wird – die Anordnung der Vorinstanz bestätigt wird, so dass das Verfahren der Zwangsversteigerung eingeleitet werden muss, ist der Frage allerdings nicht weiter nachzugehen.

d) In vorliegenden Verfahren ist die Frage zu beurteilen, ob die Option Freihandverkauf an Stelle der Zwangsversteigerung treten sollte. Die Vorinstanz hat die unverzügliche Zwangsversteigerung angeordnet, nachdem das Betreibungsamt zuvor den Freihandverkauf unter Beizug eines privaten Spezialisten durchführen wollte (act. 24 Rz 20). Ob mit dem ursprünglichen Antrag, "der Freihandverkauf sei durch einen beizuziehenden privaten Spezialisten durchzuführen" die Verwertung durch Privatperson gemeint war (vgl. dazu Franco Lorandi, *Durchführung der Verwertung in der Zwangsvollstreckung durch Private*, AJP 2000 S. 846 ff.; zum Unterschied zwischen interner und externer Beauftragung vgl. BSK

SchKG I-Häusermann [2. Aufl. 2010], N. 38 f. zu Art. 133) muss nicht geklärt werden, weil das Betreibungsamt eine Verwertung "in Zusammenarbeit mit dem Betreibungsamt Dübendorf" angeordnet hat, worüber sich die Schuldnerin nicht beschwert.

3. a) Von der Schuldnerin angefochten ist der vorinstanzliche Entscheid vom 3. August 2015, mit dem das Betreibungsamt Dübendorf angewiesen wird, die Grundpfandverwertung auf dem Wege der Zwangsversteigerung unverzüglich durchzuführen. Die Schuldnerin stellt den Antrag, dass "in Guttheissung der Beschwerde [...] der Beschluss des Bezirksgerichts Uster (untere kantonale Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs) vom 3. August 2015 (Geschäft Nr. 150013) aufzuheben [sei] und es seien die SchKG-Beschwerden der B.\_\_\_\_\_ AG und der C.\_\_\_\_\_ AG abzuweisen sowie die Verbindlichkeit der Verfügung des Betreibungsamtes Dübendorf vom 14. April 2015 (mit Ausnahme von Dispositiv-Ziff. 4 Satz 3) festzustellen".

b) Die Schuldnerin verlangt die Feststellung der Verbindlichkeit der Verfügung des Betreibungsamtes Dübendorf vom 14. April 2015 (mit Ausnahme von Dispositiv-Ziff. 4 Satz 3). Dispositiv-Ziff. 4 Absatz 3 heisst: "Dem Schuldner ist bewusst, dass aus diesem Verfahren ein möglicher Mindererlös resultieren kann und er verzichtet aufgrund dieser Verfügung (und der Guttheissung seiner Anträge) explizit auf etwaige Haftungsklagen gegenüber dem Staat und weiteren beteiligten Parteien" (act. 2/1 S. 1 f.).

Die Vorinstanz hat mit Beschluss vom 3. August 2015 entschieden, dass das Beschwerdeverfahren der Schuldnerin betreffend Haftungsausschluss gegenstandslos sei, weil sie im Beschwerdeverfahren CS150013 (in Guttheissung der Beschwerden der B.\_\_\_\_\_ AG sowie der C.\_\_\_\_\_ AG) das Betreibungsamt Dübendorf angewiesen hatte, die Zwangsversteigerung unverzüglich durchzuführen. Werde damit der Freihandverkauf ohnehin nicht durchgeführt, so müsse auch nicht entschieden werden, wie es sich mit dem streitigen Haftungsausschluss für den Fall eines Freihandverkaufsverfahrens verhalte. Mit der eingangs erwähnten Vereinigung der beiden Beschwerdeverfahren vor der Kammer ist auch der Gleichlauf der beiden Beschwerden gewährleistet. Zwar ist es richtig, dass – wür-

de die Kammer den vorinstanzlichen Beschwerdeentscheid aufheben und die Anordnung des Freihandverkaufes durch das Betreibungsamt bestätigen – sich die Frage der Gültigkeit des angefochtenen Haftungsverzichtes wieder stellte. Konkret ist dies jedoch nicht der Fall, weil – wie nachfolgend zu zeigen sein wird – der Entscheid der Vorinstanz bestätigt wird, so dass auf die Beschwerde diesbezüglich mangels Rechtsschutzinteresse nicht einzutreten ist. Anzumerken ist der Vollständigkeit halber, dass der Verzicht auf eine Entschädigung durch den Staat jedenfalls nicht in Verfügungsform angeordnet werden kann, sondern dass höchstens – z.B. im Falle der externen Verwertung – an den Verzicht in Form einer Bedingung gedacht werden könnte.

4. Den bisherigen Verfahrensverlauf seit Stellung des (ersten) Verwertungsbegehrens der Gläubigerin 1 am 2. Mai 2013 (die Verwertungsbegehren der Gläubigerin 2 datieren vom 27. November 2014 bzw. vom 6. Januar 2015; act. 5/4/12) kritisieren die Gläubigerinnen als verzögernd. Und auch die Vorinstanz nennt den Zeitablauf als eines der Kriterien, warum die Verwertung nunmehr möglichst beförderlich weitergeführt werden müsse (act. 23 S. 10 f.). Die Schuldnerin verwahrt sich gegen den Vorwurf der Verfahrensverzögerung und weist – unterstützt durch eine tabellarische Darstellung – darauf hin, dass sie lediglich die bestehenden Rechtsschutzmöglichkeiten – teilweise erfolgreich – ergriffen habe und dass das Verfahren insbesondere wegen der im Rechtsmittelverfahren gewährten aufschiebenden Wirkung und der diversen Betreibungsferien nicht habe fortgeführt werden können.

Unabhängig von den Gründen für den bisherigen Verfahrensablauf kann gesagt werden, dass seit der Stellung des (ersten) Verwertungsbegehrens am 21. Mai 2013 einiges an Zeit verstrichen ist und dass der Verzug der Schuldnerin bereits länger andauert. Die Vorinstanz hat die Ansicht der Schuldnerin thematisiert und festgehalten, dass die grundpfandgesicherten Forderungen bis zur Verwertung mit 5 % verzinst würden, was in der heutigen Zeit eine sehr namhafte Rendite sei und dass die Gläubigerinnen ausserdem nicht auf die schnelle Begleichung ihrer Forderungen angewiesen seien (act. 23 S. 9 f., S. 12 f.). Diese Argumente sind tatsächlich keineswegs überzeugend, da der Anspruch auf Rück-

zahlung von keinem anderen Faktor als der Fälligkeit abhängt und der Wunsch von Gläubigern, über ihr Geld wieder frei verfügen zu können, keiner Begründung oder Rechtfertigung bedarf. Deshalb sind Zwangsvollstreckungen und -verwertungen beförderlich abzuwickeln. Letztlich haben die Optionen Zwangsversteigerung oder Freihandverkauf keine zeitlichen Unterschiede, da die (Ordnungs-)Frist von Art. 133 SchKG – wie bereits gezeigt – für beide Verwertungsarten gleichermaßen gilt.

5. Zum Gestaltungsplan "... " weist die Schuldnerin darauf hin, dass eine einzige Nachbarin, die F.\_\_\_\_\_ AG, fristgerecht Rekurs beim Baurekursgericht eingelegt habe. Wegen der örtlichen Verhältnisse im betreffenden Gebiet und auf Grund des bisherigen Desinteresses liege die Rekurslegitimation der F.\_\_\_\_\_ AG keineswegs auf der Hand. Im Gegenteil würde die Verflechtung der Beziehungen zwischen ihr und der Gläubigerin 2 einen Stellvertreter-Rekurs nahe legen (act. 24 Rz 45-49); zwischen der Gläubigerin 2 und der F.\_\_\_\_\_ AG bestünde eine überraschend direkte (persönliche) Verbindung (act. 24 Rz 55). Dieser (einzig) Rekurs verhindere den Eintritt der Rechtskraft des Gestaltungsplanes und die damit verbundene erhebliche Wertsteigerung des Pfandobjektes, so dass zu befürchten sei, dass im vorliegenden Verwertungsverfahren kein hoher Preis geboten werde (act. 24 Rz 50-52). Die Schuldnerin schildert in Rz 54 ff. detailliert "Vorgeschichte und die Motive der C.\_\_\_\_\_ AG" (Gläubigerin 2), die in der Feststellung gipfeln, dass die Gläubigerin 2 es schon immer darauf abgesehen habe, bei einer öffentlichen Zwangsversteigerung der Grundstücke ein "Schnäppchen" machen zu können, wofür eine Reihe von Zeugen genannt wird.

Hinsichtlich des Rekurses beim Baurekursgericht ist letztlich nicht ersichtlich, was die Schuldnerin für den Freihandverkauf und gegen die Zwangsversteigerung ableiten will. Klar ist, dass das pendente Verfahren und die damit verbundenen Unwägbarkeiten die Preisgestaltung beeinflussen können. Das betrifft jedoch nicht nur die Versteigerung, sondern im gleichen Masse den Freihandverkauf. Warum das Rechtsmittel gegen den Gestaltungsplan und die damit verbundene Unsicherheit das Kalkül der Ersteigerer eher oder mehr beeinflussen sollte als jenes des Freihandkäufers, ist nicht ersichtlich.

Selbst wenn die Kammer mit oder ohne Abnahme von Beweisen versuchen könnte bzw. müsste, die Interessen, die Legitimation und die Frage des Stellvertreterrekurses durch die F.\_\_\_\_\_ AG im Baurekursverfahren zu klären, so könnte das im vorliegenden SchK-Beschwerdeverfahren lediglich als Vorfrage geschehen, die nichts an der Pendenz des Rechtsmittels beim Baurekursgericht ändern würde und auch nichts an der Tatsache, dass das Baurekursgericht völlig frei wäre, die gleichen Fragen abweichend zu entscheiden. Der Entscheid über eine Vorfrage in einem Verfahren bindet das Hauptsachegericht in seinem späteren Entscheid in keiner Weise (vgl. z.B. Adrian Staehelin/Daniel Staehelin/Pascal Grolimund, Zivilprozessrecht, 2. Aufl., Zürich 2013, Rz 22 zu § 24) und es ist deshalb auch keineswegs garantiert, dass das Baurekursgericht die Rechtslage gleich beurteilen würde wie die Kammer. Weder der Ersteigerer noch der Freihandkäufer könnten sich deshalb darauf verlassen, dass das Baurekursgericht zum gleichen Ergebnis käme, so dass die Unwägbarkeiten bleiben würden.

6. Die Schuldnerin verweist auf Art. 141 Abs. 1 SchKG, welcher primär den Lastenbereinigungsprozess betrifft und es geht dabei um den Aufschub der Verwertung in den gesetzlich vorgesehenen Fällen. Art. 141 Abs. 1 SchKG gilt sowohl für die Versteigerung als auch für den Freihandverkauf (KuKo SchKG-Bernheim/Känzig, N. 1 zu Art. 141). Die Frage eines Verwertungsaufschubes kann allerdings nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens sein, weil die Schuldnerin die Aufhebung des vorinstanzlichen Entscheides und die Bestätigung der betriebsamtlichen Anordnung verlangt, welche sich – auch gemäss der Schuldnerin (act. 24 Rz 39) – mit der Verwertungsart Freihandverkauf sowie dem Beizug einer sachverständigen Person zur Mitwirkung beim Freihandverkauf befasst.

Zur Thematik des Aufschubes ist ergänzend anzumerken, dass das Bundesgericht sich auch schon dafür ausgesprochen hat, dass die Verwertung von Grundstücken aufgeschoben werden kann, wenn ein Verwertungsaufschub gewährt wurde oder wenn eine Beschwerde oder eine Klage oder ein anderes Verfahren hängig ist, welches die Verwertung lahmlegt (BGer 5A\_347/2015 E. 3.1.1; BGE 135 III 28 E. 3.2 = BGer 5A\_672/2008 = Pra 2009 Nr. 68: "Das Amt kann nur

im Rahmen von Art. 123 SchKG, der durch Verweis von Art. 143a SchKG anwendbar ist, oder wenn eine Beschwerde oder eine Aussonderungsklage oder eine Klage auf Bestreitung des Lastenverzeichnisses oder auch jedes andere Verfahren, das die Verwertung des Grundstücks lähmt, hängig ist, die Verwertung eines Grundstückes aufschieben (BGer, 7B.83/2006 E.1.1 m. Hinw.). Eine solche Wirkung gilt bei den Verfahren der Ablösung von Grundpfandrechten i.S.v. Art. 828 f. ZGB (Art. 153 Abs. 3 SchKG), bei den vom Zivilrichter angeordneten Grundbuchsperrungen, bei der vom Strafrichter angeordneten Beschlagnahme zwecks Einziehung, bei den eingeleiteten Einigungsverhandlungen im Rahmen der Verwertung eines Miteigentumsanteils in Anwendung Art. 73e VZG [...]. Die blosser Aussicht, über die Ordnungsfrist von Art. 133 SchKG hinaus, auf einen Mehrwert aus einer zukünftigen teilweisen Zuteilung zur Bauzone genügt nicht (Urteil 7B.253/2002 vom 20. Dezember 2002 = Pra 2003 Nr. 160").

D.\_\_\_\_\_ hält Art. 141 Abs. 1 SchKG für verallgemeinerungsfähig (act. 27/6 Rz 66) und möchte ihn wegen der Unsicherheit bezüglich Rechtskraft des Gestaltungsplanes im konkreten Fall bis zum Abschluss des Verfahrens beim Baurekursgericht angewendet haben (act. 27/6 Rz 67). Wie lange dies dauern würde, ist offen, steht doch das Rekursverfahren im erstinstanzlichen Rechtsmittelverfahren völlig am Anfang und jeglicher Entscheid des Baurekursgerichts wäre – mit ungewissem Zeitverlust – von der einen oder anderen Seite weiterziehbar.

Und schliesslich kann darauf verwiesen werden, dass Aufschübe in der Praxis äusserst zurückhaltend gewährt werden. Das Bundesgericht hat in BGE 53 III 132 E. 2 zwar argumentiert, dass ein möglichst hoher Steigerungserlös die Aussetzung der Versteigerung rechtfertigen könne. D.\_\_\_\_\_ (act. 27/6 Anm. 12 und 13) führt für die Zulässigkeit des Aufschubes die beiden folgenden dargestellten Bundesgerichtsentscheide BGE 87 III 114 und BGE 98 III 56 an. Beim erstgenannten Entscheid hat es sich um eine vorzeitige Verwertung (im Konkurs) gehandelt; jedenfalls wird auf einen Verstoss gegen Art. 128 Abs. 1 VZG hingewiesen, solange der Kollokationsplan noch nicht rechtskräftig sei. Im zweitgenannten Entscheid hielt das Bundesgericht die Verwertung als nicht angebracht, solange ein Prozess über das Vorkaufsrecht an einem landwirtschaftlichen Grundstück

hängig sei. Weil nicht klar war, ob das bäuerliche Vorkaufsrecht realobligatorisch wirke und ob es von den Vorkaufsberechtigten nach Abschluss des Prozesses dem Erwerber gegenüber noch geltend gemacht werden könne, wären die Steigerungsinteressenten auf die Tatsache eines möglichen unmittelbaren Eigentumsverlustes hinzuweisen, was sich zweifellos äusserst ungünstig auf den Preis auswirken würde, so dass dem Bundesgericht eine Verschiebung gerechtfertigt erschien.

Häufiger hat das Bundesgericht allerdings entschieden, dass der Wunsch potentieller Erwerber, sichere Kenntnis vom Bestand eines streitigen Rechts zu erlangen, unmassgeblich sei (BGE 84 III 89 E. 3; BGE 42 III 222; BGE 67 III 46 und BGE 68 III 113; vgl. auch KuKo SchKG-Bernheim/Känzig (2. Aufl. 2014), N. 10 zu Art. 141). Als der vorliegenden Konstellation besonders nahe ist BGE 135 III 28 E. 3.3 = Pra 2009 Nr. 68 zu nennen, der den Fall einer Betreibung auf Grundpfandverwertung betraf, wobei die zu verwertende Parzelle Gegenstand eines pendenten Enteignungsverfahrens war (das sich über Jahre hinzog). Das Argument, dass "die mit dem Ausgang des Enteignungsverfahrens verbundene Ungewissheit den Verkaufspreis des zu verwertenden Grundstücks beträchtlich beeinflussen könnte, da dieses Verfahren die materielle oder formelle Enteignung zur Folge haben könne" und dass ein Enteignungsverfahren dem Aussonderungs- und Lastenbereinigungsverfahren vergleichbar sei, welche einen Aufschub anerkanntermassen rechtfertigen würden, liess das Bundesgericht nicht gelten. Für einen Aufschub wegen eines Enteignungsverfahrens fehle die gesetzliche Grundlage und Enteignungen würden nicht zu denjenigen Verfahren zählen, welche die Verwertung des Grundstückes hemmen würde, bewirke es doch einen Aufschub auf Jahre hinaus und sei weit entfernt vom Abschluss. Die mit dem Ausgang des Enteignungsverfahrens verbundene Ungewissheit erinnere an die Aussicht auf einen Mehrwert aus einer allfälligen zukünftigen Zuweisung eines Grundstücks zur Bauzone, welche gemäss der bundesgerichtlichen Rechtsprechung die Verschiebung nicht zulasse.

Im Entscheid BGer 7B.253/2002 = Pra 2003 Nr. 160 betreffend einen Nutzungsplan gab es eine Variante, dass die überbaubare Fläche auf einer der zu

versteigernden Parzellen vergrössert werden sollte, was den Wert des Grundstücks gegebenenfalls wesentlich erhöhen würde (E. 1). Es wurde geltend gemacht, dass eine Versteigerung, die wenige Wochen vor Festlegung des Nutzungsplans stattfinde, es der betreibenden Bank ermögliche, das Grundstück für den Preis von Fr. 270'000 (Wert nach BGGB) zu ersteigern, während der wirtschaftliche Wert bei 5-6 Mio. liege. Das Bundesgericht ging davon aus, dass sich – ausser wegen eines besonderen, gesetzlich vorgesehenen Umstandes – die Verschiebung bis zum Tag, an dem das Grundstück nicht mehr dem BGGB unterworfen sei, nicht rechtfertige (E. 4).

Die Schuldnerin macht in act. 24 Rz 66 in diesem Zusammenhang geltend, dass ein massives Marktversagen klar unter die nach D.\_\_\_\_\_ für verallgemeinerungsfähige gehaltene Regel von Art. 141 Abs. 1 SchKG falle, gemäss welcher ein Verwertungsverfahren zu sistieren ist. Vor allem angesichts der beiden letztgenannten Entscheide, die ein pendentes Enteignungsverfahren und eine pendente Umzonung betrafen und daher dem vorliegenden Fall des Rekurses gegen einen Gestaltungsplan sehr nahe kommen, ist nicht anzunehmen, dass das Bundesgericht darin einen Anwendungsfall von Art. 141 Abs. 1 SchKG sehen würde. Zu beantworten ist die Frage hier – wie bereits erwähnt – allerdings nicht, weil die Frage einer Sistierung bzw. eines Aufschubes nicht Beschwerdegegenstand ist.

7. Die Schuldnerin macht geltend, der Freihandverkauf sei deshalb die richtige Verwertungsart, weil die Verwertung des Grundstückes grosse Herausforderungen stelle. Die Gläubigerinnen haben vor Vorinstanz eingeräumt, dass es sich um (sehr) grosse Grundstücke mit überdurchschnittlichem Verkehrswert handle, wobei dies allerdings nicht dazu führe, dass das Betreibungsamt nicht im Stande sei, die Verwertung selber durchzuführen (act. 1 S. 7), was auch die Ansicht der Gläubigerin 2 ist (act. 5/1 Rz 38 ff.). Die Vorinstanz hat in diesem Zusammenhang ausgeführt, dass eine Steigerung keinen Sinn mache, wenn kein angemessener Wettbewerb geschaffen werde. Es entspreche einem Grundsatz des Vollstreckungsrechts, dass stets diejenige Verwertungsart zu wählen sei, die den höchsten Erlös verspreche (act. 23 S. 13, 15). Es handle sich um äusserst wertvolle Grundstücke, hingegen sei nicht offensichtlich, dass es sich um spezielle Grund-



stücke handle; die hauptsächliche Besonderheit sei der hohe Wert des Grundstückes. Im Gutachten D.\_\_\_\_\_ würden als besondere Objekte etwa Forschungs- und Industriekomplexe, Schlösser, Kehrlichtverbrennungsanlagen, Bauparzellen in laufenden Ortsplanungsrevisionen oder in Baulandumlegungsverfahren genannt (act. 2/3 Rz 27). Zutreffend sei, dass das Gestaltungsplanverfahren hängig sei, welches Einfluss auf den Wert der Grundstücke haben werde. Das allein genüge hingegen noch nicht (act. 15 S. 15).

Die Schuldnerin kritisiert diese Ausführungen (act. 24 Rz 72 ff.). Die Vorinstanz habe in ihrer Aufzählung (act. 23 S. 15 E. 3.3.3.5.) als besonderer Grundstücke u.a. von einer Ortsplanungsrevision betroffene Parzellen genannt, was einem Gestaltungsplanverfahren mit Zonenplananpassung gleichzusetzen sei (act. 23 Rz 72). Für die Komplexität bzw. Schwierigkeit hinsichtlich einer Wertermittlung und Verkäuflichkeit dieser einzigartigen Grundstücke werden eine gross Anzahl von Faktoren genannt, wie Grösse, pendentes Gestaltungsplanverfahren, Überbauung mit Hochhaus, Tiefgarage für 440 Fahrzeuge, Mischnutzung, Umweltfaktoren, Dienstbarkeit zu Gunsten der Glattalbahn, Sicherheitsfragen betreffend Personenverkehr, Erschliessung, öffentlich-rechtliche Vorgaben, Flora und Fauna, Architektur/Bautechnik, Finanzierungstechnik, optimale Flächenzuordnung, Baukostenberechnung, etc. (act. 24 Rz 73). Das Betreibungsamt habe nach Kenntnis der Schuldnerin noch nie so grosse und komplexe Grundpfänder verwertet, so dass dem Amt das nötige Knowhow zur Erzielung des maximalen Erlöses, die notwendige Erfahrung und das (internationale) Beziehungsnetz fehlen würden.

Was "komplexe" Grundstücke sein können, wird in der Literatur exemplarisch aufgelistet (vgl. KuKo SchKG-Bernheim/Känzig [2. Aufl. 2014], N. 15 zu Art. 133; BSK SchKG I-Stöckli/Känzig [2. Aufl. 2010], N. 36 zu Art. 133), wobei die Frage nicht anhand der Zugehörigkeit zu einer bestimmten Kategorie, sondern anhand der konkreten Verhältnisse zu beurteilen ist. Anzumerken ist, dass die zitierte Aufzählung im Zusammenhang mit einer Verwertung durch Private gemacht wird, was kein Freihandverkauf nach Art. 143b SchKG, sondern ein Verkauf durch Privatpersonen ist. Hier steht jedoch der Freihandverkauf zur Diskussion.

Der Schuldnerin ist insofern zuzustimmen, als sich für Erwerber der vorliegenden Grundstücke mehr, andere und gewichtigere Fragen stellen als bei einer "gewöhnlichen" Grundstücksverwertung. Allerdings betrifft dies nicht den "Mechanismus" der Verwertung, der letztlich nicht wesentlich von üblichen Grundstücken abweichen wird. Was tatsächlich anders ist, sind die erforderlichen Informationen, der Kreis, der mit Publikationen und anderen Massnahmen anzusprechen ist etc., und diesbezüglich mögen dem Betreibungsamt tatsächlich die erforderlichen Erfahrungen, Kenntnisse, Beziehungen und weitere Ressourcen fehlen. Geht es um die Frage Freihandverkauf oder Versteigerung, so ist all das jedoch nicht das ausschlaggebende Argument, weil das Betreibungsamt auch im Rahmen der Vorbereitung der Zwangsversteigerung – wenn besondere Sachkunde erforderlich ist – Private zur Unterstützung beiziehen kann (KuKo SchKG-Bernheim/Känzig [2. Aufl. 2014], N. 15 zu Art. 133; BSK SchKG I-Stöckli/Känzig [2. Aufl. 2010], N. 39 zu Art. 133). Gemäss ZR 79/1980 Nr. 2 "steht nichts entgegen, dass (hier: Liquidatoren) unter ihrer Verantwortung im Interesse eines höheren Verwertungserlöses für die Vorbereitung der Steigerung und für gewisse Hilfsdienste bei deren Durchführung [...] Drittpersonen [...] beiziehen". Daraus folge, dass die Möglichkeit des Bezuges externer Personen nicht auf die Verwertungsart Freihandverkauf beschränkt ist.

8. a) Nicht restlos klar ist, was genau die Schuldnerin mit ihrem Antrag beim Betreibungsamt, dass der Freihandverkauf durch einen beizuziehenden privaten Spezialisten *durchzuführen* sei, genau gemeint hat. Geht man vom Wortlaut dieses Begehrens aus, so läge es nahe, dass eine Verwertung durch einen Privaten gemeint war (BSK SchKG I-Rutz/Roth [2. Aufl. 2010], N. 9 zu Art. 126). Gemäss Franco Lorandi (Durchführung der Verwertung in der Zwangsvollstreckung durch Privatpersonen, AJP 2000, S. 848 ff., S. 849 bei Anm. 44, S. 851 und 852) ist im Rahmen von Art. 143b SchKG davon auszugehen, dass auch die Beauftragung eines Privaten zulässig sei, dann handle es sich allerdings nicht um einen eigentlichen Freihandverkauf, sondern um eine Veräusserung durch eine Privatperson nach privatrechtlichen Regeln. Dafür gebe es bei Grundstücken allerdings in der Regel kaum gute Gründe. Am anderen Ort wird darauf hingewiesen, dass auch

bei der Veräusserung durch einen Privaten die Ansätze der Gebührenverordnung zum SchKG grundsätzlich einzuhalten seien.

b) Das Betreibungsamt hat keine Privatverwertung angeordnet, sondern die Durchführung eines Freihandverkaufes in Zusammenarbeit des Dritten mit dem Betreibungsamt. Dass keine Verwertung durch externe Private angeordnet wurde, hat die Schuldnerin im vorinstanzlichen Verfahren nicht beanstandet, sondern sie hat im Gegenteil die Bestätigung der betreibungsamtlichen Verfügung verlangt, so dass kein Anlass besteht, dieser Frage weiter nachzugehen.

c) Die Vorinstanz hat in ihrem Entscheid lediglich die Verwertungsart "Zwangsversteigerung" festgelegt, hat sich aber zur Mitwirkung eines spezialisierten Dritten in dieser Verwertungsart nicht geäußert, was die Schuldnerin kritisiert (act. 24 Rz 107). Nach ihrer Ansicht hätte die Vorinstanz in einem zweiten Schritt prüfen müssen, ob für die Versteigerung ein privater Spezialist beizuziehen sei (act. 24 Rz 108).

Zutreffend ist, wie soeben erwähnt, dass der Beizug einer sachverständigen Person nicht auf den Freihandverkauf beschränkt, sondern dass er auch bei der Zwangsversteigerung möglich ist (vgl. auch BSK SchKG I-Rutz/Roth [2. Aufl. 2010], N. 11 zu Art. 126). Und BSK SchKG I-Stöckli/Duc [2. Aufl. 2010], N. 39 zu Art. 133 weisen darauf hin, dass eine interne Beauftragung Privater zur Unterstützung des Amtes möglich sei, wobei a.a.O. auf den Klärungsbedarf hinsichtlich der Finanzierung solcher auftragsrechtlicher Dienstleistungen hingewiesen wird. Dass die Vorinstanz diesbezüglich nichts entschieden hat, ist angesichts der Tatsache, dass die Schuldnerin im vorinstanzlichen Verfahren für den Fall der Anordnung der Zwangsversteigerung den Beizug einer sachverständigen Person nicht (eventualiter) verlangt hat (act. 13 S. 2), nicht zu beanstanden. Anzumerken ist in diesem Zusammenhang, dass die Gläubigerin 2 ausdrücklich eine Zwangsversteigerung ohne Beizug einer fachkundigen Drittperson beantragt hatte (act. 5/1 S. 2). Aus dem diesbezüglichen Schweigen der Vorinstanz kann nicht geschlossen werden, dass darüber – negativ – entschieden wurde. Letztlich, und das ist entscheidend, ist davon auszugehen, dass es ohnehin Sache des Betreibungsamtes ist, externe Dritte beizuziehen, wenn es dies für nötig erachtet. Die Betreibungs-

parteien sind davon nicht betroffen. Das ändert sich allerdings dann, wenn die Kosten eines solchen Beizuges den Betreuungsparteien auferlegt werden wollen. Ganz unmittelbar stellt sich die Frage dann, wenn für die Finanzierung der beigezogenen Hilfe ein Kostenvorschuss bei den Gläubigern verlangt (Art. 68 SchKG) und damit der Rahmen der Gebührenverordnung SchKG gesprengt wird. Die Kostenfrage stellt sich aber auch im Rahmen der Verteilung, wenn die Kosten für Verwaltung, Verwertung und Verteilung vorweg aus dem Erlös bezahlt werden sollten (Art. 144 Abs. 3 SchKG). Das macht klar, dass der Beizug direkt an die Kostenfrage gekoppelt ist und dass die Beteiligten nicht den Beizug als solchen bemängeln können, sondern dass das Beschwerdeverfahren diesbezüglich nur dann zur Verfügung steht, wenn die Betreuungsparteien von der Erhebung des Vorschusses oder von der Verlegung der Kosten betroffen sind.

9. Zusammengefasst gilt was folgt: Zur Aussetzung der Verwertung gab es im vorinstanzlichen Verfahren keinen Antrag, so dass die Vorinstanz darüber nicht befinden musste bzw. konnte. Das pendente Gestaltungsplanverfahren ist kein Grund für einen Freihandverkauf, weil die sich daraus ergebenden Unwägbarkeiten im Zwangsversteigerungsverfahren gleichermassen bestehen. Ebenso wenig gelten für den Freihandverkauf andere zeitliche Vorgaben als für die Versteigerung, sondern Art. 133 SchKG ist gleichermassen anwendbar, so dass auch dies nicht für einen Freihandverkauf spricht. Hoher Wert und Besonderheiten der Grundstücke stellen die Durchführung der Zwangsversteigerung als solche nicht grundsätzlich in Frage. Hingegen ist nicht von der Hand zu weisen, dass es gute Gründe gibt, vor allem im Vorfeld der Versteigerung (und beim Freihandverkauf wäre das nicht anders) Sachverständige mit besonderen Kenntnissen der Materie und des Marktes beizuziehen. Dass das Betreibungsamt im einen wie im anderen Fall einen spezialisierten Dritten beiziehen kann, ist herrschende Lehre. Im vorliegenden Fall war darüber allerdings nichts zu entscheiden, weil ein Beizug für den Fall einer Zwangsversteigerung nicht verlangt worden war und er ohnehin erst anfechtbar ist, wenn die Beteiligten davon betroffen sind, was in aller Regel im Zusammenhang mit der Erhebung und Verlegung der bezüglichen Kosten der Fall ist. Auch diesbezüglich sind die Verhältnisse beim Freihandverkauf und bei der Versteigerung identisch. Für die inhaltliche Beurteilung der Beschwerde bezüglich

Haftungsverzicht (vgl. dazu z.B. BGE 135 III 28 E. 3.2 = BGer 5A\_672/2008 = Pra 2009 Nr. 68), welche von der Vorinstanz mangels Durchführung des Freihandverkaufs als gegenstandslos erklärt wurde, fehlt der Schuldnerin das Rechtsschutzinteresse.

Sprechen die Argumente der Schuldnerin nicht für einen Freihandverkauf, ist die Beschwerde daher abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

### III.

SchK-Beschwerden sind auch im zweitinstanzlichen kantonalen Verfahren kostenlos (Art. 20a Abs. 2 Ziff. 5 SchKG; Art. 61 Abs. 2 lit. a GebV SchKG) und es sind keine Parteientschädigungen auszurichten (Art. 62 Abs. 2 GebV SchKG).

#### **Es wird beschlossen:**

1. Prozess-Nr. PS150142 wird mit Prozess-Nr. PS150144 vereinigt und unter dieser Nummer weitergeführt. Prozess-Nr. PS150142 wird als dadurch erledigt abgeschrieben.
2. Schriftliche Mitteilung und Rechtsmittel richten sich nach dem nachstehenden Erkenntnis.

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

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
2. Es werden keine Kosten erhoben.
3. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.
4. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdeführerin unter Beilage von act. 31 und act. 33 (Stellungnahmen zur aufschiebenden Wirkung) und an die Beschwerdegegnerinnen unter Beilage von act. 24 samt Beila-

genverzeichnis, 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

Der Gerichtsschreiber:

lic. iur. M. Hinden

versandt am:  
9. Oktober 2015