

ZH_OBERGERICHT PS180225 vom 21. Dezember 2018

ZH Obergericht, 2018-12-21, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_obergericht_PS180225

FR: ZH_OBERGERICHT PS180225 du 21 décembre 2018

IT: ZH_OBERGERICHT PS180225 del 21 dicembre 2018

Erwägungen

E. 1

Die Schuldnerin und Beschwerdeführerin (nachfolgend: Schuldnerin) ist Eigentümerin von zwei Grundstücken Kat. Nr. 1 und 2 in E._____. Die beiden Grundstücke sind Gegenstand einer Betreuung auf Grundpfandverwertung. Nach Stellung des (ersten) Verwertungsbegehrens wurde die Schätzung eines Sachverständigen eingeholt, der den Wert im Bewertungsbericht vom 7. März 2014 mit Fr. 60.16 Mio. ermittelte. Nach Beschwerden bei der Kammer und dem Bundesgericht wurde dieser Wert als massgeblicher Schätzwert übernommen. Seit der Schätzung sind rund vier Jahre vergangen, und die Schuldnerin hält die Schätzung in verschiedener Hinsicht für überholt.

E. 2

Eventualiter sei die angefochtene Verfügung aufzuheben und zur neuen Beurteilung an das Betreibungsamt Dübendorf zurückzuweisen.

E. 3

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Staates". Ausserdem hat sie Verfahrensanträge betreffend Beizug von Akten früherer Verfahren sowie dem vorinstanzlichen Verfahren gestellt (act. 12 S. 2).

E. 4

Die Akten und Beizugsakten sind beigezogen worden, insbesondere aus dem bei der Kammer noch pendenten Verfahren PS180099 und dem vorinstanzlichen Verfahren CB180029.

E. 5

Mit Verfügung vom 29. November 2018 (act. 15) hat die Kammer auf den Bewertungsbericht des Schätzers Dr. F._____ vom 7. März 2014 Bezug genommen, der auf zwei Annahmen und je entsprechenden Berechnungen basierte: Szenario 1: Basis heutige Bauordnung (d.h. Bauordnung von 2014), Wert Fr. 56.13 Mio. und Szenario 2: Basis nicht rechtskräftiger Gestaltungsplan, Wert Fr. 64.20 Mio., weshalb der Schätzer von einem Durchschnitt von Fr. 60.16 Mio. ausgegangen ist (act. 15 S. 1). Da inzwischen der bezügliche Gestaltungsplan rechtskräftig und damit das Szenario 1 offensichtlich obsolet geworden ist, hat die Kammer den Parteien Gelegenheit gegeben, sich zur Festsetzung des Schätzwertes ausschliesslich gemäss Szenario 2 auf Fr. 64.20 Mio. zu äussern. Die Gläubigerin 1 hat sich nicht vernehmen lassen. Die Gläubigerin 2 opponiert nicht gegen den Schätzwert von Fr. 64.20 Mio., weist jedoch darauf hin, dass sie sich im Übrigen einer Aktualisierung und Anpassung der Schätzung widersetze (act. 17). Auch die Gläubigerin 3 wendet nichts gegen die Erhöhung des Schätzwertes auf Fr. 64.20 Mio. ein, hat jedoch noch weitere Ausführungen zur

- 4 - Schätzungsfrage gemacht (act. 18). Die Schuldnerin wendet sich sinngemäss nicht gegen das Vorgehen der Kammer, hält dieses jedoch bei weitem nicht für ausreichend, was sie ausführlich begründet. Anzumerken ist, dass in der Verfügung vom 29. November 2018 in Anwendung von Art. 56 ZPO der Schuldnerin und den Gläubigerinnen/Beschwerdegegnerinnen (nachfolgend: Gläubigerinnen) Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben und ausdrücklich Folgendes angeführt wurde: "Ob im Sinne der Beschwerde das Gutachten darüber hinaus aufgrund veränderter «Bedingungen» revidiert oder aktualisiert werden soll, ist zur Zeit nicht zu kommentieren. Die Beschwerdeschrift wird den Beschwerdegegnerinnen gegebenenfalls später zuge stellt". Soweit sich die Gläubigerinnen 2 und 3 über die gestellte Frage hinaus äussern, sind die Ausführungen wegen der ausdrücklichen Beschränkung des Fragethemas unbeachtlich. Auf die zusätzlichen Ausführungen der Schuldnerin, die sich während der Beschwerdefrist – einer Verwirkungsfrist – abschliessend äussern konnte und auch musste, ist nicht einzugehen.

E. 6

Die Sache ist spruchreif. II. 1. Die Vorinstanz hat die Beschwerde abgewiesen (act. 11 S. 9) und damit die beantragte Anpassung/Korrektur der Schätzung der beiden Grundstücke verweigert. Sie hat diesen Entscheid zusammengefasst wie folgt begründet: Die ursprüngliche betreibungsamtliche Schätzung vom 5. August 2013 habe für beide Grundstücke zusammen Fr. 54'000'000.– ergeben. Bezüglich der seinerzeit von ihr angeordnete neuen Sachverständigenschätzung sei sie angewiesen worden, einen Schätzwert von Fr. 60'160'00.– zu übernehmen. Dieser Wert sei in der Folge von der Kammer (Geschäfts-Nr. PS140109) und vom Bundesgericht (BGer 5A_561/2014) bestätigt worden (act. 11 E. 1.2.). Nach Schilderung der weiteren zwischenzeitlich durchgeführten Beschwerdeverfahren (act. 11 E. 1.3. bis 1.6.) erwähnt die Vorinstanz das Verfahren PS180099, wo es um die Frage des Beizuges eines sachverständigen Dritten geht und das bei der Kammer derzeit noch

- 5 - pendent ist. Dort sei angeordnet worden, einstweilen alle weiteren Handlungen im pendenten Verwertungsverfahren zu unterlassen. Im Verfahren PS180099 habe die Schuldnerin auch den Antrag gestellt, das Gutachten des Sachverständigen Dr. F. _____ vom 6. (recte: 7.) März 2014 an die veränderten rechtlichen und wirtschaftlichen Veränderungen anzupassen. Darauf sei die Kammer am 21. September 2018 nicht eingetreten und habe das Gesuch ans Betreibungsamt übermittelt (act. 11 E. 1.6.). In der Folge habe das Betreibungsamt mit Verfügung vom 4. Oktober 2018 eine Neuschätzung der Grundstücke abgelehnt, wogegen die Schuldnerin Beschwerde erhoben habe. Die Schuldnerin begründe den Antrag um Aktualisierung des Gutachtens vom 6. März 2014 im Wesentlichen damit, dass sich seit damals die rechtlichen und wirtschaftlichen Bedingungen verändert hätten (act. 11 Rz 2.2.). Nach Art. 64 Abs. 3 VZG sei – wenn eine neue Steigerung des Grundstückes durchzuführen sei – keine neue Schätzung notwendig. Art. 44 VZG regle unter "Revision der Schätzung", dass nach erfolgter Lastenbereinigung festzustellen sei, ob seit der Pfändung Änderungen im Werte des Grundstückes, wie namentlich durch Wegfall von Lasten, eingetreten seien. Aktualisierung und Anpassung der Schätzung bei langen Verwertungsverfahren seien nicht vorgesehen, ein solcher Anspruch ergebe sich weder aus dem SchKG noch aus der VZG (act. 11 E. 2.3.). Die Kammer habe am 8. Juni 2018 im (noch pendenten) Verfahren PS180099 erwogen, die Versteigerung der beiden Grundstücke sei überfällig und mit grösstmöglicher Beschleunigung zu behandeln. Angesichts der zeitlichen Dringlichkeit und der vorläufigen

Anordnung, einstweilen alle weiteren Handlungen im Verwertungsverfahren zu unterlassen, seien zunächst die Auswirkungen der beantragten Aktualisierung und Anpassung der rechtskräftigen Schätzung vom 6. (recte: 7.) März 2014 zu betrachten (act. 11 E. 2.4.). In den Steigerungsbedingungen sei u.a. die Schätzung zu erwähnen (Art. 29 Abs. 2 VZG), sodass eine rechtskräftige Schätzung vorliegen müsse, was hier mit der Schätzung von Dr. F._____ der Fall sei. Würde gemäss Antrag eine neue Schätzung eingeholt, so gäbe es keine rechtskräftige Schätzung mehr und das Zwangsverwertungsverfahren wäre in demselben Stadium wie im August 2013 im bezirksgerichtlichen Verfahren CB130033 (act. 11 E. 2.5.). Damals habe ein Anspruch auf eine neue Schätzung gemäss Art. 99 Abs. 2 i.V.m. Art. 9 Abs. 2 VZG bestanden. Im Falle eines heutigen Zurückkommens auf die rechtskräftige Schätzung sei mit Widerstand der Beschwerdegegnerinnen zu rechnen. Die seinerzeitige Neuschätzung habe neun Monate gedauert. Daran angeschlossen hätten sich die Verfahren vor der Kammer (PS140109) und vor dem Bundesgericht (BGer 5A_561/2014), insgesamt sei deutlich mehr als ein Jahr vergangen (act. 11 E. 2.6.). Für eine Aktualisierung und Anpassung des Gutachtens von Dr. F._____ – dieser stehe gemäss der Verfügung der Kammer vom 27. September 2018 im Verfahren PS180099 derzeit nicht zur Verfügung – wäre mindestens mit dem gleichen Zeitrahmen zu rechnen (act. 11 E. 2.7.). Nach dem Gesetz gebe es keinen Anspruch auf eine zusätzliche Schätzung, ausser infolge der Überprüfung nach durchgeführtem Lastenbereinigungsprozess. Die verlangte Schätzung würde eine Verzögerung von über einem Jahr bedeuten, so dass die betreibungsamtliche Verweigerung der Anpassung und Aktualisierung nicht unangemessen sei. Die Anpassung wäre ausserdem angesichts der von der Kammer verfügten Anweisung, alle weiteren Handlungen im Verwertungsverfahren zu unterlassen, unzulässig und widersprüchlich dem Ziel der grösstmöglichen Beschleunigung (act. 11 E. 2.8.-2.9.). Der Schuldnerin stehe es frei, ein Privatgutachten in Auftrag zu geben, welches sich innert weniger Monate realisieren lassen dürfte. Die Investoren, welche für den Erwerb der beiden enorm wertvollen Grundstücke in Betracht kämen, seien durchaus in der Lage, zwischen einem Gutachten aus dem Jahr 2014 und einem aktuellen Gutachten – mit und ohne rechtskräftigen Gestaltungsplan – zu unterscheiden. Die gleichen Investoren könnten auch erkennen, dass angesichts der Geltung des Gestaltungsplans der tiefere Wert der Variante ohne Gestaltungsplan weggefallen sei. Der anzusprechende Interessentenkreis sei auch in der Lage zu berücksichtigen, dass seit dem Sachverständigengutachten inzwischen ca. 4 ½ Jahre vergangen seien (act. 11 E. 2.10.). Gemäss Ausführungen des Betreibungsamtes sei sich dieses auch durchaus bewusst, dass sich der Wert der Grundstücke etwa durch den mittlerweile rechtskräftigen Gestaltungsplan verändert habe. Dementsprechend würde es sehr wohl Ergänzungen und Aktualisierungen im weiteren Verfahrensverlauf vornehmen und diesen adäquat in den zukünftigen Terminplan einfliessen lassen. Das ändere jedoch nichts daran, dass nicht auf die in Rechtskraft erwachsene Schätzung zurückzukommen sei.

2. Die Schuldnerin begründet ihre Beschwerde vor der Kammer wie folgt: Art. 64 VZG sei für den hier zu beurteilenden Fall nicht einschlägig, weil es dort um die Wiederholung der Versteigerung gehe. Unabhängig vom Anspruch auf Neuschätzung nach Abschluss des Lastenbereinigungsverfahrens i.S.v. Art. 102 i.V.m. Art. 44 VZG hätten die Schuldnerin, andere interessierte Verfahrensbeteiligte und interessierte Dritte gemäss Art. 155 Abs. 1 i.V.m. Art. 97 Abs. 1 SchKG Anspruch auf eine Schätzung, die den wahrscheinlich in der Verwertung zu erzielenden Erlös wiedergebe; dies unter Berücksichtigung der relevanten

kantonalen Bestimmungen, die die Nutzung des zu verwertenden Grundstückes regeln (BGE 143 III 532 E. 2). Dies decke sich mit der doppelten Zielsetzung der Schätzung, nämlich interessierte Dritte über die Werthaltigkeit des Verwertungsgegenstandes zu informieren sowie den Mindestpreis für eine allfällige freihändige Veräusserung i.S.v. Art. 156 Abs. 1 i.V.m. Art. 143b Abs. 1 SchKG festzusetzen. Deshalb habe die Schuldnerin Anspruch auf eine taugliche Schätzung und damit auf eine Korrektur und Aktualisierung der bereits bestehenden Bewertung (act. 12 Rz 3). Das Betreibungsamt plane den Schätzwert vom 7. März 2014 zu publizieren (act. 12 Rz 4). Eine allfällige Schätzung nach Ablauf des Lastenbereinigungsverfahrens wäre nicht geeignet, die Beteiligten und die Interessenten über den wahrscheinlichen Verwertungserlös zu informieren, weil der vermutlich massiv zu tiefe Verkehrswert (Unsicherheit betreffend den Gestaltungsplan und diverser weiterer Umstände) bereits publiziert (act. 12 Rz 5) und der Schaden (Kenntnisnahme der unzutreffenden Schätzung) damit bereits angerichtet wäre (act. 12 Rz 6). Der Hinweis auf die Sachkunde und Professionalität interessierter Investoren sei unbehelflich. Investoren wollten mit möglichst geringem Einsatz möglichst viel Erlös erzielen und ein zu tief kommunizierter Schätzwert sei ein klarer Anreiz zu tieferen Angeboten, was die Vorinstanz bei ihren Überlegungen offenbar übersehen habe (act. 12 Rz 6). Es sei zu erwarten, dass einzig professionelle Investoren über genügende Finanzen verfügen würden. Diese würden im Regelfall eine interne Genehmigung der Entscheidungsträger bzw. von Kreditinstituten benötigen, was ei-

- 8 - ne gewisse Zeit in Anspruch nehme; bei einer Nachführung nach Abschluss des Lastenbereinigungsverfahrens sei es dafür zu spät. Werde zunächst ein überholter Schätzungspreis kommuniziert, werde dies auch den Finanzierungsprozess beeinflussen (act. 12 Rz 6). Die Vorinstanz habe sich mit diesen Argumenten der Schuldnerin nicht auseinandergesetzt und die Verweigerung der Aktualisierung einzig mit dem Zeitverlust begründet. Der (nur) mögliche Zeitverlust sei zudem nicht entscheidend, gehe es doch für die Schuldnerin um ihr einziges werthaltiges Aktivum. Sie habe sich ausserdem immer wieder gegen falsche Entscheidungen zur Wehr setzen müssen, habe sie doch im Grossteil der Fälle obsiegt. Verlangt werde keine Neuschätzung, sondern die Korrektur und Aktualisierung der bestehenden Schätzung, was weniger aufwendig sei als eine Neuschätzung (act. 12 Rz 7). Ausserdem werde gemäss dem Amt und der Vorinstanz (E. 2.11.) ohnehin eine Neuschätzung vorzunehmen sein. Ob dies jetzt oder in Zukunft geschehe, sei ohne Belang. Ohne taugliche Schätzung könne es sowohl gemäss dem Betreibungsamt als auch gemäss der Vorinstanz nicht zu einer Versteigerung kommen (act. 12 Rz 7). Die Anweisung der Kammer an das Betreibungsamt betreffend Unterlassung weiterer Handlungen (PS180099) könne einer Aktualisierung der Schätzung nicht entgegenstehen. Mit der Einsetzung eines sachverständigen Dritten durch die Kammer werde die Anordnung der Kammer ohnehin dahinfallen (act. 12 Rz 8). Auf ein Privatgutachten der Grundeigentümerin würden potentielle Investoren mit Sicherheit nicht abstellen, wenn daneben ein offizielles Gutachten bestehe (act. 12 Rz 9). Betreffend die formelle Rechtmässigkeit der Anträge, d.h. die prozessuale Zulässigkeit der begehrten Korrekturen, verweist die Schuldnerin auf Ziff. B.II.3.ff. der Beschwerdeschrift. Sofern die Kammer die Anträge der Beschwerdeführerin als Wiedererwägungsgesuch verstehe, so müsste dieses jedenfalls gutgeheissen werden, wie in Ziff. B.8.ff. der vorinstanzlich erstatteten Beschwerdeschrift ausgeführt worden sei. Die Schuldnerin erachte es als sinnvoll, dass das hängige Beschwerdeverfahren PS180099 bis zum rechtskräftigen Abschluss dieses Verfahrens sistiert bleibe, weil der einzusetzende Sachverständige mit einem

klaren Auftrag versehen werden könne und das Verwertungsverfahren nicht durch erneute Rechtsmittel verzögert werden könne/müsse (act. 12 Rz 11).

- 9 - 3. Im Rahmen des vorinstanzlichen Verfahrens hat das Betreibungsamt eine schriftliche Stellungnahme mit dem Titel: "Mitteilung zum Gesuch um Aktualisierung/Ergänzung zur rechtskräftigen Schätzung der Grundstücke" erstattet (act. 3/2). Das Amt erwähnt den Beschluss der Kammer vom 21. September 2018 aus dem bei der Kammer pendenten Geschäft PS180099, in dem das Gesuch der Schuldnerin um Aktualisierung/Ergänzung der Schätzung erstmals gestellt und von der Kammer ans Betreibungsamt weitergeleitet worden sei. Das Betreibungsamt weist darauf hin, dass die Äusserungen und Erläuterungen der Schuldnerin nicht von der Hand zu weisen seien. Seit der Schätzung vom 7. März 2014 habe es unstreitig Veränderungen mit Auswirkungen auf einen möglichen Schätzwert und Steigerungserlös gegeben. Eine dritte Schätzung durch das Betreibungsamt sei nicht vorgesehen, so dass das Amt dem Ersuchen nicht nachkommen könne – eine rechtskräftige Verfügung könne nicht in Wiedererwägung gezogen werden. Unter Hinweis auf das vom ehemaligen Betreibungsinspektor Eduard Brand in seinem Handbuch geschilderte Missbrauchspotential von Neuschätzungsersuchen verweist das Betreibungsamt darauf, dass häufig der Steigerungstermin nicht eingehalten werden könne, weil eine Neuschätzung bis dahin nicht in Rechtskraft erwachsen sei. Es empfehle sich daher und sei im Kanton Zürich auch Praxis, dass das Verwertungsverfahren mit Zustellung der Spezialanzeigen und der Anordnung der Steigerungspublikation erst dann fortgesetzt werde, wenn die betreibungsamtliche Schätzung in Rechtskraft erwachsen sei (act. 3/2 S. 2). Das Betreibungsamt werde aber mit Dr. F._____, welcher die seinerzeitige Schätzung als Sachverständiger gemacht habe, in Kontakt treten und im weiteren Verfahren sicherlich eine neue Wertbemessung vornehmen und an die interessierten Investoren weiterleiten. Dr. F._____ seien die spezifischen Verhältnisse bekannt. Bei der Steigerungspublikation werde das Betreibungsamt auch eine Bemerkung zum weiterhin rechtskräftigen Schätzwert hinzufügen, welche die Investoren durchaus zu deuten wüssten. Das Betreibungsamt könne dem Gesuch um Neuschätzung nicht stattgeben, werde aber gleichwohl diesbezügliche Ergänzungen und Aktualisierungen im weiteren Verfahrensverlauf vornehmen und diese ebenfalls adäquat in den zukünftigen Terminplan einfliessen lassen.

- 10 - III. 1. Vor Vorinstanz (act. 1 S. 2) hat die Schuldnerin verlangt, "das Gutachten des Sachverständigen Dr. F._____ vom 6. (recte: 7.) März 2014 [...] an die veränderten rechtlichen und wirtschaftlichen Bedingungen anzupassen und aktualisieren zu lassen". Vor der Kammer (act. 12 S. 2) beantragt sie, die Schätzung – vor Kenntnissgabe an Dritte – "unter Berücksichtigung der gegenwärtigen rechtlichen und wirtschaftlichen Bedingungen zu korrigieren und zu aktualisieren". 2. Während es vor Vorinstanz um "anpassen und aktualisieren" ging, werden in den bei der Kammer gestellten Begehren die Ausdrücke "korrigieren und aktualisieren" verwendet. "Anpassen" heisst sprachlich nicht das Gleiche wie "korrigieren". Nach dem Sprachverständnis der Kammer kann mit Korrekturen auch die seinerzeitige Schätzung an sich in Frage gestellt werden, während mit Anpassungen und Aktualisierungen – ausgehend von der ursprünglichen Schätzung – zwischenzeitliche Veränderungen nachgeführt werden sollen, z.B. veränderte Quadratmeterpreise etc. 3. Fest steht, dass vor der Kammer als oberer Aufsichtsbehörde und damit als zweiter Beschwerdeinstanz nicht mehr und nichts anderes verlangt werden kann als vor der Vorinstanz (Art. 326 ZPO i.V.m. § 18 EG SchKG und §§ 83 f. GOG), so dass die

Schuldnerin jedenfalls nach dem Wortlaut der gestellten Begehren auf die Anpassung und Aktualisierung beschränkt ist. Käme es konkret auf die Tragweite der gestellten Begehren an, so hätte die Kammer angesichts der Unschärfe der Abgrenzung der Begriffe Anpassung/Aktualisierung/Korrektur zu prüfen, wie die Schuldnerin ihre erstinstanzlichen Anträge begründet hat. Die Schuldnerin hat vor Vorinstanz aufgeführt, warum sie die Schätzung von 2014 für überholt hält. Kurz zusammengefasst möchte sie die Schätzung zum einen auf eine andere Grundlage stellen, zum anderen macht sie aber auch zwischenzeitliche Veränderungen geltend, zum Beispiel:

- 11 - • Der Realisierungshorizont, den das Gutachten mit 5 Jahren und einem entsprechenden Wertabzug von Fr. 14 Mio. veranschlage, sei zu hoch, zutreffend wären ca. 3 Jahre. • Der Gestaltungsplan führe zu einer anderen Aufteilung der Freihaltezonen auf den Grundstücken, als der Gutachter im Jahr 2014 angenommen habe, was bei der Bemessung der Bodenpreise der beiden Parzellen unberücksichtigt geblieben sei. Da es sich um zwei separate Grundstücke handle, die voraussichtlich auch separat versteigert würden, würde unüberbaubares Land auf der Parzelle 2 zu hoch und bebaubares Land auf der Parzelle 1 viel zu tief veranschlagt, so dass die Bodenpreise und damit die Wertbemessung der einzelnen Grundstücke anzupassen seien. • Weiter macht die Schuldnerin geltend, dass das Gutachten von überholten Werten ausgehe, wofür sie beispielhaft nennt: den Basiszinssatz, der nicht mehr 3.6 bzw. 3.7 % betrage, sondern unter 3 % gesunken sei. Bei der Ertragswertbemessung gehe das Gutachten von 5.37 % aus, während 4.5 % aktuell seien. Der Ertragswert für Wohnflächen in .../E._____ sei derzeit nicht mehr Fr. 260 pro m² und auch nicht Fr. 280 pro m², wie H._____ festgehalten hätten, sondern Fr. 317 pro m². H._____ würden in ihrer Zweitmeinung zum Gutachten ebenfalls von einem Quadratmeterpreis von Fr. 300 bis 340 ausgehen, was bei einem Kapitalisierungssatz von 4.5 % sowie einer Wohnfläche von 36'000 m² gegenüber dem Gutachten einen Mehrertragswert von Fr. 45.5 Mio. ergebe, was sich entsprechend im Verkehrswert niederschlagen müsse. Für Büros sei der angenommene Ertragswert von Fr. 180 pro m² zu tief, nach H._____ seien es Fr. 250 bis Fr. 290 pro m², für Verkaufsflächen seien anstelle von Fr. 250 pro m² Fr. 320 bis Fr. 360 pro m² realistisch, was den Quadratmeterpreis und damit den Verkehrswert ansteigen lasse (act. 1 Rz 5 b). Die Schätzung gehe von 5'000 m² Verkaufsfläche (= 11 % der Nutzfläche von insgesamt 45'000 m²) und von 15'000 m² Bürofläche (= 33 % der Nutzfläche) aus. Bei der derzeitigen Marktlage seien Verkaufs- und Büroflächen notorisch weniger gefragt; es bestehe wegen des geplanten Innovationsparks ein höherer Wohnbedarf, wofür das Areal

- 12 - I._____ prädestiniert sei. Die Schuldnerin gehe von einem realistischen Wohnanteil von 80 %, d.h. ca. 36'000 m² aus. Weil Wohnungen teurer vermietet werden könnten, sei dies zu berücksichtigen und das Gutachten an den neuen Gestaltungsplan anzupassen (act. 19 Rz 8). Offenbar handelt es sich bei einem Teil um Veränderungen, die seit der Schätzung im Jahr 2014 eingetreten sind (z.B. Ansteigen von Preisen). Bei einem anderen Teil ist davon auszugehen, dass auch auf ursprüngliche Annahmen und Vorgaben zurückgekommen werden will, die sich seit 2014 nicht verändert haben, die im Rahmen einer Schätzung – auch wenn es die Schuldnerin lieber anders hätte – zu übernehmen sind (z.B. Vorgaben aus dem Gestaltungsplan). In diesem Zusammenhang ist an die Überlegungen der Vorinstanz zu erinnern, dass die Rechtskraft eine Schätzung unabänderlich mache und dass daher – ausser im ausdrücklich geregelten Fall von Art. 44 VZG – der Schätzwert unverrückbar feststehe. Das Wesen der Rechtskraft untersagt

allerdings nicht jegliche Anpassung. Art. 44 VZG trägt das Marginale "Revision", wobei Revision im Zwangsvollstreckungsrecht nicht notwendigerweise das Gleiche bedeutet wie im Zivilprozessrecht. Zu erinnern ist etwa an den als Revision bezeichneten Art. 93 Abs. 3 SchKG, der nicht so zu verstehen ist, dass nach rechtskräftiger Berechnung des Existenzminimums Änderungen grundsätzlich ausgeschlossen werden, sondern nur so, dass bei Veränderungen einzig der jeweils sich ändernde Posten (z.B. bei Erhöhung der Krankenkassenprämie) anzupassen ist. Mit einer Schätzung nach Art. 44 VZG sollte auch nichts verbessert werden, was ursprünglich bereits hätte namhaft gemacht werden können. Zusammengefasst geht die Kammer davon aus, dass gestützt auf Art. 44 VZG nur Anpassungen und Aktualisierungen von Parametern zulässig erscheinen, die seit der ursprünglichen Schätzung eingetreten sind. Was für die "Revision" gemäss Art. 44 VZG gilt, müsste auch für zusätzliche Schätzungen – wären sie denn zulässig – beachtlich sein. Damit ist die Frage zu beantworten, wie es sich mit der Zulässigkeit weiterer Schätzungen verhält.

- 13 - IV. 1. a) Im vorliegenden Fall ist entschieden worden, dass die Grundstücke auf dem Weg der öffentlichen Versteigerung zu verwerten sind (Verfahren PS180099 act. 5/20 [Geschäfts-Nr. Bezirksgericht CB150013], act. 5/23 [Geschäfts-Nr. Obergericht PS150144, vereinigt mit PS150042], act. 5/24 [Geschäfts-Nr. 5A_849/2015]). Nach den Regeln über den Verfahrensverlauf (eine chronologische Darstellung findet sich bei Eduard Brand, Die betreibungsrechtliche Zwangsverwertung von Grundstücken im Pfandverwertungsverfahren, Zürich 2008, S. 85 ff.) wird das Betreibungsamt die Steigerungsanzeige zu publizieren bzw. zu verschicken haben (Art. 138 und 139 SchKG, Art. 29 i.V.m. Art. 102 VZG). Die Bekanntmachung soll die in Art. 138 SchKG geforderten Angaben enthalten: Ort, Tag und Stunde der Steigerung, die Angabe, ab wann die Steigerungsbedingungen aufliegen und die Aufforderung an die Pfandgläubiger und übrigen Berechtigten, ihre Ansprüche innert Frist anzumelden. Die Anzeige muss ebenfalls die Schätzung erwähnen (Art. 29 Abs. 2 VZG; Form VZG 7a). Der Schuldnerin ist demnach zuzustimmen, dass damit – vorbehaltlich der Bewilligung der verlangten Abänderung der Liegenschaftenschätzung – der Schätzwert aus dem Jahr 2014 publiziert wird. b) Die Kammer hat mit Verfügung vom 29. November 2018 (act. 15) darauf hingewiesen, dass die derzeit rechtskräftige und damit massgebliche Schätzung von 2014 (Bewertungsbericht von 7. März 2014 [Verfahren PS180099 S. 2, act. 47]) auf einer Durchschnittsberechnung basiert: Weil der Gestaltungsplan im Erhebungszeitpunkt noch nicht rechtskräftig war, hat der Schätzer Dr. F. _____ zwei Szenarien berechnet (Szenario 1 auf der Basis der seinerzeitigen Bauordnung [Fr. 56.13 Mio.] und Szenario 2 auf der Basis des [damals noch nicht rechtskräftigen, inzwischen aber in Kraft getretenen] Gestaltungsplans [Fr. 64.20 Mio.]). Die beiden Szenarien wurden je hälftig gewichtet, was einen Durchschnittswert von Fr. 60.16 Mio. ergab. Inzwischen, am 9. Juni 2015, ist der Gestaltungsplan unbestrittenermassen in Rechtskraft getreten, so dass der gemäss der seinerzeitigen Bauordnung (Szenario 1) ermittelte Wert unmassgeblich geworden ist. Den

- 14 - Parteien wurde in der eingangs genannten Verfügung Gelegenheit gegeben, Stellung zu nehmen. Die Gläubigerin 1 hat sich nicht geäussert und die Gläubigerinnen 2 und 3 haben sich nicht gegen den Nachvollzug der veränderten Rechtslage gewendet. Seitens der Schuldnerin ist dazu keine ausdrückliche Stellungnahme erfolgt, sie hat sich aber auch nicht dagegen gestellt und im Wesentlichen (weitere) Ausführungen zu der von ihr verlangten Korrektur/Anpassung vorgebracht. Ist dem ins Auge gefassten Vorgehen demnach kein

Widerstand erwachsen, ist vom Schätzwert einzig basierend auf Szenario 2 in der Höhe von Fr. 64.20 Mio. aus- zugehen. Das ist keine Neuschätzung und auch keine Anpassung der Schätzung im eigentlichen Sinne, sondern die Beseitigung einer im Schätzungszeitpunkt noch bestehenden Unsicherheit über die zukünftige Entwicklung, die sich inzwischen geklärt hat. Das Betreibungsamt wird angewiesen, in Zukunft diesen Wert zugrunde zu legen und insbesondere auch in der Steigerungsanzeige diesen Betrag zu publizieren. 2. Die Vorinstanz hat angeregt, die Schuldnerin solle das Problem mittels eines von ihr in Auftrag zu gebenden Privatgutachtens zu lösen (act. 11 Rz 2.10), was die Schuldnerin für unbehelflich hält (act. 12 Rz 9). Dass ein Privatgutachten zielführend wäre, ist tatsächlich zweifelhaft, da die Gefahr besteht, dass Privatgutachter die Interessen ihrer Auftraggeber in den Vordergrund stellen. Sie gelten denn auch nicht als Beweismittel und werden Parteibehauptungen gleichgestellt (KuKo ZPO-Schmid, 2. Auflage 2014, N. 15 ff. zu Art. 183). Zudem ist unklar, wie ein solches Privatgutachten in der Steigerungsanzeige Erwähnung finden sollte. V. 1. Art. 97 Abs. 1 SchKG sieht im Zusammenhang mit der Pfändung eine Schätzung vor, die gemäss Art. 155 Abs. 1 SchKG in der Betreibung auf Grundpfandverwertung nach Stellung des Verwertungsbegehrens zu erfolgen hat. Art. 9 Abs. 1 VZG konkretisiert Art. 97 Abs. 1 SchKG und in Art. 9 Abs. 2 VZG sowie Art. 99 Abs. 2 VZG ist vorgesehen, dass unmittelbar in Anschluss an die (erste) Schätzung eine neue Schätzung durch Sachverständige anschliessen kann, wenn

- 15 - dies verlangt wird. Im Falle der Parteien datiert die betreibungsamtliche Schätzung vom 5. August 2013 (Verfahren PS180099 Beilagenverzeichnis zu act. 2/1- 7) und mit Verfügung vom 4. September 2013 wurde durch das Bezirksgericht Unter Dr. F._____ für die neue Schätzung als Experte ernannt (Verfahren PS180099 act. 4/6 und 4/12). Sein Gutachten (Bewertungsbericht Immobilienbewertung Parzellen KTN 1 und 3, E._____) vom 7. März 2014 (Verfahren PS180099 act. 4/22) wurde durch die Schuldnerin mit Beschwerde angefochten, die Kammer wies die Beschwerde ab, soweit sie darauf eintrat (Urteil vom 26. Juni 2014; PS140109). Gleich entschied das von der Schuldnerin angerufene Bundesgericht (Urteil vom 27. November 2014, 5A_561/2014, Verfahren [PS180099 act. 4/36]). Mit dem bundesgerichtlichen Entscheid liegt eine rechtskräftige Schätzung vor. 2. a) Art. 44 VZG (in Verbindung mit Art. 102 VZG) – den auch die Vorinstanz erwähnt – sieht eine Revision der Schätzung für den Fall vor, dass nach der Durchführung des Lastenbereinigungsverfahrens festzustellen sei, ob seit der Pfändung (bzw. in Grundpfandbetreibungen seit der Stellung des Verwertungsbegehrens) namentlich infolge Wegfall von Lasten eine Änderung im Wert des Grundstücks eingetreten ist. Die (betreibungsamtliche) Revision der Schätzung ist den Beteiligten mitzuteilen, wegen des Verweises auf Art. 9 Abs. 2 VZG kann bei der unteren Aufsichtsbehörde eine Begutachtung durch einen Sachverständigen verlangt werden. Die vorliegende Betreibung auf Grundpfandverwertung befindet sich allerdings noch nicht im Stadium nach der Lastenbereinigung, so dass Art. 44 VZG nicht einschlägig ist. b) Die Vorinstanz beruft sich auf das SchKG und die VZG, die neben den beiden erwähnten Fällen keine zusätzliche Schätzung zulasse. Das wird auch durch BGer 5A_45/2015 E. 3.1.2. bestätigt: "Dans la procédure en réalisation de gage, l'office n'opère en principe qu'une seule estimation de l'immeuble (art. 155 al. 1 et 97 LP, art. 99 al. 1 ORFI), les intéressés ayant la faculté d'en requérir une nouvelle dans le délai de plainte (art. 99 al. 2 ORFI); il n'est tenu de procéder à une nouvelle estimation que si, durant la procédure d'épuration de l'état des charges, des modifications sont intervenues quant à la valeur de l'immeuble, notamment par suite de l'élimination de certaines charges ou pour des motifs tenant

- 16 - à la conjoncture économique générale (art. 44 et 102 ORFI). Si l'office opère une nouvelle estimation, chaque intéressé pourra, comme dans la poursuite par voie de saisie, requérir une nouvelle estimation par des experts aux conditions de l'art.

E. 9

al. 2 ORFI. S'il renonce, en revanche, à revoir l'estimation, plainte pourra être formée, mais seulement pour faire valoir que la survenance de modifications rendait une révision de l'estimation nécessaire. Dans la poursuite en réalisation de gage immobilier, il n'existe donc pas, à la différence de la poursuite par voie de saisie, un droit inconditionnel à une deuxième expertise et à la révision de celle-ci par des experts (arrêt 7B.79/2004 du 10 mai 2004 consid. 3.2 et les arrêts cités)". Die gleiche Meinung wie das Bundesgericht wird auch in der Literatur vertreten (Pierre-Robert Gilliéron, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, Lausanne 1999, Art. 89-158, N. 16 zu Art. 155 LP; SK SchKG- Schlegel/Zopfi, N. 7 zu Art. 97; CR LP-Foëx, N. 15 zu Art. 155). Aufgrund der vorstehenden Ausführungen ist davon auszugehen, dass das Betreibungsamt, wenn es keine (wesentlichen) Veränderungen gegeben hat, auf eine Revision der Schätzung verzichten kann, wogegen Beschwerde geführt werden kann. c) Auch zum Stellenwert von Schätzungen hat sich das Bundesgericht geäussert (BGer 5A_799/2010): "In der Betreuung auf Pfandverwertung kommt der Schätzung bloss untergeordnete Bedeutung zu. Ihre Hauptfunktionen wie im Pfändungsverfahren (BGE 122 III 338 E. 1a S. 339) – nämlich Bestimmung des Deckungsumfangs (Art. 97 Abs. 1 SchKG), damit nicht mehr als nötig mit Beschlagnahme belegt wird, und Orientierung des Gläubigers über das voraussichtliche Ergebnis der Verwertung (Art. 112 Abs. 1 SchKG) – entfallen hier weitgehend (BGE 135 I 102 E. 3.2.2 S. 105; 101 III 32 E. 1 S. 34). Die Schätzung des zu versteigernden Grundstücks gibt den Interessenten lediglich einen Anhaltspunkt über das vertretbare Angebot, ohne etwas über den an der Versteigerung tatsächlich erzielbaren Erlös auszusagen (BGE 135 I 102 E. 3.2.3 S. 105; 134 III 42 E. 4 S. 43; 129 III 595 E. 3.1 S. 597; 101 III 32 E. 1 S. 34)". d) In BGE 136 III 490 E. 4.3 und 4.4 hat das Bundesgericht, wenn auch in anderem Zusammenhang (Herabsetzung der Pfändung), zur Frage der (ausserordentlichen) Anpassung an Wertveränderungen Stellung genommen. Es hat auf

- 17 - seine frühere Rechtsprechung verwiesen und festgehalten, dass die bloss nachträgliche Wertveränderung (-Erhöhung) nicht beachtlich sei. Stelle sich hingegen nach dem Durchlaufen eines Widerspruchsverfahrens eine Überpfändung heraus, rechtfertige sich eine Reduktion der Pfändung: "Dafür, dass Wertsteigerungen im Laufe des Verfahrens nicht zu einer Herabsetzung der Pfändung berechtigen, sprechen Rechtssicherheits- und Praktikabilitätsabwägungen (zu Letzteren vgl. BGE 136 II 113 E. 3.3.4 S. 119 mit Hinweisen). Das Pfändungs- und Verwertungsverfahren soll innerhalb bestimmter Fristen abgewickelt werden (Art. 116 Abs. 1 und Art. 122 Abs. 1 SchKG). Gäbe eine Wertsteigerung grundsätzlich Anspruch auf entsprechende Herabsetzung der Pfändung, bestünde die Gefahr, die Verwertung durch solche Nebenverfahren auf Anpassung der Pfändung über Gebühr zu verzögern. Dieser Nachteil würde nicht automatisch durch ein materiell gerechteres Ergebnis der Pfändung aufgewogen. Zum einen ist die Bewertung je nach Objekt von vornherein mit mehr oder weniger grosser Unsicherheit behaftet, so dass die Behauptung einer eingetretenen Werterhöhung diesen allenfalls bereits anlässlich der Pfändung aufgeworfenen Punkt erneut zum Prozessthema machen würde, ohne Gewähr für eine höhere Genauigkeit in der Bewertung zu bieten. Zum andern sind allfällige Schwankungen – selbst wenn sie mit hinreichender Sicherheit festgestellt werden könnten

– je nach Marktlage und Objekt mehr oder weniger häufig und fallen mehr oder weniger heftig aus [...]. Der Rechtssicherheit und dem schnellen Ablauf des Verfahrens ist somit besser gedient, wenn Wertsteigerungen – und zwar unabhängig vom in Frage stehenden Objekt – unberücksichtigt bleiben und keinen Anlass zur Anpassung der Pfändung bilden [...)]. 3. Angesichts des Zwecks der Zwangsvollstreckung – die möglichst befriederliche Befriedigung der Gläubiger – liegt es mit Blick auf die vorstehenden Zitate auf der Hand, dass Schätzungen nicht beliebig oft zu wiederholen sind, weil damit ein bedeutender Aufwand an Zeit und Kosten verbunden ist. Fraglich kann es damit nur sein, ob es Gründe gibt, die im vorliegenden Fall ausnahmsweise, z.B. wegen des langen Zeitablaufs, imperativ nach einer zusätzlichen Schätzung rufen, weil die geltende Regelung diesbezüglich als lückenhaft erscheint. Das hauptsächliche Argument der Schuldnerin liegt darin begründet, dass es bei der

- 18 - Fortführung des Verfahrens zur Publikation des (nach ihrer Ansicht erheblich zu tiefen) Schätzungspreises kommt. Dies hat gemäss der Schuldnerin zur Folge, dass insbesondere die am Erwerb interessierten Personen von falschen Angaben ausgehen. Es gebe den sog. Ankereffekt (womit die Tatsache bezeichnet werde, dass das erste benannte Angebot [und damit auch die erste bekannte Schätzung] das Ergebnis wesentlich beeinflusst [act. 1 Rz 6 a]), was nicht einfach mit der Sachkunde und Professionalität des voraussichtlichen Bieterkreises – der professionellen Investoren – von der Hand gewiesen werden könne (act. 12 Rz 6). Ein zu tiefer Schätzwert sei ein klarer Anreiz für zu tiefe Angebote, was die Vorinstanz offenbar verkenne. Eine Investition in der hier zur Diskussion stehenden Höhe bedürfe in der Regel einer internen Genehmigung durch die verantwortlichen Organe und die Bereitstellung der erforderlichen Mittel. Das nehme Zeit in Anspruch und könne nicht erst im letzten Moment, wie er sich aus Art. 44 VZG ergebe, und damit unmittelbar vor der Durchführung der Versteigerung bewerkstelligt werden, sondern müsse von langer Hand – bereits nach der ersten Publikation – vorbereitet werden. Der von der Vorinstanz befürchtete Zeitverlust von mindestens einem Jahr sei nicht absehbar. Der bisherige Zeitverlust könne nicht der Schuldnerin angelastet werden; in den von ihr geführten Beschwerden habe sie grösstenteils obsiegt. 4. Fest steht, dass das Verfahren bisher ausserordentlich lang gedauert hat, wobei das allein nicht entscheidend sein kann. Die Schuldnerin versteht nicht, warum mit einer Anpassung/Aktualisierung/Kontrolle der Schätzung zugewartet werden sollte, wenn doch auch das Betreibungsamt und die Vorinstanz einräumen würden, dass es in den mehr als vier Jahren seit der Schätzung Veränderungen gegeben habe, so dass das Erforderliche ebenso gut jetzt veranlasst werden könne wie später. Dem kann insofern nicht zugestimmt werden, als eine Schätzung per jetzt wiederum nur ein Zwischenergebnis sein könnte und dadurch Art. 44 VZG nicht obsolet und jedenfalls bei Veränderungen im Rahmen der Lastenbereinigung eine weitere "Schätzungsrunde" erfolgen würde. Dass der von der Schuldnerin befürchtete Ankereffekt eintritt, ist aus verschiedenen Gründen nicht anzunehmen. Unzutreffenden Folgerungen, die die

- 19 - Schuldnerin befürchtet, kann primär dadurch begegnet werden, dass neben dem Schätzwert das Datum der Schätzung angeführt wird und die Kammer wird das Betreibungsamt anweisen, unmittelbar neben dem Schätzwert den Vermerk anzubringen: "Datum der Schätzung: 7. März 2014". Das wird Steigerungsinteressenten – dass es sich angesichts des Steigerungsobjekts im wesentlichen um professionelle Investoren handeln wird, ist offensichtlich – unmittelbar vor Augen führen, dass der mutmassliche

Grundstückwert kein heutiger Zeitwert ist. Professionellen Investoren, bei denen Fachwissen vorhanden ist oder die für einen zu prüfenden Liegenschaftenhandel ohnehin Fachwissen "an Bord holen", ist damit ohne weiteres klar bzw. ihnen ist leicht zu klären, wie sich der ursprüngliche Wert von 2014 auf den jetzigen Zeitpunkt hin verändert hat. Und was allfällige zukünftige Veränderungen bis zum effektiven Steigerungszeitpunkt betrifft, gibt es ohnehin keine Sicherheit, sondern höchstens Prognosen. Dass die Vorbereitungen für den Erwerb solcher Grundstücke einige Zeit in Anspruch nimmt, ist klar. Allerdings hindert das Alter der Schätzung entsprechende Vorbereitungen nicht, wird doch den Steigerungsinteressenten der "Bewertungsbericht vom 7. März 2014" zur Verfügung stehen, so dass sogar ganz detailliert ersichtlich ist, auf welcher Basis der Wert der Fr. 64.20 Mio. zustande gekommen ist. Bei einer öffentlichen Versteigerung kann ohnehin nicht mit einem festen Preis gerechnet werden, sondern dieser bildet sich aufgrund der Interessen der Bieter, bis schliesslich das Höchstgebot abgegeben wird. Auch die Besorgnis der Schuldnerin, bei einer Revision bleibe schlechthin keine Zeit für die für ein solches Projekt erforderlichen Vorbereitungen ist nicht begründet. Auch wenn jetzt die verlangte Schätzung veranlasst würde, wäre diese angesichts der Bestimmung von Art. 44 VZG nicht mit Sicherheit definitiv und damit ein erheblicher Zeitverlust. Der Vollständigkeit halber ist noch zu erwähnen, dass die Kammer – hätte es Gründe gegeben, das Begehren der Schuldnerin gutzuheissen – jederzeit auf ihre Anordnung vom 8. Juni 2018 im Verfahren PS180099 (Unterlassung weiterer Handlungen) hätte zurückkommen können.

- 20 - 5. Gibt es in der vorliegenden Phase der Zwangsverwertung der Grundstücke keine Regelung in Gesetz oder Verordnungen, die eine Anpassung der Schätzung verlangt und ist im konkreten Fall nicht ersichtlich, dass ohne eine solche die Interessen von Beteiligten nicht gewahrt werden können, ist das Gesuch der Schuldnerin um Abänderung, Anpassung bzw. Kontrolle der Schätzung abzuweisen. Dass infolge Inkrafttretens des Gestaltungsplanes der Steigerungspreis mit Fr. 64.20 Mio. anzugeben ist und dass, wenn der Schätzungswert genannt wird, das Datum der Schätzung: 7. März 2014 zu erwähnen ist, wurde bereits dargelegt. VI. SchK-Beschwerdeverfahren sind auch im zweitinstanzlichen 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 erkannt:

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.