

II. Beschwerdeabteilung
Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs

BA 2022 18

Oberrichter lic.iur. St. Scherer, Abteilungspräsident
Oberrichter lic.iur. M. Siegwart
Oberrichter Dr.iur. A. Sidler
Gerichtsschreiberin lic.iur. D. Huber Stüdli

Urteil vom 27. Oktober 2022 [rechtskräftig]

in Sachen

A. _____,
vertreten durch RA lic.iur. B. _____,
Gesuchsteller,

gegen

Betreibungsamt Ägerital,

betreffend

Grundstücksverwertung / Begehren um eine neue Schätzung

Sachverhalt

1. Am 4. Mai 2022 teilte das Betreibungsamt Ägerital den Beteiligten in den Betreibungen Nr. _____ und _____ die betreibungsamtliche Schätzung des Grundstücks des Schuldners A. _____ (nachfolgend: Gesuchsteller) am _____ in C. _____ (GS Nr. _____) mit. Die im Auftrag des Betreibungsamtes durchgeführte Schätzung von D. _____, Immobilienschätzer mit eidg. Fachausweis, erstellt am 3. Mai 2022, ergab einen Verkehrswert von CHF 10'960'000.00. Diesen Wert übernahm das Betreibungsamt in seiner Schätzung. Eine frühere Schätzung von D. _____ vom 16. November 2020 hatte noch einen Verkehrswert von CHF 11'930'000.00 ergeben.
2. Mit Eingabe vom 16. Mai 2022 reichte der Gesuchsteller bei der II. Beschwerdeabteilung des Obergerichts Zug als Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs ein Gesuch um neue Schätzung der Liegenschaft durch einen Sachverständigen ein.
3. Mit Verfügung vom 24. Mai 2022 hielt der Abteilungspräsident fest, als Sachverständiger werde E. _____, Architekt HTL/STV, in Aussicht genommen, und setzte dem Gesuchsteller eine Frist von 10 Tagen zur Leistung eines Kostenvorschusses von CHF 4'000.00 sowie zur Geltendmachung allfälliger Ausstands- oder Ablehnungsgründe gegen den designierten Schätzungsexperten. Der Gesuchsteller leistete innert der angesetzten Frist den verlangten Kostenvorschuss und machte keine Ausstands- oder Ablehnungsgründe geltend. Mit Verfügung vom 14. Juni 2022 gab der Abteilungspräsident das Gutachten bei E. _____ in Auftrag.
4. Am 16. August 2022 erstattete E. _____ das Schätzungsgutachten und reichte seine Honorarnote über CHF 4'000.00 ein. Er schätzte den Verkehrswert der 10-Zimmer-Villa mit Hallenbad ("Luxusobjekt") auf CHF 11'050'000.00.
5. Der Gesuchsteller teilte am 1. September 2022 innert erstreckter Frist mit, er verzichte auf eine Stellungnahme zum Schätzungsgutachten.

Erwägungen

1. Gemäss Art. 97 Abs. 1 SchKG schätzt der Betreibungsbeamte die gepfändeten Gegenstände, nötigenfalls mit Zuziehung von Sachverständigen, damit nicht mehr als nötig mit Beschlag belegt (Art. 97 Abs. 2 SchKG), umgekehrt aber auch das Interesse der Gläubiger an einer ausreichenden Deckung gewahrt wird (BGE 122 III 339, BGE 120 III 9, BGE 114 III 29). Der Schätzungswert ist in der Pfändungsurkunde zu vermerken (Art. 112 Abs. 1 SchKG). Nach Art. 99 Abs. 2 VZG ist das Ergebnis der Schätzung, wenn es nicht in die Steigerungspublikation nach Art. 29 VZG aufgenommen wird, dem Gläubiger, der die Verwertung verlangt hat, sowie dem Schuldner und einem allfälligen Dritteigentümer mit der Anzeige mitzuteilen, dass sie innerhalb der Beschwerdefrist bei der Aufsichtsbehörde eine neue Schätzung durch Sachverständige im Sinne des Artikels 9 Abs. 2 VZG verlangen können. Nach Abs. 1 der zuletzt genannten Bestimmung soll die Schätzung den mutmasslichen Verkaufswert des Grundstückes und seiner Zugehör, unabhängig von einer allfälligen Kataster- oder Brandassekuranzschätzung, bestimmen, wobei die aus dem

Grundbuch ersichtlichen Pfandforderungen summarisch anzugeben sind, jedoch zu ihrer Feststellung ein Widerspruchsverfahren nicht einzuleiten ist. Nach Art. 9 Abs. 2 VZG ist jeder Beteiligte berechtigt, innerhalb der Frist zur Beschwerde gegen die Pfändung bei der Aufsichtsbehörde gegen Vorschuss der Kosten eine neue Schätzung durch Sachverständige zu verlangen. Hat ein Gläubiger die Schätzung beantragt, so kann er Ersatz der Kosten vom Schuldner nur dann beanspruchen, wenn die frühere Schätzung des Betreibungsamtes wesentlich abgeändert wurde. Streitigkeiten über die Höhe der Schätzung werden endgültig durch die kantonale Aufsichtsbehörde beurteilt. Es obliegt dabei nicht der Aufsichtsbehörde, die betreibungsamtliche Schätzung zu überprüfen. Hierfür steht den an einer Grundstücksverwertung Beteiligten einzig die Möglichkeit zur Verfügung, eine neue Schätzung durch Sachverständige zu verlangen. Ein Sonderfall kann einzig dann vorliegen, wenn die Schätzung des Betreibungsamtes nichtig, d.h. vollkommen unbeachtlich ist und sie somit von Amtes wegen überhaupt erst (neu) vorgenommen werden muss (Urteil des Bundesgerichts 7B.156/2001 vom 28. August 2001 E. 3). Nichtig ist eine betreibungsamtliche Verfügung, wenn sie gegen Vorschriften verstösst, die im öffentlichen Interesse oder im Interesse von am Verfahren nicht beteiligten Personen erlassen worden sind (Art. 22 Abs. 1 SchKG; vgl. zum Ganzen: BA 2020 4).

2. Der Gesuchsteller bringt vor, die Schätzung von D. _____ sei um ein Vielfaches zu tief, was diverse Indizien und Beweise belegen würden. Zunächst liege auf dem gepfändeten Grundstück eine Gesamtpfandbelastung von CHF 11'000'000.00 zuzüglich offener und zukünftig fälliger Zinsen und Gebühren. Ein Grundstückswert unter dem Wert der Gesamtpfandbelastung sei rein rechnerisch nicht möglich, zumal die Liegenschaftspreise in C. _____ nicht gesunken, sondern vielmehr gestiegen seien. Sogar die steuerrechtliche Bewertung, die bekanntlich viel tiefer sei als der effektive Wert, liege mit CHF 11 Mio. im Jahre 2018 über der Schätzung. Er, der Gesuchsteller, habe das Grundstück im Jahre 2006 für CHF 14 Mio. (samt Baurecht) gekauft. Bei einer Grundstücksfläche von 2'441 m² wäre bei einem Baulandpreis von CHF 4'500.00 bis CHF 5'000.00 pro m² nur schon der Baulandpreis zwischen CHF 10'944'500.00 bis CHF 12'205'000.00, was ebenfalls über der Schätzung liege. Nicht berücksichtigt worden sei auch der Umstand, dass die Grundstücke GS Nr. _____, _____ und _____ mit öffentlicher Urkunde der Einwohnergemeinde C. _____ vom 10. Februar 2020 zusammengelegt worden seien und das damalige Baurecht aufgehoben worden sei. Dies wirke sich positiv auf den Verkaufspreis aus, da damit die verwirrenden Eigentumsverhältnisse mit dem vormaligen Eigentümer des Grundstückes GS Nr. _____ aus dem Weg geräumt worden seien (vgl. act. 1).
- 2.1 Für die Bestimmung des Schätzpreises eines gepfändeten Grundstücks ist weder die Grundpfandbelastung noch der Kaufpreis, der Steuerwert oder der Baulandpreis massgebend. Vielmehr ist gemäss Art. 9 Abs. 1 VZG der mutmassliche Verkaufswert des Grundstücks zu schätzen, d.h. der im Rahmen des Zwangsvollstreckungsverfahrens mutmasslich erzielbare Erlös (vgl. Zopfi, in: Kurzkommentar VZG, 2011, Art. 9 VZG N 1). Dieser Schätzungswert wird in die Pfändungsurkunde aufgenommen. Massgebend ist mithin der mutmassliche Verkaufswert im heutigen Zeitpunkt, mit anderen Worten der Zeitwert, und nicht der Kaufpreis oder der Neuwert. Weiter gilt zu berücksichtigen, dass die Schätzung des zu versteigernden Objektes nichts über den tatsächlich erzielbaren Erlös aussagt, sondern dem Interessenten bloss einen Anhaltspunkt über das vertretbare Angebot geben soll (BGE 135 I 102 E. 3.2.2 f.). Daher soll sie nicht möglichst hoch sein, sondern nur den

mutmasslichen Verkaufswert der Liegenschaft bestimmen (BGE 143 III 532 E. 2.2, BGE 134 III 42 E. 4).

- 2.2 Der neu beauftragte Sachverständige kommt nun in seiner Schätzung auf einen Verkehrswert des Grundstücks von CHF 11'050'000.00, mithin auf einen um CHF 90'000.00 höheren Schätzwert. Die beiden Gutachten verwendeten die gleiche Bewertungsmethode. Sie ermittelten den Verkehrswert aus dem Real- und dem Ertragswert. Diese Methode ist eine anerkannte Liegenschaftsschätzungsmethode und führt zu brauchbaren Ergebnissen. Die beiden Schätzungsgutachten weisen keine ersichtlichen Fehler auf. Jede Schätzung ist aber naturgemäss keine exakte Berechnung, sodass auch abweichende Resultate nichts Aussergewöhnliches sind. Im vorliegenden Fall erscheint es daher angezeigt, den ungefähren Mittelwert der beiden Gutachten als verlässliche Schätzung für die Versteigerung einzusetzen. Das ist denn auch nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung grundsätzlich die Regel, wenn voneinander abweichende Schätzungen zweier gleich kompetenter Sachverständiger vorliegen (vgl. Urteil des Bundesgerichts 5A_8/2020 vom 6. April 2020 E. 2.4.4 mit Verweis auf BGE 128 III 595 E 3.1), wie das hier der Fall ist. Das bedeutet, dass das Betreibungsamt in den Steigerungsbedingungen als Schätzwert für die Stockwerkeinheit den Betrag von CHF 11 Mio. anzugeben hat.
3. Beim Entscheid der Aufsichtsbehörde über den nach erfolgter Neuschätzung einzusetzenden massgebenden Schätzwert der Grundstücke handelt es sich um eine Verrichtung im Sinne von Art. 1 Abs. 1 GebV SchKG (Zopfi, a.a.O., Art. 9 VZG N 11, mit Hinweis auf BGE 131 III 136 E. 3.2). Gemäss Art. 1 Abs. 2 GebV SchKG kann für Verrichtungen, die in der GebV SchKG nicht besonders tarifiert sind, eine Gebühr bis zu CHF 150.00 erhoben werden. Die Aufsichtsbehörde kann höhere Gebühren festsetzen, wenn die Schwierigkeit der Sache, der Umfang der Bemühungen oder der Zeitaufwand es rechtfertigt. Im vorliegenden Fall ist die Gebühr zur Deckung des Aufwands auf CHF 500.00 zu erhöhen. Dem Gesuchsteller, der eine Neuschätzung verlangt hat, ist daher eine Spruchgebühr von CHF 500.00 aufzuerlegen. Ferner sind dem Gesuchsteller die Gutachterkosten für die Neuschätzung des Grundstücks im Betrag von CHF 4'000.00 aufzuerlegen (ZR 69 Nr. 116).

Urteilsspruch

1. Das Betreibungsamt Ägerital wird angewiesen, in den Betreibungsverfahren Nr. _____ und Nr. _____ für die Liegenschaft GS Nr. _____ im _____ in C. _____ neu den Schätzwert von CHF 11 Mio. in die Steigerungsbedingungen aufzunehmen.
- 2.1 Dem Gesuchsteller wird eine Spruchgebühr von CHF 500.00 auferlegt.
- 2.2 Der Gesuchsteller hat die Kosten der Neuschätzung des Sachverständigen E. _____ im Betrag von CHF 4'000.00 zu tragen. Dieser Betrag wird von dem von ihm in gleicher Höhe geleisteten Kostenvorschuss bezogen.

3. Gegen diesen Entscheid ist die Beschwerde in Zivilsachen nach den Art. 72 ff. des Bundesgerichtsgesetzes (BGG) zulässig; die Beschwerdegründe richten sich nach den Art. 95 ff. BGG. Eine allfällige Beschwerde ist innert 10 Tagen seit Zustellung des Entscheids schriftlich begründet und mit bestimmten Anträgen sowie unter Beilage des Entscheids und der Beweismittel (vgl. Art. 42 BGG) beim Schweizerischen Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, einzureichen. Die Beschwerde hat nach Art. 103 Abs. 1 BGG in der Regel keine aufschiebende Wirkung.

4. Mitteilung an:
 - Gesuchsteller
 - Betreibungsamt Ägerital
 - Steuerverwaltung des Kantons Zug als Vertreterin der Gläubiger
 - Gerichtskasse (im Dispositiv)

Obergericht des Kantons Zug
II. Beschwerdeabteilung
Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs

lic.iur. St. Scherer
Abteilungspräsident

lic.iur. D. Huber Stüdl
Gerichtsschreiberin

versandt am: