

II. Beschwerdeabteilung
Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs

BA 2024 41

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

Urteil vom 13. Dezember 2024 *[teilweise bestätigt durch BGer]*

in Sachen

A. _____,
Gesuchstellerin,

gegen

Betreibungsamt Zug, Gubelstrasse 22, Postfach 1258, 6301 Zug,

betreffend

Grundstücksverwertung / Begehren um eine neue Schätzung

Sachverhalt

1. Am 14. Juni 2024 teilte das Betreibungsamt Zug den Beteiligten in der Betreuung Nr. B. _____ die betreibungsamtliche Schätzung des Grundstücks der Schuldnerin A. _____ (nachfolgend: Gesuchstellerin) am C. _____ [Strasse] in D. _____ [Ort] (GS StWE Nr. E. _____ mit 4 Tiefgaragenplätzen Nrn. F. _____ und Doppelparkplatz Nr. G. _____) mit. Die im Auftrag des Betreibungsamtes durchgeführte Schätzung von H. _____, Immobilienschätzer mit eidg. Fachausweis, erstellt am 6. Juni 2024, ergab einen Verkehrswert von CHF 13'215'000.00. Diesen Wert übernahm das Betreibungsamt in seiner Schätzung.
2. Mit Eingabe vom 9. Juli 2024 reichte die Gesuchstellerin 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 26. Juli 2024 hielt der Abteilungspräsident fest, als Sachverständiger werde I. _____, Architekt HTL/STV, in Aussicht genommen, und setzte der Gesuchstellerin eine Frist von 10 Tagen zur Leistung eines Kostenvorschusses von CHF 6'500.00 sowie zur Geltendmachung allfälliger Ausstands- oder Ablehnungsgründe gegen den designierten Schätzungsexperten. Die Gesuchstellerin leistete innert der angesetzten Frist den verlangten Kostenvorschuss und machte innert erstreckter Frist keine Ausstands- oder Ablehnungsgründe geltend. Mit Verfügung vom 27. August 2024 gab der Abteilungspräsident das Gutachten bei I. _____ in Auftrag.
4. Am 8. Oktober 2024 erstattete I. _____ das Schätzungsgutachten und reichte seine Honorarnote über CHF 5'860.00 ein. Er schätzte den Verkehrswert der 12-Zimmer-Maiso-nettewohnung samt 6 Autoeinstellplätzen (Objekt im Luxusbereich) auf CHF 13'485'000.00.
5. Die Gesuchstellerin nahm am 25. Oktober 2024 zum Schätzungsgutachten Stellung.

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 Beschlagnahme 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. Die Gesuchstellerin bringt – zusammengefasst – Folgendes vor (vgl. act. 1 und 13):
 - 2.1 Die Baulandpreise in Zug hätten sich in den letzten vier Jahren verdoppelt. In der Schätzung stehe nicht, dass die Wohnung sehr einzigartig sei. Die Schätzung widerspiegeln nicht den realen Marktpreis und verletze ihre Rechte als Eigentümerin. Dazu verweise sie auf das Fact Sheet der UBS bezüglich Preisentwicklung im Kanton Zug. Vor einem Jahr sei eine Schätzung bei der J. _____ AG gemacht worden und diese Schätzung sei viel höher.
 - 2.2 Die Schätzung von I. _____ berechne den Mietwert mit CHF 367.00 pro m² und Jahr. Die Mietpreise für Top-Immobilien würden jedoch laut einer UBS-Studie zwischen CHF 500.00 und CHF 690.00 pro m² und Jahr liegen. Das seien rund 80 % mehr als in der Verkehrswertschätzung. Weiter reiche sie eine Übersicht über verschiedene verkaufte Immobilien in der Stadt Zug und Umgebung ein. Die (vertraulich zu behandelnden) Zahlen würden zeigen, dass die Annahme der Schätzung für den Verkauf der Luxusimmobilie viel zu konservativ gerechnet sei und nicht einem realen Verkaufswert entspreche. Schliesslich verweise sie auf die neue Schätzung der J. _____ AG vom 21. Oktober 2024, welche von einem Verkaufspreis von CHF 20 bis 22 Mio. ausgehe.
3. 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).

- 3.1 Der neu beauftragte Sachverständige kommt in seiner Schätzung auf einen Verkehrswert des Grundstücks von CHF 13'485'000.00, mithin auf einen um CHF 270'000.00 höheren Schätzwert. Die beiden Gutachten verwendeten die gleiche Bewertungsmethode. Sie ermittelten den Verkehrswert aus dem Real- und dem Ertragswert. Diese Vorgehensweise 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 13'350'000.00 anzugeben hat.
- 3.2 An diesem Ergebnis vermögen die unterschiedlichen Mietwertschätzungen der Sachverständigen und der UBS-Studien nichts zu ändern. Es ist stets vom konkreten Einzelfall auszugehen. Auf die allgemeinen Zahlen der UBS-Studien kann nicht abgestellt werden. Abgesehen davon diene den Schätzungsexperten der Ertragswert lediglich als Plausibilisierung. Für die Verkehrswertschätzung war der Realwert/Substanzwert massgebend (vgl. act. 1/1 und 10). Weiter gilt zu beachten, dass es sich bei der Sachverständigenschätzung im Sinne von Art. 99 Abs. 2 i.V.m Art. 9 Abs. 2 VZG um eine betreibungsamtliche Schätzung handelt (vgl. Urteil des Bundesgerichts 5A_34/2023 vom 22. August 2023 E. 2.3.2 und 2.4). Demgegenüber sind die von der Gesuchstellerin eingereichten Schätzungen der J._____ AG private Schätzungen einer Immobilienmaklerin, die darauf abzielen, einen möglichst hohen Verkaufspreis und damit auch eine möglichst hohe Maklerprovision zu erzielen. Zudem handelt es sich um blossе Kurzbewertungen, weshalb diesen Schätzungen nicht die gleiche Bedeutung zukommt wie den beiden vom Betreibungsamt bzw. Obergericht in Auftrag gegebenen ausführlichen Gutachten der Schätzungsexperten. Schliesslich lässt die von der Gesuchstellerin eingereichte Übersicht über verschiedene verkaufte Immobilien in der Stadt Zug und Umgebung keine Rückschlüsse auf den vorliegend zu beurteilenden Schätzwert der 12-Zimmer-Maisonettewohnung zu. Es handelt sich um verschiedene Objekte (Wohnungen und Häuser) im Kanton Zug, die sich hinsichtlich Lage, Grösse, Baujahr, Ausstattung und Zustand vom vorliegenden Schätzobjekt unterscheiden, weshalb sie nicht vergleichbar sind.
- 3.3 Nach dem Gesagten ist das Betreibungsamt Zug anzuweisen, im Betreibungsverfahren Nr. B._____ für die Liegenschaft GS Nrn. E._____, F._____, G._____ am C._____ in D._____ neu den Schätzwert von CHF 13'350'000.00 in die Steigerungsbedingungen aufzunehmen.
4. 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 1'000.00 zu erhöhen. Der Gesuchstellerin, die eine Neuschätzung verlangt hat, ist daher eine Spruchgebühr von CHF 1'000.00 aufzuerlegen. Ferner sind der Gesuchstellerin die Gutachterkosten für die Neuschätzung des Grundstücks im Betrag von CHF 5'860.00 aufzuerlegen (ZR 69 Nr. 116).

Urteilsspruch

1. Das Betreibungsamt Zug wird angewiesen, im Betreibungsverfahren Nr. B. _____ für die Liegenschaft GS Nrn. E. _____, F. _____, G. _____ am C. _____ in D. _____ neu den Schätzwert von CHF 13'350'000.00 in die Steigerungsbedingungen aufzunehmen.
- 2.1 Der Gesuchstellerin wird eine Spruchgebühr von CHF 1'000.00 auferlegt.
- 2.2 Die Gesuchstellerin hat die Kosten der Neuschätzung des Sachverständigen I. _____ im Betrag von CHF 5'860.00 zu tragen.
- 2.3 Die Spruchgebühr von CHF 1'000.00 und die Kosten der Neuschätzung von CHF 5'860.00 werden vom geleisteten Kostenvorschuss von CHF 6'500.00 bezogen. Der Restbetrag von CHF 360.00 wird der Gesuchstellerin in Rechnung gestellt.
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:
 - Gesuchstellerin
 - Betreibungsamt Zug
 - K. _____ AG (Gläubigerin)
 - Gerichtskasse (im Dispositiv)

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

St. Scherer
Abteilungspräsident

D. Huber Stüdl
Gerichtsschreiberin

versandt am: