

*Bundesgericht – 5A_35/2025
II. zivilrechtliche Abteilung
Urteil vom 5. Februar 2026*

**Vente aux enchères
forcées ; estimation du
bien ; émolument pour
nouvelle estimation**
*Zwangsversteigerung;
Schätzung des Grundstücks;
Gebühr für eine neue
Schätzung*

art. 9, 99 ORFI ; 1 OELP
Art. 9, 99 VZG; 1 GebV

Vente aux enchères, estimation du bien (art. 9 et 99 ORFI) – Rappel des principes (consid. 3.1). Lorsque deux estimations du bien ont été réalisées, qu'elles ont été effectuées par des experts selon des méthodes reconnues et qu'elles ne présentent pas d'erreurs, il n'est pas arbitraire de retenir la moyenne comme estimation en vue de la vente aux enchères. C'est à raison qu'il n'a pas été tenu compte d'une estimation privée, réalisée par un agent immobilier ayant pour but de déterminer le prix de vente le plus élevé possible (consid. 3.2 et 4). Des finitions personnalisées susceptibles de freiner certains acheteurs peuvent être prises en compte négativement (consid. 4.).

Emolument pour une nouvelle estimation – La demande d'une nouvelle estimation et la constatation par l'autorité du montant estimé constituent une opération non tarifée par la OELP. L'émolument est donc de CHF 150.00, à moins que des montants supérieurs soient justifiés par l'autorité (art. 1 al. 2 OELP). Les frais de l'expertise sont facturés en sus (consid. 5).

Versteigerung, Schätzung des Grundstücks (Art. 9 und 99 VZG) – Wiederholung der Grundsätze (E. 3.1). Wurden zwei Schätzungen des Grundstücks vorgenommen, die von Sachverständigen nach anerkannten Methoden erstellt wurden und keine Fehler aufweisen, so ist es nicht willkürlich, den Durchschnitt als Schätzungswert für die Versteigerung heranzuziehen. Zu Recht wurde eine private Schätzung, die von einem Immobilienmakler mit dem Ziel erstellt wurde, den höchstmöglichen Verkaufspreis zu ermitteln, nicht berücksichtigt (E. 3.2 und 4). Individuelle Ausbauten, die geeignet sind, bestimmte Käufer abzuschrecken, können negativ berücksichtigt werden (E. 4).

Gebühr für eine neue Schätzung – Das Begehren um eine neue Schätzung und die Feststellung des Schätzungswerts durch die Behörde stellen einen von der GebV SchKG nicht tariffierten Aufwand dar. Die Gebühr beläuft sich daher auf CHF 150.00, sofern die Behörde keine höheren Beträge begründet (Art. 1 Abs. 2 GebV SchKG). Die Kosten des Gutachtens werden gesondert in Rechnung gestellt (E. 5).

Besetzung
Bundesrichter Bovey, Präsident,
Bundesrichter Hartmann, Josi,
Gerichtsschreiber Zingg.

Verfahrensbeteiligte
A.,
Beschwerdeführerin,

gegen

Obergericht des Kantons Zug,

II. Beschwerdeabteilung, Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs,
Kirchenstrasse 6, Postfach 760, 6301 Zug,

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

B. AG.

Gegenstand
Neuschätzung,

Beschwerde gegen das Urteil des Obergerichts des Kantons Zug, II. Beschwerdeabteilung, Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs, vom 13. Dezember 2024 (BA 2024 41).

Sachverhalt:

A.

Am 14. Juni 2024 teilte das Betreibungsamt Zug in der Betreibung Nr. vvv die betreibungsamtliche Schätzung des Grundstücks von A. (Schuldnerin) am C.weg in U. (GS StWE Nr. www [12-Zimmer-Maisonettewohnung] mit vier Tiefgaragenplätzen Nrn. xxx-yyy und Doppelparkplatz Nr. zzz) mit. Die im Auftrag des Betreibungsamtes von D. am 6. Juni 2024 erstellte Schätzung hatte einen Verkehrswert von Fr. 13'215'000.-- ergeben, den das Betreibungsamt in seine Schätzung übernahm.

B.

Mit Eingabe vom 9. Juli 2024 (Postaufgabe 10. Juli 2024) ersuchte A. beim Obergericht des Kantons Zug um eine neue Schätzung des Grundstücks durch einen Sachverständigen. Mit Verfügung vom 26. Juli 2024 nahm das Obergericht E. als Sachverständigen in Aussicht und es setzte A. eine Frist an zur Leistung eines Kostenvorschusses von Fr. 6'500.-- und zur Geltendmachung allfälliger Ausstands- oder Ablehnungsgründe gegen den designierten Schätzungsexperten. A. bezahlte den Vorschuss und machte keine Ausstands- oder Ablehnungsgründe geltend. Mit Verfügung vom 27. August 2024 gab das Obergericht das Gutachten bei E. in Auftrag.

Am 8. Oktober 2024 erstattete E. das Gutachten und reichte seine Honorarnote über Fr. 5'860.-- ein. Er schätzte den Verkehrswert auf Fr. 13'485'000.--. A. nahm am 25. Oktober 2024 zum Gutachten Stellung.

Mit Urteil vom 13. Dezember 2024 wies das Obergericht das Betreibungsamt an, im Betreibungsverfahren Nr. vvv für die Liegenschaft GS Nrn. www, xxx-yyy, zzz am C.weg in U. neu den Schätzwert von Fr. 13'350'000.-- in die Steigerungsbedingungen aufzunehmen (Dispositiv-Ziff. 1). Es auferlegte A. eine Spruchgebühr von Fr. 1'000.-- (Dispositiv-Ziff. 2.1) und die Kosten der Neuschätzung durch den Sachverständigen im Betrag von Fr. 5'860.-- (Dispositiv-Ziff. 2.2), wobei beide Beträge vom geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 6'500.-- bezogen wurden und der Restbetrag von Fr. 360.-- A. in Rechnung gestellt wurde (Dispositiv-Ziff. 2.3).

C.

Gegen dieses Urteil hat A. (Beschwerdeführerin) mit Eingabe vom 9. Januar 2025 (Postaufgabe 10. Januar 2025) Beschwerde in Zivilsachen an das Bundesgericht erhoben. Sie verlangt, das angefochtene Urteil und die Verkehrswertschätzungen von D. und E. aufzuheben. Das Betreibungsamt sei anzuweisen, die gepfändete Liegenschaft ordnungsgemäss durch einen Sachverständigen schätzen zu lassen und zu den effektiven Werten in der Pfändungsurkunde zu berücksichtigen. Eventuell sei die Gebühr von Fr. 1'000.-- auf Fr. 150.-- zu reduzieren.

Das Bundesgericht hat die Akten beigezogen und Beschwerdeantworten eingeholt. Die B. AG (Gläubigerin) hat am 21. Januar 2025 auf Vernehmlassung verzichtet. Mit Eingabe vom gleichen Tag hat das Obergericht beantragt, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei. Das Betreibungsamt hat am 3. Februar 2025 die Abweisung der Beschwerde beantragt. Das Bundesgericht hat diese Eingaben den Beteiligten zugestellt. Weitere Eingaben sind nicht eingegangen. Den verlangten Kostenvorschuss von Fr. 5'000.-- hat die Beschwerdeführerin innerhalb der angesetzten Nachfrist bezahlt.

Erwägungen:

1.

Die Beschwerde in Zivilsachen ist grundsätzlich zulässig (Art. 72 Abs. 2 lit. a, Art. 74 Abs. 2 lit. c, Art. 75, Art. 76 Abs. 1, Art. 90, Art. 100 Abs. 2 lit. a i.V.m. Art. 46 Abs. 1 lit. c BGG).

Nach Art. 42 Abs. 2 BGG ist in der Beschwerdebegründung in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Akt Recht verletzt. Die beschwerdeführende Partei hat in gezielter Auseinandersetzung mit den für das Ergebnis des angefochtenen Entscheides massgeblichen Erwägungen aufzuzeigen, welche Rechte bzw. Rechtsnormen die Vorinstanz verletzt haben soll (**BGE 143 I 377** E. 1.2; **140 III 86** E. 2, 115 E. 2).

Die vorinstanzlichen Sachverhaltsfeststellungen sind für das Bundesgericht grundsätzlich verbindlich (Art. 105 Abs. 1 BGG). Die Feststellung des Sachverhalts kann nur unter den Voraussetzungen von Art. 97 Abs. 1 BGG gerügt werden. Dabei gilt bei der Rüge der offensichtlich unrichtigen Sachverhaltsfeststellung das strenge Rügeprinzip. Auf rein appellatorische Kritik am angefochtenen Entscheid ist nicht einzutreten (Art. 106 Abs. 2 BGG; **BGE 140 III 16** E. 1.3.1, 264 E. 2.3).

2.

Anlass zum vorliegenden Beschwerdeverfahren gibt die Neuschätzung mehrerer Grundstücke (12-Zimmer-Maisonettewohnung mit sechs Autoeinstellplätzen). Entgegen dem Eindruck, den die Anträge der Beschwerdeführerin erwecken, geht es nicht um die Schätzung im Rahmen einer Pfändung, sondern um die Schätzung in einem Grundpfandverwertungsverfahren. Dies ergibt sich zwar nicht eindeutig aus dem angefochtenen Urteil, jedoch aus dem beigezogenen Zahlungsbefehl der Betreuung Nr. vvv.

Umstritten sind sowohl der vom Obergericht festgelegte Schätzwert (unten E. 3) als auch die vom Obergericht erhobene Spruchgebühr (unten E. 4).

3.

3.1. Die Schätzung soll den mutmasslichen Verkehrswert samt Zugehör bestimmen (Art. 9 Abs. 1 i.V.m. Art. 99 Abs. 1 der Verordnung des Bundesgerichts vom 23. April 1920 über die Zwangsverwertung von Grundstücken [VZG; SR 281.42]). Gegen Vorschuss der Kosten kann jeder Beteiligte innert zehn Tagen bei der Aufsichtsbehörde ohne nähere Begründung eine Neuschätzung durch einen Sachverständigen verlangen (Art. 9 Abs. 2 i.V.m. Art. 99 Abs. 2 VZG). Bei der Schätzung handelt es sich um eine Ermessensfrage, weshalb Streitigkeiten über die Höhe der Schätzung endgültig durch die kantonale Aufsichtsbehörde beurteilt werden (Art. 9 Abs. 2 i.V.m. Art. 99 Abs. 2 VZG; **BGE 145 III 487** E. 3.2). Den Beteiligten steht kein Anspruch auf Einholung einer Oberexpertise zu (**BGE 120 III 135** E. 2; **134 III 42** E. 3). Das Bundesgericht prüft einzig, ob das massgebende Verfahren eingehalten worden ist und ob die kantonale Aufsichtsbehörde das ihr zustehende Ermessen missbraucht oder überschritten hat. Letzteres trifft dann zu, wenn Kriterien mitberücksichtigt wurden, die keine Rolle hätten spielen dürfen, oder wenn umgekehrt rechtserhebliche Umstände ausser Acht blieben (**BGE 145 III 487** E. 3.2; **134 III 42** E. 3).

Die Schätzung des zu verwertenden Grundstückes sagt nichts über den an der Steigerung tatsächlich erzielbaren Erlös aus, sondern gibt den Interessenten nur einen Anhaltspunkt über das vertretbare

Angebot. Deshalb soll die Schätzung nicht möglichst hoch sein, sondern den mutmasslichen Verkehrswert des Grundstücks bestimmen (BGE 143 III 532 E. 2.2; 134 III 42 E. 4).

3.2. Das Obergericht hat erwogen, beide Gutachten hätten die gleiche Bewertungsmethode verwendet. Sie hätten den Verkehrswert aus dem Real- und dem Ertragswert ermittelt. Diese Vorgehensweise sei eine anerkannte Liegenschaftsschätzungsmethode. Beide Gutachten wiesen keine ersichtlichen Fehler auf. Es sei angezeigt, den ungefähren Mittelwert der beiden Gutachten als verlässliche Schätzung für die Versteigerung einzusetzen, was nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung die Regel sei, wenn voneinander abweichende Schätzungen zweier gleich kompetenter Sachverständiger vorlägen, wie dies hier der Fall sei.

Das Obergericht hat zudem verschiedene von der Beschwerdeführerin eingereichte Unterlagen nicht berücksichtigt (Studien der B., Schätzungen der F. AG und eine Übersicht über verschiedene verkaufte Immobilien in der Stadt U. und Umgebung). Das Obergericht hat erwogen, auf die allgemeinen Zahlen der B.-Studien (die offenbar Mietwertschätzungen enthielten) könne nicht abgestellt werden, sondern es sei vom konkreten Einzelfall auszugehen. Abgesehen davon habe der Ertragswert den Schätzungsexperten nur zur Plausibilisierung gedient und für die Verkehrswertschätzung sei der Realwert/Substanzwert massgebend gewesen. Die Schätzungen der F. AG seien private Schätzungen einer Immobilienmaklerin, die darauf abzielten, einen möglichst hohen Verkaufspreis und damit auch eine möglichst hohe Maklerprovision zu erzielen. Zudem handle es sich um blossе Kurzbewertungen, weshalb ihnen nicht die gleiche Bedeutung zukomme wie den beiden vom Betreibungsamt und vom Obergericht in Auftrag gegebenen ausführlichen Gutachten der Schätzungsexperten. Schliesslich lasse die Übersicht über verschiedene verkaufte Immobilien keine Rückschlüsse auf den vorliegend zu beurteilenden Schätzwert zu. Es gehe um verschiedene Objekte, die sich hinsichtlich Lage, Grösse, Baujahr, Ausstattung und Zustand vom vorliegenden Objekt unterschieden.

4.

4. Die Beschwerdeführerin wirft dem Obergericht Ermessensmissbrauch vor, indem es das von ihr eingereichte B. Fact Sheet und die von ihr eingereichte Schätzung der F. AG nicht berücksichtigt habe. Letztere gehe von einem Verkehrswert zwischen Fr. 20 Mio. und Fr. 22 Mio. aus.

Mit den Gründen für die Nichtberücksichtigung des B. Fact Sheet setzt sich die Beschwerdeführerin nicht auseinander. Den Erwägungen zu den Schätzungen der F. AG hält sie entgegen, jene sei eine Expertin auf dem Gebiet der Immobilienvermarktung. Eine Provision erhalte sie nur, wenn der Verkauf erfolgt sei. Insofern habe sie ein erhebliches Interesse, die Liegenschaft zu verkaufen. Als erfahrene Immobilienmaklerin sei ihr bewusst, dass ein krass übersetzter Preis für eine Liegenschaft abschreckend wirken und sie um ihre Provision bringen würde. Daraus folge, dass ihre Schätzung sehr wohl aussagekräftig sei. Damit schildert die Beschwerdeführerin bloss den Sachverhalt aus ihrer Sicht, was Art. 97 Abs. 1 BGG nicht genügt. Zudem geht sie nicht darauf ein, dass es sich bei den Schätzungen der F. AG um blossе Kurzbewertungen handelt. Schliesslich fehlt eine ausdrückliche Rüge zur Nichtberücksichtigung der Übersicht über verschiedene verkaufte Immobilien.

Ein Ermessensmissbrauch ist damit nicht ersichtlich, soweit überhaupt eine genügend begründete Rüge erhoben wird. Auf Ausführungen, die sich auf die genannten Unterlagen stützen, ist nicht einzugehen. Dies betrifft insbesondere die Behauptung, aus den Unterlagen ergebe sich, dass die beiden Schätzungsgutachten von einem zu tiefen Quadratmeterpreis ausgegangen seien.

4. Die Beschwerdeführerin macht geltend, in den beiden Schätzungsgutachten seien Kriterien nicht gebührend berücksichtigt worden, die den Verkehrswert erheblich erhöhten (Aussicht, Besonnung, keine Immissionen). Im zweiten Gutachten würden sie zwar erwähnt, doch gehe daraus nicht hervor, dass und in welchem Ausmass sie in die Bewertung eingeflossen wären. Diese Ausführungen genügen nicht, um aufzuzeigen, dass rechtserhebliche Umstände ausser Betracht geblieben sein sollen. Ohnehin zitiert die Beschwerdeführerin das zweite Gutachten unvollständig: Der Gutachter hat

vielmehr ausgeführt, dass er bei der Bewertung unter anderem den Standort, die Aussicht, die Besonnung und die Immissionen berücksichtigt habe (S. 28 des Gutachtens).

4. Die Beschwerdeführerin bringt schliesslich vor, der hochwertige Ausbau der Liegenschaft sei fälschlich als wertvermindernd eingestuft worden, statt als werterhöhend. Im ersten Gutachten werde ausgeführt, dass der vorhandene Ausbau spezifisch auf die jetzige Eigentümerin zugeschnitten sei, was bei der Veräusserung zu Problemen führen könne, da er nicht einem breiten Käuferpublikum entspreche und damit gerechnet werden müsse, dass der Ausbau oder ein grösserer Teil davon ersetzt werden müsse. Das zweite Gutachten äussere sich verdächtig ähnlich dazu. Darin werde ausgeführt, dass die Innenausbaulösung bei einer Verkaufssituation mitberücksichtigt werden müsse, zumal heutige Neubaulösungen eher schlichter in den Oberflächenausführungen seien.

Die von der Beschwerdeführerin selber wiedergegebenen Ausführungen aus den beiden Gutachten sind nachvollziehbar und nicht geeignet, eine Rechtsverletzung oder Ermessensmissbrauch zu belegen.

4.3. Soweit es um den vom Obergericht festgelegten Schätzwert geht, ist die Beschwerde demnach abzuweisen, soweit auf sie eingetreten werden kann.

5.

Die Beschwerdeführerin kritisiert, dass das Obergericht die Verfahrenskosten ohne Begründung auf Fr. 1'000.-- festgesetzt hat.

5.1. Bei der Veranlassung einer Neuschätzung und der Festlegung des massgeblichen Schätzwertes durch die Aufsichtsbehörde handelt es sich um eine nicht besonders tarifizierte Verrichtung, für welche nach Art. 1 Abs. 2 erster Satz der Gebührenverordnung vom 23. September 1996 zum Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs (GebV SchKG; SR 281.35) eine Gebühr von bis zu Fr. 150.-- erhoben werden kann. Die Aufsichtsbehörde kann höhere Gebühren festsetzen, wenn die Schwierigkeit der Sache, der Umfang der Bemühungen oder der Zeitaufwand es rechtfertigt (Art. 1 Abs. 2 zweiter Satz GebV SchKG). Für eine derartige höhere (ausserordentliche) Gebühr sind indessen die nähere Bezeichnung der Art der Verrichtung sowie Angaben über den Zeitaufwand notwendig; eine Pauschale ohne Substantiierung ist unzulässig (BGE 131 III 136 E. 3.2.2).

5.2. Das Obergericht hat ausdrücklich auf Art. 1 Abs. 2 GebV SchKG abgestellt. Die Festsetzung der Gebühr auf Fr. 1'000.-- hat es einzig damit begründet, dass im vorliegenden Fall die Gebühr zur Deckung des Aufwands auf Fr. 1'000.-- zu erhöhen sei. Worin dieser Aufwand bestehen soll, hat das Obergericht nicht dargelegt. Es hat damit pauschal eine erhöhte Gebühr festgesetzt, was unzulässig ist.

Die Beschwerde ist folglich in diesem Punkt gutzuheissen. Die entsprechenden Teile des Dispositivs des angefochtenen Urteils sind aufzuheben (Dispositiv-Ziff. 2.1 und 2.3). Wie von der Beschwerdeführerin verlangt, ist ihr für das obergerichtliche Verfahren einzig eine Gebühr von Fr. 150.-- aufzuerlegen. Da die Gutachterkosten von Fr. 5'860.-- unbestritten sind, trägt die Beschwerdeführerin insgesamt Kosten von Fr. 6'010.--, die aus dem von ihr an das Obergericht geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 6'500.-- zu beziehen sind. Die Differenz von Fr. 490.-- ist ihr zurückzuerstatten. Ziff. 2.1 und 2.3 des Dispositivs des obergerichtlichen Urteils sind dementsprechend neu zu formulieren (vgl. unten im Dispositiv des bundesgerichtlichen Urteils).

6.

Die Beschwerdeführerin unterliegt im Hauptpunkt und obsiegt einzig im Kostenpunkt. Es rechtfertigt sich demnach, die vom Bundesgericht zu erhebenden und der Beschwerdeführerin aufzuerlegenden Gerichtskosten auf Fr. 4'000.-- zu senken (Art. 66 Abs. 1 BGG). Die Beschwerdeführerin ist nicht anwaltlich vertreten. Ein Anspruch auf Parteientschädigung besteht demnach nicht (Art. 68 Abs. 1 und 2 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

1.1. Die Beschwerde wird teilweise gutgeheissen. Die Dispositiv-Ziffern 2.1 und 2.3 des Urteils des Obergerichts des Kantons Zug, II. Beschwerdeabteilung, Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs, vom 13. Dezember 2024 werden aufgehoben und durch folgende Fassungen ersetzt:

2.1 Der Gesuchstellerin wird eine Spruchgebühr von CHF 150.00 auferlegt.

2.3 Die Spruchgebühr von CHF 150.00 und die Kosten der Neuschätzung von CHF 5'860.00 werden vom geleisteten Kostenvorschuss von CHF 6'500.00 bezogen. Der Restbetrag von CHF 490.00 wird der Gesuchstellerin zurückbezahlt.

1.2. Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 4'000.-- werden der Beschwerdeführerin auferlegt.

3.

Dieses Urteil wird den Verfahrensbeteiligten mitgeteilt.

Lausanne, 5. Februar 2026

Im Namen der II. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Bovey

Der Gerichtsschreiber: Zingg