

Beschluss vom 14. August 2026

BEK 2026 86

Mitwirkend Kantonsgerichtsvizepräsidentin Daniela Pérez-Steiner,
Kantonsrichterinnen Annelies Inglin und Viviane Liebherr,
Gerichtsschreiberin Antoinette Hürlimann.

In Sachen **A.** _____,
Gesuchstellerin und Beschwerdeführerin,
vertreten durch Rechtsanwalt B. _____,

gegen

1. **Betreibungskreis Altendorf Lachen**, Postfach 43, Seeplatz 1,
8853 Lachen,
Gesuchsgegner und Beschwerdegegner,
2. **C.** _____ **SA**,
Weitere Verfahrensbeteiligte,
vertreten durch Rechtsanwalt D. _____,

betreffend SchKG-Beschwerde
(Beschwerde gegen die Verfügung der Vizepräsidentin der March als untere
Aufsichtsbehörde in Schuldbetreibungs- und Konkursachen vom 1. Juni
2026, APD 2024 6);-

hat die Beschwerdekammer
als obere kantonale Aufsichtsbehörde in Schuldbetreibung und Konkurs,

nachdem sich ergeben und in Erwägung:

1. a) Am 2. August 2024 teilte der Betreibungskreis Altendorf Lachen der A._____ (Schuldnerin) mit, dass die Gläubigerin C._____ SA in der Betreuung Nr. zz die Grundstückverwertung der Liegenschaft Nr. yy, bisheriger Eintrag Nr. xx, Gesamtfläche 5'187m², Gebäude Assek Nr. vv, übrige befestigte Fläche, Gartenanlage, F._____strasse ww, verlangt habe (Vi-KB 4). Mit Verfügung vom 16. August 2024 erliess der Betreibungskreis die Mitteilung, die betreibungsamtliche Schätzung der zu verwertenden Liegenschaft betrage Fr. 9'000'000.00 (Vi-KB 2). Mit Gesuch vom 29. August 2024 beantragte die Schuldnerin beim Bezirksgericht March als untere Aufsichtsbehörde, dass die betreibungsamtliche Schätzung aufzuheben und eine Schätzung der Liegenschaft samt Zugehör durch einen Sachverständigen anzuordnen sei (Vi-act. 1). Mit Verfügung vom 11. November 2024 wurde den Parteien als Gutachter zur Erstellung einer Verkehrswertschätzung G._____, vorgeschlagen (Vi-act. 6). Die Gläubigerin verzichtete diesbezüglich auf eine Stellungnahme und die Schuldnerin erklärte sich mit dem Vorschlag der Aufsichtsbehörde einverstanden (Vi-act. 10 und 14). Am 14. Januar 2025 wurde G._____ als Gutachter eingesetzt (Vi-act. 16). Das vom 25. April 2025 datierende Gutachten, gültig per 25. April 2025, ergab einen Verkehrswert von Fr. 7'300'000.00 (Vi-act. 21). Mit Eingabe vom 10. Juni 2025 stellte die Gesuchstellerin folgende Anträge (Vi-act. 25):

1. Die Schätzung der Liegenschaft an der F._____strasse ww (Liegenschaft Nr. yy) samt Zugehör durch einen Sachverständigen sei zu wiederholen.
2. Eventualiter seien dem Sachverständigen die nachfolgenden Ergänzungsfragen zu stellen:
 1. Wurde die Verkehrswertschätzung vom 25. April 2025 vom Gutachter persönlich und allein erstellt?
 2. Wenn nein, welche weiteren (Hilfs-)Personen haben an der Erstellung der Verkehrswertschätzung vom 25. April 2025

mitgewirkt, wurden diese (Hilfs-)Personen auf die anwendbare Strafandrohung aufmerksam gemacht, und welche Teile der Verkehrswertschätzung wurden durch diese (Hilfs-)Personen erstellt?

3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Staatskasse.

Dazu nahmen der Schätzungsexperte und der Betreuungskreis am 27. Juni 2025 bzw. 3. Juli 2025 Stellung (Vi-act. 28 und 30). Auf Antrag der Gesuchstellerin wurde das Verfahren mit Verfügung vom 18. Juli 2025 bis 1. September 2025 sistiert (Vi-act. 32 und 33). Nach dessen Wiederaufnahme reichte die Gesuchstellerin eine weitere, vom 15. Januar 2026 datierende Stellungnahme ein (Vi-act. 41). Am 26. März 2026 nahm der Experte dazu Stellung (Vi-act. 43 und 44). Die Schuldnerin äusserte sich dazu am 22. Mai 2026 (Vi-act. 49). Mit Verfügung vom 1. Juni 2026 wies die Vizegerichtspräsidentin den Betreuungskreis an, den vom Sachverständigen ermittelten Verkehrswert von Fr. 7'300'000.00 zu übernehmen, auferlegte die Gutachterkosten von Fr. 5'999.55 der Gesuchstellerin und bezog diese von deren Kostenvorschüssen, wobei keine weiteren Verfahrenskosten erhoben und keine Parteien-schädigung zugesprochen wurde (angefocht. Verfügung Dispositivziffern 1-3).

b) Dagegen erhob die Gesuchstellerin am 12. Juni 2026 Beschwerde bei der oberen Aufsichtsbehörde in Schuldbetreibungs- und Konkurs-sachen mit folgenden Anträgen (KG-act. 1):

1. Die Verfügung des Bezirksgerichts March vom 1. Juni 2026 (APD 24 6) sei aufzuheben, und es sei eine neue Verkehrswertschätzung durchzuführen.
2. Eventualiter sei die Verfügung vom 1. Juni 2026 (APD 24 6) aufzuheben und die Sache an die Vorinstanz zur Neuentscheidung und zur Durchführung einer neuen Verkehrswertschätzung zurückzuweisen.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Staates.

Des Weiteren ersuchte die Beschwerdeführerin um Erteilung der aufschiebenden Wirkung. Mit Vernehmlassung vom 18. Juni 2026 beantragte der Betreuungskreis, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei (KG-act. 5). Die weitere Verfahrensbeteiligte liess sich nicht vernehmen. Die Vorinstanz reichte am 19. Juni 2026 die Akten ein und beantragte die Abweisung der Beschwerde (KG-act. 6). Mit Eingabe vom 12. Juli 2026 verzichtete die Beschwerdeführerin auf weitere Bemerkungen und hielt an ihren in der Beschwerde gestellten Anträgen fest (KG-act. 8). Mit Verfügung vom 14. Juli 2026 wurde der Beschwerde die aufschiebende Wirkung zuerkannt (KG-act. 10).

2. a) Die Vorinstanz erwog, eine Wiederholung der ohne vorherige Ankündigung an die Parteien erfolgten Begehung der Liegenschaft durch den Gutachter käme einem blossen Leerlauf gleich. Der persönliche Eindruck über den Zustand des Gebäudes sei lediglich ein Puzzleteil der gesamten Begutachtung. Weit aufschlussreicher seien die diesbezüglichen Planunterlagen. Die Gesuchstellerin lege nicht dar, inwiefern sich ihre Teilnahme an der Begehung positiv auf die Schätzung des Verkehrswerts ausgewirkt hätte bzw. inwiefern der Gutachter zu einem anderen Ergebnis gekommen wäre, wenn sie zugegen gewesen wäre. Eine allfällige Verletzung des rechtlichen Gehörs würde auch durch die in der Verkehrswertschätzung enthaltene umfassende fotografische Dokumentation und den Umstand, dass die Gesuchstellerin Gelegenheit gehabt habe, sich eingehend dazu zu äussern, kompensiert. Sodann habe die Gesuchstellerin nicht geltend gemacht, dass beispielsweise „falsche“ Räume erfasst oder Gebäudeteile und Anlagen bei der Begutachtung vergessen worden seien (angefocht. Verfügung E. 2.2.2).

b) Die Beschwerdeführerin bringt vor, der Gutachter sei mit Verfügung vom 14. Januar 2025 angewiesen worden, ihrer Rechtsvertretung den Zeitpunkt

allfälliger Erhebungen vor Ort bekanntzugeben. Dennoch sei sie betreffend die Durchführung eines Augenscheins nicht informiert worden. Beim Augenschein am 10. März 2025 seien lediglich der Sachverständige, nicht näher bezeichnete Hilfspersonen und der Leiter des Betreibungskreises anwesend gewesen. Die Begehung einer Liegenschaft im Rahmen einer Schätzung sei ein zentrales Ereignis. Es sei daher unzutreffend, dass die Planunterlagen aufschlussreicher wären. Auch handle es sich entgegen der Vorinstanz nicht um ein blosses „Puzzleteil einer Gesamtbetrachtung“. Es könne nicht ausgeschlossen werden, dass die Beschwerdeführerin anlässlich des Augenscheins hätte Vorbringen machen können, die zu einem deutlich höheren Schätzwert geführt hätten. Die Fotodokumentation und die nachträglichen Stellungnahmen seien ein völlig unzureichender Ersatz für die Teilnahme am Augenschein, zumal der Gutachter sich bereits auf eine Meinung festgelegt habe, von der er kaum mehr abweichen könne. Bei einem Augenschein hätte die Beschwerdeführerin ihr eigenes Wissen einbringen und allfälligen Darstellungen seitens des Leiters des Betreibungskreises widersprechen können, bevor der Gutachter eine abschliessende Meinung gebildet habe. Vor Ort hätte auf weitere Liegenschaftsteile hingewiesen werden können, was eine blosse, darüber hinaus ohnehin selektive Fotodokumentation nicht vermöge. Es sei nicht an der Beschwerdeführerin aufzuzeigen, dass sich ihre Teilnahme an der Begehung positiv auf den Schätzungswert ausgewirkt hätte. Diesen Nachweis könne sie gar nicht führen. Eine Heilung der Verletzung des Gehörsanspruchs sei nicht möglich. Das Verkehrswertgutachten sei folglich unverwertbar (KG-act. 1 S. 3 ff.).

c) Gemäss Art. 29 Abs. 2 BV haben die Parteien Anspruch auf rechtliches Gehör. Dieses dient einerseits der Sachaufklärung, andererseits stellt es ein persönlichkeitsbezogenes Mitwirkungsrecht beim Erlass eines Entscheides dar, welcher in die Rechtsstellung des Einzelnen eingreift. Dazu gehört unter anderem das Recht der Betroffenen, an der Erhebung wesentlicher Beweise

mitzuwirken oder sich zumindest zum Beweisergebnis zu äussern, wenn dieses geeignet ist, den Entscheid zu beeinflussen (BGE 142 I 86 E. 2 mit Hinweis auf BGE 138 V 125 E. 2.1 und 135 I 187 E. 2.2; je mit Hinweisen). Der Anspruch auf rechtliches Gehör ist formeller Natur, womit seine Verletzung ungeachtet der materiellen Begründetheit des Rechtsmittels zur Gutheissung der Beschwerde und zur Aufhebung des angefochtenen Entscheids führt. Eine nicht besonders schwerwiegende Verletzung des rechtlichen Gehörs kann ausnahmsweise im Rechtsmittelverfahren geheilt werden, wenn die Rechtsmittelinstanz bezüglich der streitigen Fragen über eine volle Kognition verfügt und der betroffenen Partei aus der Heilung kein Nachteil erwächst. Eine Heilung ist selbst bei einer schwerwiegenden Verletzung des Anspruchs auf rechtliches Gehör möglich, wenn die Rückweisung zu einem formalistischen Leerlauf und damit zu unnötigen Verzögerungen führen würde (BGer 9C_189/2026 vom 14. Januar 2026 E. 3.1 mit Hinweis auf BGE 148 IV 22 E. 5.5.2, 147 IV 340 E. 4.11.3 und weiteren publizierten Entscheiden des Bundesgerichts).

d) Gemäss der Verfügung vom 14. Januar 2025 ersuchte die Vorinstanz den Experten G._____, den Parteien bzw. Rechtsvertretern Kenntnis vom Zeitpunkt allfälliger Erhebungen zu geben (vgl. Vi-act. 16, dort Ziffer 4). G._____ besichtigte das Objekt am 10. März 2025 (Vi-act. 21 S. 3). Nach Erstattung der Verkehrswertschätzung monierte die Beschwerdeführerin die nicht erfolgte Bekanntgabe dieser Besichtigung (Vi-act. 25 S. 3). In seinem Schreiben vom 28. Juni 2025 an die Vorinstanz erklärte der Experte G._____ dazu, er habe sich für die Begehung der Liegenschaft zunächst an das Bezirksgericht March gewandt, welches ihn an H._____ verwiesen habe. Mit diesem habe er einen Termin vereinbart. Er sei davon ausgegangen, dass alle Involvierten informiert seien. Er selbst habe keine weiteren Personen informiert, weil er davon ausgegangen sei, dass H._____ „der Vertreter“ sei und er seiner Informationspflicht

nachgekommen sei (Vi-act. 28). Der Betreuungskreis führte dazu aus, H._____ sei bei der Schätzung lediglich der „Türöffner“ gewesen bzw. für „die Erklärung der Örtlichkeit anwesend“ gewesen (Vi-act. 30).

e) Vorliegend ordnete die Vorinstanz an, die Begehung sei den Parteien anzuzeigen. Unstrittig ist, dass der Betreuungskreis in der Person von H._____ zugegen war, jedoch die Beschwerdeführerin (wie auch die weitere Verfahrensbeteiligte) nicht teilnahm bzw. teilnehmen konnte, weil G._____ ihr den Termin nicht bekanntgab, weil er fälschlicherweise annahm, dass neben dem Betreuungskreis keine weiteren Verfahrensbeteiligten orientiert werden müssten. Jedoch ist weder aus den Akten ersichtlich und insbesondere auch nicht der Verkehrswertschätzung zu entnehmen, noch macht die Beschwerdeführerin dies geltend, dass anlässlich der Begehung die Anwesenheit von H._____ über die Rolle des „Türöffners“ hinausgegangen wäre und sich nicht auf Erklärungen zur Örtlichkeit beschränkt hätte. Ausserdem hatte die Beschwerdeführerin Gelegenheit, sich vor der Erstinstanz ausführlich zur Verkehrswertschätzung zu äussern. Zwar ist nicht von der Hand zu weisen, dass sich im Rahmen dieser Stellungnahme das Schätzungsergebnis kaum mehr verändern lässt. Allerdings zeigte die Beschwerdeführerin in diesem Zusammenhang nicht näher auf, inwiefern die von ihr monierte Fotodokumentation und die nachträgliche Stellungnahme unzureichend gewesen wären bzw. insbesondere welche bestimmten Umstände sie nach erfolgter Schätzung nicht (mehr) hätte einbringen können. Ebenso legt die Beschwerdeführerin in der Beschwerde nicht dar, auf welche konkreten, aus ihrer Sicht und aufgrund ihres „eigenen Wissens“ für das Schätzungsergebnis relevanten Tatsachen und Umstände der Experten bei der Begehung des zu schätzenden Objekts hätte hingewiesen werden müssen bzw. durch die nicht erfolgte Anzeige der Begehung nicht in die Expertise eingeflossen sind. Insbesondere widersprach sie nicht den vorinstanzlichen Ausführungen,

wonach sie nicht geltend gemacht habe, es seien bei der Schätzung beispielsweise Räumlichkeiten vergessen oder Gebäudeteile fälschlicherweise einbezogen worden. Zwar ist das rechtliche Gehör grundsätzlich unabhängig von einer positiven Auswirkung auf den Schätzwert zu wahren. Allerdings hätte die Beschwerdeführerin als Schuldnerin und Eigentümerin der zu schätzenden Liegenschaft zumindest einen konkreten Umstand aufzeigen können und müssen, welcher den Schätzwert aus ihrer Sicht hätte beeinflussen können. Mangels konkret aufgezeigter Mängel aber würde die Durchführung einer neuen Verkehrswertschätzung einem Leerlauf gleichkommen, weshalb davon, wie auch von einer Rückweisung an die Vorinstanz, abzusehen ist.

3. Zusammenfassend ist die Beschwerde abzuweisen. Das kantonsgerichtliche Verfahren ist kosten- und entschädigungsfrei (Art. 20a Abs. 2 Ziff. 5 SchKG; Art. 61 Abs. 2 lit. a und Art. 62 GebV SchKG);-

beschlossen:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Es werden keine Kosten erhoben und keine Entschädigungen gesprochen.
3. Gegen diesen Entscheid kann innert 10 Tagen seit Zustellung nach Art. 72 ff. des Bundesgerichtsgesetzes (BGG) Beschwerde in Zivilsachen beim Bundesgericht in Lausanne eingereicht werden; die Beschwerdeschrift muss den Anforderungen von Art. 42 BGG entsprechen.
4. Zufertigung an Rechtsanwalt B._____ (2/R), den Betreuungskreis Altendorf Lachen (1/R), Rechtsanwalt D._____ (2/R), die Vorinstanz (1/A) sowie nach definitiver Erledigung an die Vorinstanz (1/R, mit den Akten).

Namens der Beschwerdekammer
Die Kantonsgerichtsvizepräsidentin

Die Gerichtsschreiberin

Versand

18. August 2026 amu