

Tribunal fédéral – 5A_34/2023

II^e Cour de droit civil

Arrêt du 22 août 2023

Bundesgericht – 5A_34/2023

II. zivilrechtliche Abteilung

Urteil vom 22. August 2023

Poursuite pour dettes et
faillite

Schuldbetreibung und
Konkurs

Première et seconde
estimation d'un immeuble
Erste und zweite Schätzung
einer Liegenschaft

Art. 17, 99 LP ;
183 ss CPC

Art. 17, 99 SchKG ;
Art. 183 ff ZPO



Première et seconde estimation d'un immeuble – Après avoir communiqué la réquisition de vente au débiteur et, le cas échéant, au tiers propriétaire du gage immobilier, l'office des poursuites ordonne l'estimation de l'objet du gage. Le résultat de l'estimation ne préjuge en rien de la suite de la procédure de réalisation, notamment du (futur) prix d'adjudication (consid. 2.3.1). L'estimation de l'office des poursuites peut faire l'objet d'une plainte selon l'art. 17 LP si elle ne répond pas aux exigences légales. C'est par exemple le cas lorsque le préposé aux poursuites n'a pas procédé à une véritable estimation, mais s'est basé uniquement sur la valeur fiscale de l'immeuble. En revanche, il est interdit à l'autorité de surveillance de contrôler l'estimation en tant que telle.

En outre, chaque partie peut, dans le délai de recours auprès de l'autorité de surveillance, demander une nouvelle estimation par des experts. Il n'est pas nécessaire de motiver cette demande. L'ordre de procéder à une nouvelle estimation par l'autorité de surveillance ne doit pas être considéré comme une décision de recours, mais comme une autre activité officielle d'un organe d'exécution. Il ne s'agit pas d'une expertise judiciaire au sens des art. 183 ss CPC (consid. 2.3.2). Il est compatible avec le sens et le but de la réglementation que le tribunal délègue la nouvelle estimation à l'office des poursuites (consid. 2.3.3).

Erste und zweite Schätzung einer Liegenschaft – Nachdem das Betreibungsamt das Verwertungsbegehren dem Schuldner und gegebenenfalls dem Dritteigentümer des Grundpfandes mitgeteilt hat, ordnet es die Schätzung des Pfandobjektes an. Das Ergebnis der Schätzung präjudiziert in keiner Weise das weitere Verwertungsverfahren, insbesondere nicht den (zukünftigen) Zuschlagspreis (E. 2.3.1). Die Schätzung des Betreibungsamtes kann Gegenstand einer Beschwerde nach Art. 17 SchKG sein, wenn sie den gesetzlichen Anforderungen nicht genügt. Dies ist beispielsweise der Fall, wenn der Betreibungsbeamte keine echte Schätzung vorgenommen hat, sondern sich nur auf den Steuerwert der Liegenschaft gestützt hat. Der Aufsichtsbehörde ist es hingegen untersagt, die Schätzung als solche zu überprüfen.

Darüber hinaus kann jede Partei innerhalb der Beschwerdefrist bei der Aufsichtsbehörde eine erneute Schätzung durch Sachverständige verlangen. Dieser Antrag muss nicht begründet werden. Die Anordnung einer Neuschätzung durch die Aufsichtsbehörde ist nicht als Beschwerdeentscheidung, sondern als eine andere amtliche Tätigkeit eines Vollzugsorgans zu betrachten. Es handelt sich nicht um ein gerichtliches Gutachten im Sinne von Art. 183 ff. ZPO (E. 2.3.2). Es ist mit dem Sinn und Zweck der Regelung vereinbar, dass das Gericht die Neuschätzung an das Betreibungsamt delegiert (E. 2.3.3).

Besetzung

Bundesrichterin Escher, präsidierendes Mitglied,

Bundesrichter von Werdt, Bovey,

Gerichtsschreiber Levante.

Verfahrensbeteiligte

A. AG,
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. B.,
Beschwerdeführerin,

gegen

Kantonsgericht von Graubünden, Schuldbetreibungs- und Konkurskammer als Aufsichtsbehörde über
Schuldbetreibung und Konkurs,
Poststrasse 14, 7002 Chur,
Beschwerdegegner

Betreibungsamt der Region Maloja,
Chesa Ruppanner, 7503 Samedan.

Gegenstand
Neuschätzung von Grundstücken,

Beschwerde gegen den Entscheid des Kantonsgerichts von Graubünden, Schuldbetreibungs- und
Konkurskammer als Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs, vom 21. Dezember 2022
(KSK 22 56).

Sachverhalt:

A.

A.a. Am 16. März 2022 stellte das Betreibungsamt der Region Maloja im grundpfandrechtlichen
Zwangsverwertungsverfahren B. (Schuldner) und der A. AG (Pfand Eigentümerin) die Mitteilung der
betreibungsamtlichen Schätzungen der Grundstücke Sxxx, Syyy und Szzz in der Gemeinde U. zu. Der
Schätzungsbetrag wurde auf insgesamt Fr. 5'150'000.— für die zwei erstgenannten Grundstücke und
auf Fr. 1'170'000.— für das weitere Grundstück festgelegt.

A.b. B. und die A. AG wandten sich am 28. März 2022 an das Kantonsgericht von Graubünden,
Schuldbetreibungs- und Konkurskammer als Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs.
Sie beantragten die Anordnung einer neuen Schätzung durch einen Sachverständigen. Das
Kantonsgericht habe einen Vorschlag zu machen, wozu sich die Parteien äussern können. Nach
Vorliegen der Neuschätzung sei ihnen Frist zur Stellungnahme und zur Einreichung von Ergänzungs-
und Erläuterungsfragen an den Experten anzusetzen.

A.c. Mit Entscheid vom 5. Mai 2022 hiess das Kantonsgericht das Gesuch um Neuschätzung der zur
Verwertung anstehenden Liegenschaften gut. Es wies das Betreibungsamt an, nach Leistung des
Kostenvorschusses eine neue Schätzung durch Sachverständige einzuholen. Die weiteren Anträge wies
es (implizit) ab.

A.d. Das allein von der A. AG angerufene Bundesgericht hiess die gegen den Entscheid des
Kantonsgerichts erhobene Beschwerde gut (Urteil 5A_370/2022 vom 24. November 2022). Es warf
dem Kantonsgericht vor, mit Bezug auf seinen Entscheid zum Ablauf einer Neuschätzung die
Begründungspflicht (Art. 29 Abs. 2 BV) verletzt zu haben.

B.

Mit Entscheid vom 21. Dezember 2022 hat das Kantonsgericht seinen Standpunkt zu den
abgewiesenen Begehren begründet. Das Dispositiv blieb unverändert.

C.

Die A. AG (fortan: Beschwerdeführerin) wendet sich mit Eingabe vom 12. Januar 2023 an das
Bundesgericht. Sie beantragt, es sei die Sache an das Kantonsgericht zur Ernennung eines
Sachverständigen für die Neuschätzung der Grundstücke Sxxx, Syyy und Szzz zurückzuweisen
(Rechtsbegehren 2.1). Das Kantonsgericht habe sodann einen Sachverständigen vorzuschlagen und
der Beschwerdeführerin Frist zur Stellungnahme anzusetzen (Rechtsbegehren 2.2). Schliesslich habe

das Kantonsgericht der Beschwerdeführerin nach Vorliegen der Neuschätzung Frist zur Stellungnahme und zur Stellung allfälliger Ergänzungs- und Erläuterungsfragen an den Schätzungsexperten anzusetzen (Rechtsbegehren 2.3).

Das präsidierende Mitglied der urteilenden Abteilung hat dem Gesuch um aufschiebende Wirkung stattgegeben (Verfügung vom 6. Februar 2023).

Im Übrigen hat das Bundesgericht die kantonalen Akten, in der Sache hingegen keine Vernehmlassungen eingeholt.

Erwägungen:

1.

1.1. Gegen den angefochtenen Entscheid der kantonalen Aufsichtsbehörde in SchK-Sachen, welche über das Gesuch um Neuschätzung durch einen Sachverständigen entschieden hat, ist die Beschwerde in Zivilsachen gegeben (Art. 19 SchKG i.V.m. Art. 72 Abs. 2 lit. a, Art. 74 Abs. 2 lit. c und Art. 75 Abs. 1 BGG).

1.2. Die im kantonalen Verfahren unterlegene Beschwerdeführerin ist als Grundpfandigentümerin zur Beschwerde berechtigt (Art. 76 Abs. 1 lit. b BGG). Die Beschwerdefrist ist eingehalten (Art. 100 Abs. 2 lit. a i.V.m. Art. 46 Abs. 1 lit. c BGG).

1.3. Mit der vorliegenden Beschwerde kann insbesondere die Verletzung von Bundesrecht gerügt werden (Art. 95 lit. a BGG). In der Beschwerde ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Entscheid Recht verletzt (Art. 42 Abs. 2 BGG; **BGE 143 I 377 E. 1.2**). Die Verletzung verfassungsmässiger Rechte ist ebenfalls zu begründen, wobei hier das Rügeprinzip gilt (Art. 106 Abs. 2 BGG; **BGE 142 III 364 E. 2.4**).

1.4. Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 BGG). Neue Tatsachen und Beweismittel sind nur soweit zulässig, als erst der vorinstanzliche Entscheid dazu Anlass gibt (Art. 99 Abs. 1 BGG; **BGE 148 V 174 E. 2.2**).

2.

Anlass zur Beschwerde gibt die Zuständigkeit und das Vorgehen hinsichtlich der gestützt auf ein Gesuch im Sinn von Art. 9 Abs. 2 i.V.m. Art. 99 Abs. 2 VZG (SR 281.42) angeordneten Neuschätzung von Liegenschaften in einem Zwangsverwertungsverfahren.

2.1. Das Kantonsgericht hat das Betreibungsamt angewiesen, nach Leistung des Kostenvorschusses über die betroffenen Liegenschaften eine neue Schätzung durch Sachverständige einzuholen. Es erwog, wohl laute Art. 9 Abs. 2 VZG dahin, dass "bei der Aufsichtsbehörde gegen Vorschuss der Kosten eine neue Schätzung durch Sachverständige" verlangt werden könne, indes werde durch diese Bestimmung lediglich die Zuständigkeit der Aufsichtsbehörde zur Anordnung einer Neuschätzung festgelegt und es gehe daraus nicht hervor, dass sämtliche mit der Einholung eines Gutachtens einhergehenden Vorkehrungen, wie etwa die Auswahl des Sachverständigen, zwingend in den Zuständigkeitsbereich der Aufsichtsbehörde fielen. Das Bundesrecht schweige sich hinsichtlich weiterer Zuständigkeits- und Verfahrenseinzelheiten aus. Das Bundesrecht verpflichte die Aufsichtsbehörde nicht, sämtliche Anordnungen im Zusammenhang mit der Einholung einer Neuschätzung treffen zu müssen. Eine solche Verpflichtung lasse sich auch nicht den vorliegend gestützt auf Art. 20a Abs. 3 SchKG sinngemäss anwendbaren Bestimmungen der ZPO entnehmen. Die Auswahl bzw. Bezeichnung des Experten liege in der Kompetenz der das Gutachten anordnenden Behörden und dem Schuldner komme kein eigentliches Vorschlagsrecht zu. Auch vom Betreibungsamt sei ihm immerhin insofern das rechtliche Gehör zu gewähren, um allfällige Ausstandsgründe oder allgemeine Einwände gegen den Gutachter geltend machen zu können. Gegen die Einsetzung eines ungeeigneten oder gar befangenen Gutachters stehe wiederum die Beschwerde an die Aufsichtsbehörde zur Verfügung.

Die Kompetenz der Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs, dem Betreibungsamt individuelle Anweisungen zu erteilen, stütze sich in allgemeiner Weise auf Art. 13 Abs. 1 SchKG. Entsprechend müsse dies auch hinsichtlich eines von der Aufsichtsbehörde an das Betreibungsamt zurückgewiesenen Verfahrens gelten. Durch das Zurückweisen der eigentlichen Auswahl des

Sachverständigen und Fristansetzung zur Leistung eines Kostenvorschusses an das Betreibungsamt bleibt den Gesuchstellern ein doppelter Instanzenzug offen. Zudem trage diese Praxis der Grösse sowie den regionalen Unterschieden und Besonderheiten des bündnerischen Immobilienmarktes Rechnung. Die Betreibungsbeamten dürften oftmals am besten wissen, welchem seriösen, fachlich kompetenten und mit dem Immobilienmarkt ihres eigenen Betreuungssprengels vertrauten Sachverständigen sie den Gutachtensauftrag erteilen können.

2.2. Die Beschwerdeführerin wendet ein, nach **BGE 131 III 136** handle es sich bei der Neuschätzung nach Art. 9 Abs. 2 VZG nicht um ein eigentliches Beschwerdeverfahren nach Art. 17 ff. SchKG, sondern um eine weitere amtliche Tätigkeit eines Vollstreckungsorgans. Gleichwohl richte sich das Verfahren vor der Aufsichtsbehörde nach den Grundsätzen von Art. 20a SchKG i.V.m. Art. 17 Abs. 4 EGzSchKG/GR und damit nach den Vorschriften der ZPO als kantonales Recht. Art. 183 Abs. 1 ZPO sehe vor, dass das Gericht die Parteien vor der Einholung eines Gutachtens anzuhören hat. Damit solle sichergestellt werden, dass das rechtliche Gehör der Parteien gewahrt werde, indem sie Gelegenheit erhalten, sich u.a. zu den vorgesehenen Sachverständigen, ihrer Fachkompetenz und ihrer Unabhängigkeit zu äussern. Diese Gesetzesbestimmung könne nicht einfach dadurch unterlaufen werden, dass die Sache an das Betreibungsamt zur Einholung einer Zweitschätzung zurückgewiesen werde. Entgegen der Meinung des Kantonsgerichts genüge es nicht, wenn das Betreibungsamt die Parteien bezüglich der Personen des zu ernennenden Schätzers anhöre: Das Expertenernennungsverfahren sei ein gerichtliches Verfahren, das nicht einfach durch das zuständige Gericht an das keine Gerichtsfunktion besitzende Betreibungsamt delegiert werden könne. Das Kantonsgericht habe nicht nur Art. 183 Abs. 1 ZPO willkürlich angewandt, sondern auch der Beschwerdeführerin das rechtliche Gehör verweigert und damit gegen Art. 29 Abs. 1 i.V.m. Art. 30 Abs. 1 BV verstossen.

Bezüglich der Experteninstruktion und bezüglich des anschliessenden Verfahrens seien die Art. 185 ff. ZPO zu beachten: Die Beschwerdeführerin habe das Recht, bezüglich der Expertenfragen dem Gericht Abänderungs- oder Ergänzungsanträge zu stellen und nach Vorliegen des Gutachtens beim Gericht eine Erläuterung des Gutachtens oder Ergänzungsfragen zu beantragen. Mit der Rückweisung der Sache an das Betreibungsamt ohne irgendwelche Auflagen betreffend Experteninstruktion und betreffend die Stellung von Erläuterungs- und Ergänzungsfragen habe das Kantonsgericht ebenfalls den Anspruch der Beschwerdeführerin auf rechtliches Gehör missachtet.

Die vom Kantonsgericht genannten "Praktikabilitätsüberlegungen", welche das Kantonsgericht im Gegensatz zur Praxis in anderen Kantonen dazu veranlassen, Expertenernennungen nicht selbst vorzunehmen bzw. die Sache zur Expertenernennung an das Betreibungsamt zu überweisen, seien kein rechtlich haltbarer Grund dafür, Art. 183 Abs. 1 sowie die Art. 185 ff. ZPO einfach zu missachten.

2.3.

2.3.1. Nach der Mitteilung des Verwertungsbegehrens an den Schuldner und gegebenenfalls den Dritteigentümer des Grundpfands ordnet das Betreibungsamt die Schätzung des Pfandobjekts an (Art. 99 Abs. 1 VZG). Das Ergebnis der Schätzung wird entweder in die Steigerungspublikation aufgenommen, oder – wie hier – mit separater Anzeige dem Gläubiger, der die Verwertung verlangt, dem Schuldner und einem allfälligen Dritteigentümer mitgeteilt (Art. 99 Abs. 2 VZG). Die Schätzung soll den mutmasslichen Verkaufswert des Grundstückes und seiner Zugehör, unabhängig von einer allfälligen Kataster- oder Brandassekuranzschätzung, bestimmen (Art. 9 Abs. 1 VZG). Das Schätzungsergebnis präjudiziert das weitere Verwertungsverfahren in keiner Weise, namentlich nicht den (künftigen) Zuschlagspreis (**BGE 143 III 532** E. 2.2); es gibt einem Steigerungsinteressenten allenfalls einen Anhaltspunkt über das vertretbare Angebot (**BGE 134 III 42** E. 4). Insofern kommt der Schätzung eines Grundstückes eine untergeordnete Bedeutung zu (vgl. **BGE 101 III 32** E. 1).

2.3.2. Gegen die Schätzung des Betreibungsamts kann Beschwerde nach Art. 17 SchKG geführt werden, wenn sie den gesetzlichen Anforderungen nicht entspricht (Urteil 5A_8/2020 vom 6. April 2020 E. 2.1; vgl. auch **BGE 145 III 487** E. 3.3.3). Dies ist beispielsweise der Fall, wenn der Betreibungsbeamte keine eigentliche Schätzung vorgenommen, sondern allein auf den Steuerwert des Grundstückes abgestellt hat (**BGE 73 III 52** S. 55). Der Beschwerdeweg steht ebenfalls offen, wenn der Betreibungsbeamte die massgeblichen Kriterien von Art. 9 Abs. 1 VZG unbeachtet gelassen hat (**BGE 120 III 79** E. 2 *e contrario* betreffend die Frage, ob auf dem Grundstück errichtete Bauten

mitzuschätzen waren; **BGE 143 III 532** E. 2.3 betreffend die Ausserachtlassung öffentlich-rechtlicher Baubeschränkungen) oder wenn sich die Schätzung auf ein Grundstück bezieht, an welchem der Gläubiger kein Pfandrecht hat (**BGE 133 III 537** E. 4.2). Hingegen ist es der Aufsichtsbehörde untersagt, die betreibungsamtliche (Sachverständigen-) Schätzung als solche zu überprüfen (**BGE 60 III 189** S. 190; Urteil 5A_639/2013 vom 21. Januar 2014 E. 2.2).

Ausserdem kann jeder Beteiligte innerhalb der Frist zur Beschwerde bei der Aufsichtsbehörde gegen Vorschuss der Kosten eine neue Schätzung durch Sachverständige verlangen (Art. 99 Abs. 2 VZG). Einer Begründung hierfür braucht es nicht (**BGE 134 III 42** E. 4; vgl. auch **BGE 145 III 487** E. 3.3.3). Selbst wenn das Gesuch um Neuschätzung an die gleiche (kantonale) Behörde zu richten ist, wie die Beschwerde nach Art. 17 SchKG, handelt es sich um zwei unterschiedliche Verfahren (**BGE 145 III 487** E. 3.3.3; **133 III 537** E. 4.1; Urteil 5A_566/2021 vom 27. Oktober 2021 E. 2.1). Der Anspruch auf Neuschätzung dient – wie bereits ausgeführt – nicht der Nachprüfung der betreibungsamtlichen (Sachverständigen-) Schätzung. Er trägt – bloss, aber immerhin – dem Umstand Rechnung, dass die Ansichten über den Verkaufswert eines Grundstücks – selbst unter Sachverständigen – (erheblich) auseinander liegen können. Die Anordnung einer Neuschätzung durch die Aufsichtsbehörde ist nicht als Rechtsmittelentscheid, sondern als weitere amtliche Tätigkeit eines Vollstreckungsorgans aufzufassen (zum Ganzen: **BGE 131 III 136** E. 3.2.1 mit Hinweisen). Anders als wovon die Beschwerdeführerin auszugehen scheint, handelt es sich bei der Sachverständigenschätzung im Sinn von Art. 9 Abs. 2 VZG nicht um ein gerichtliches Gutachten im Sinn von Art. 183 ff. ZPO, sondern weiterhin um eine betreibungsamtliche Schätzung (Urteil 5A_789/2012 vom 24. Januar 2013 E. 2).

2.3.3. Die Neuschätzung ist bei der Aufsichtsbehörde zu verlangen (Art. 9 Abs. 2, Art. 99 Abs. 2 VZG). Umstritten ist, ob bzw. inwieweit die Aufsichtsbehörde die Neuschätzung selber durchzuführen hat. Davon wäre auszugehen, wenn sachliche Gründe bestehen, die gegen eine Delegation dieser Aufgabe – die Vornahme einer betreibungsamtlichen Handlung – an das Betreibungsamt sprechen, weil diese Vollstreckungshandlung wegen ihrer Natur in die Hände der Aufsichtsbehörde gelegt wird.

Aus dem Umstand, dass der Kanton Graubünden eine (einzige) kantonale Aufsichtsbehörde vorsieht, lässt sich nichts ableiten. Das Bundesrecht stellt eine ganze Reihe von Vollstreckungshandlungen ausdrücklich in die Kompetenz der Aufsichtsbehörde (u.a. Art. 132, Art. 247 Abs. 4, Art. 270 Abs. 2 SchKG; Art. 73e Abs. 5, Art. 128 Abs. 2 VZG; Art. 15a Abs. 1, Art. 24a KOV; Art. 9 f., Art. 12 VVAG; Art. 47 GebV SchKG), unabhängig davon, ob sich ein Kanton für die ein- oder zweistufige Aufsichtsorganisation entschieden hat. Dass die Vollstreckungshandlung auch vom Betreibungsamt vorgenommen werden könnte, erlaubt allein nicht, die bundesrechtliche Kompetenzordnung zu übergehen.

Das Bundesgericht hat festgehalten: "spetta all'autorità cantonale di vigilanza...", d.h. es obliegt bzw. steht der Aufsichtsbehörde zu, den Kostenvorschuss festzusetzen und zu verlangen (Urteil 5A_472/2012 vom 17. Oktober 2012 E. 3.2.1). Es hat sodann den Grundsatz, dass die Auswahl und Bezeichnung des Gutachters in der Kompetenz der "anordnenden Behörde" liegt, auf die Aufsichtsbehörde übertragen (Urteil 5A_789/2012 vom 24. Januar 2013 E. 2.1). In der Praxis der Kantone werden diese Kompetenzen betont (Tessin: Urteil 15.2022.47 der kantonalen Aufsichtsbehörde [Camera di esecuzione e fallimenti] vom 29. April 2022 E. 3). Indes ist damit nicht eindeutig beantwortet, inwieweit eine Delegation des Vorgangs zur Neuschätzung an das Betreibungsamt möglich ist.

Sinn und Zweck des Anspruchs auf eine Neuschätzung liegt einerseits im Umstand, dass die Schätzung von Grundstücken eine heikle Ermessenssache ist; andererseits wird der bestehenden Tendenz der Schuldner begegnet, die Verwertung gerade in diesem Stadium – zum Nachteil der Gläubiger – zu verzögern (Urteil 5A_561/2014 vom 27. November 2014 E. 2.1; KREN KOSTKIEWICZ, in: Kurzkomentar VZG, 2011, N. 1 zu Art. 99; FRITZSCHE/WALDER, Schuldbetreibung und Konkurs, Bd. I, 1984, § 23 Rz. 27, S. 290).

Aus diesem Grund ist nicht nur die Anordnung der Neuschätzung durch die Aufsichtsbehörde sachlich gerechtfertigt. In gleicher Weise liegt auch der Entscheid, welcher Schätzwert – oder ob der Mittelwert – massgebend ist, einzig in der Hand der Aufsichtsbehörde (**BGE 129 III 595** E. 3.1: "Die Aufsichtsbehörde darf sich für einen Mittelwert entscheiden..."), so wie dies für andere heikle

Ermessensentscheide zutrifft (z.B. Art. 128 Abs. 2 VZG). Die Aufsichtsbehörde bestimmt, welcher Schätzwert zu übernehmen ist, wie es der Praxis entspricht (z.B. Genf: Urteil DCSO/93/2015 der Cour de justice [Chambre de surveillance] vom 26. Februar 2015 E. 2 und Dispositiv; Zürich: Urteil PS2200024 des Obergerichts [obere Aufsichtsbehörde] vom 5. April 2022 E. 1.7, E. 12.3).

Dass der Entscheid, welcher Schätzwert massgeblich und zu übernehmen ist, der Aufsichtsbehörde vorbehalten ist, stellt das Kantonsgericht selber nicht in Frage. In seinen Erwägungen ist einzig davon die Rede, dass nach der Bündner Praxis "die mit der Einholung eines Gutachtens einhergehenden Vorkehren" bzw. die "eigentliche Auswahl des Sachverständigen und Fristansetzung zur Leistung des Kostenvorschusses" dem Betreibungsamt übertragen werden.

Mit dem Sinn und Zweck der Regelung über die Neuschätzung durch Sachverständige (Art. 9 Abs. 2 VZG) erscheint vereinbar, wenn die Vorinstanz einzig "Auswahl des Sachverständigen und Fristansetzung zur Leistung des Kostenvorschusses" dem Betreibungsamt zuweist, zumal die Rechtsprechung in diesem Zusammenhang bereits gewisse, auf das Verfahren bezogene Aspekte der kantonalen Regelung überlassen hat (so betreffend Kostenvorschussansetzung: Urteile 5A_472/2012 vom 17. Oktober 2012 E. 3.2.1; 7B.180/2002 vom 7. November 2002, Pra 2003 Nr. 91 S. 498, E. 3.1).

Wie sich schliesslich aus den nachfolgenden Ausführungen ergibt, bleibt der Anspruch des Schuldners auf rechtliches Gehör auch bei einer Delegation der Neuschätzung an das Betreibungsamt gewährleistet.

2.3.4. Art. 10 SchKG regelt die Ausstandspflicht der Beamten und Angestellten der Betreibungs- und Konkursämter sowie der Mitglieder der Aufsichtsbehörden. Die darin genannten Ausstandsgründe konkretisieren jene, die aus Art. 30 Abs. 1 BV (für Gerichtspersonen) und gestützt auf Art. 29 Abs. 1 BV (für Gerichtsgutachter) hergeleitet werden (Urteil 5A_81/2010 vom 29. April 2010 E. 5.1; vgl. auch Urteil 5A_917/2022 vom 20. März 2023 E. 3.1). Art. 10 SchKG findet auch auf die vom Betreibungsamt und den Aufsichtsbehörden beigezogenen Hilfspersonen Anwendung (vgl. zit. Urteil 5A_81/2010 vom 29. April 2010 E. 5.1), namentlich auf die im Rahmen einer angeordneten Neuschätzung bestellten Sachverständigen (vgl. zit. Urteile 5A_789/2012 vom 24. Januar 2012 E. 2; 5A_864/2011 vom 16. März 2012 E. 4.2.1; 5A_81/2010 vom 29. April 2010 E. 5.1).

Nach der Rechtsprechung ist den Parteien vor der Erstellung der Neuschätzung Gelegenheit zu geben, sich zur Person des vorgeschlagenen Gutachters zu äussern. Auf diese Weise können sie ihr rechtliches Gehör wahrnehmen und insbesondere allfällige Ausstandsgründe geltend machen (vgl. dazu zit. Urteil 5A_566/2021, a.a.O., E. 2.2). Ausserdem können die Parteien Einwände gegen die fachliche Eignung des Gutachters erheben. Um dies zu gewährleisten, müssen gewisse Mindestangaben über die Ausbildung und Qualifikation des Gutachters vorliegen. Auf diese Weise kann der Bedeutung einer Neuschätzung im Hinblick auf den späteren behördlichen Entscheid Rechnung getragen werden (Urteil 5A_566/2021, a.a.O.).

2.4. Zusammenfassend ergibt sich was folgt: Weil es sich bei der Sachverständigenschätzung im Sinn von Art. 99 Abs. 2 i.V.m. Art. 9 Abs. 2 VZG nicht um ein gerichtliches Gutachten im Sinn von Art. 183 ff. ZPO, sondern um eine betreibungsamtliche Schätzung handelt (E. 2.3.2), kann die Beschwerdeführerin aus den vorliegend als kantonales Recht anwendbaren Art. 183 ff. ZPO nichts zu seinen Gunsten ableiten. Sodann hat das Kantonsgericht mit der Delegation des Neuschätzungsverfahrens Art. 99 Abs. 2 i.V.m. Art. 9 Abs. 2 SchKG nicht bundesrechtswidrig angewendet (E. 2.3.3) und verletzt es das rechtliche Gehör der Beschwerdeführerin nicht (E. 2.3.4).

3.

Nach dem Ausgeführten erweist sich die Beschwerde in allen Teilen als unbegründet; sie ist abzuweisen. Die Beschwerdeführerin unterliegt und wird kostenpflichtig (Art. 66 Abs. 1 BGG). Eine Entschädigung ist hingegen nicht geschuldet (Art. 68 Abs. 4 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 2'000.— werden der Beschwerdeführerin auferlegt.

3.

Dieses Urteil wird den Parteien und dem Betreibungsamt der Region Maloja mitgeteilt.

Lausanne, 22. August 2023

Im Namen der II. zivilrechtlichen Abteilung

Des Schweizerischen Bundesgerichts

Das präsidiierende Mitglied: Escher

Der Gerichtsschreiber: Levante