

# **BGer 5A\_14/2025 vom 20. August 2025**

Bundesgericht, 2025-08-20, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_5A\\_14\\_2025](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_5A_14_2025)

FR: TF 5A\_14/2025 du 20 août 2025

IT: TF 5A\_14/2025 del 20 agosto 2025

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Angefochten ist der Entscheid einer oberen kantonalen Aufsichtsbehörde in Schuldbetreibungs- und Konkursachen betreffend die Festsetzung des massgeblichen Schätzwerts im Verfahren der Grundpfandverwertung nach Art. 9 i.V.m. Art. 99 Abs. 2 der Verordnung des Bundesgerichts über die Zwangsverwertung von Grundstücken vom 23. April 1920 (VZG; SR 281.42). Dagegen steht die Beschwerde in Zivilsachen unabhängig vom Streitwert offen ( Art. 19 SchKG i.V.m. Art. 72 Abs. 2 Bst. a und Art. 74 Abs. 2 Bst. c BGG). Das Obergericht hat als letzte kantonale Instanz auf Rechtsmittel hin entschieden ( Art. 75 BGG ). Sein Urteil lautet zum Nachteil der Beschwerdeführer ( Art. 76 Abs. 1 BGG ). Die Beschwerdefrist von zehn Tagen ist eingehalten (Art. 100 Abs. 2 Bst. a BGG). Auf die Beschwerde kann grundsätzlich eingetreten werden.

### **E. 2.1**

Die Beschwerde an das Bundesgericht ist ein reformatorisches Rechtsmittel ( Art. 107 Abs. 2 BGG ). Die rechtsuchende Partei muss einen Antrag in der Sache stellen ( BGE 137 II 313 E. 1.3), also angeben, welche Punkte des kantonalen Entscheids sie anfiicht und inwiefern das Bundesgericht den angefochtenen Entscheid abändern soll ( BGE 133 III 489 E. 3.1; Urteil 5A\_346/2016 vom 29. Juni 2017 E. 2.1, nicht publ. in: BGE 143 III 361 ). Ausnahmsweise reicht ein Begehren um Rückweisung an die Vorinstanz aus, wenn das Bundesgericht im Falle einer Gutheissung in der Sache nicht selbst entscheiden könnte ( BGE 134 III 379 E. 1.3). Für die Auslegung der Rechtsbegehren kann das Bundesgericht die Begründung der Beschwerde heranziehen ( BGE 136 V 131 E. 1.2).

### **E. 2.2**

Die Beschwerdeführer stellen als Hauptantrag kein reformatorisches Begehren, sondern beantragen die Rückweisung der Streitsache an die Vorinstanz bzw. an das Bezirksgericht, um die Beantwortung von Ergänzungsfragen, die mündliche Erörterung des Gutachtens und die Berücksichtigung bestimmter Daten zu erwirken; in diesem Zusammenhang rügen sie auch Gehörsverletzungen. Der Sache nach beklagen sie sich über Unregelmässigkeiten im Schätzungsverfahren und über methodische Fehler bei der Ausarbeitung des Gutachtens. Angesichts der in Streitigkeiten über die Grundstückschätzung nach Art. 9 VZG beschränkten Prüfungsbefugnis des Bundesgerichts (s. dazu sogleich E. 3) müsste die Gutheissung der Beschwerde zur Rückweisung der Sache an die kantonalen Instanzen führen; von daher ist das gestellte Hauptbegehren nicht zu beanstanden.

### **E. 3.1**

Im ordentlichen Beschwerdeverfahren wendet das Bundesgericht das Recht grundsätzlich von Amtes wegen an ( Art. 106 Abs. 1 BGG ) und prüft frei, ob der angefochtene Entscheid Recht verletzt. Bei der Grundstückschätzung handelt es sich freilich um eine

Ermessensfrage. Streitigkeiten über die Höhe der Schätzung werden endgültig durch die kantonale Aufsichtsbehörde beurteilt (Art. 9 Abs. 2 i.V.m. Art. 99 Abs. 2 VZG). Den Beteiligten steht kein Anspruch auf Einholung einer Oberexpertise zu (BGE 120 III 135 E. 2). 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).

Das Bundesgericht befasst sich nur mit formell ausreichend begründeten Einwänden (Art. 42 Abs. 2 BGG; BGE 140 III 86 E. 2 mit Hinweisen). Die Begründung muss sachbezogen sein und sich auf den Streitgegenstand beziehen und beschränken. Die rechtsuchende Partei hat in gezielter Auseinandersetzung mit den für das Ergebnis des angefochtenen Entscheids massgeblichen Erwägungen plausibel aufzuzeigen, welche Rechte bzw. Rechtsnormen die Vorinstanz verletzt haben soll (BGE 143 II 283 E. 1.2.2; 142 I 99 E. 1.7.1). Für Vorbringen betreffend die Verletzung verfassungsmässiger Rechte gilt überdies das strenge Rügeprinzip (Art. 106 Abs. 2 BGG; BGE 145 V 304 E. 1.2; 133 II 249 E. 1.4.2).

### **E. 3.2**

Was den Sachverhalt angeht, legt das Bundesgericht seinem Urteil die vorinstanzlichen Feststellungen zugrunde (Art. 105 Abs. 1 BGG). Dies gilt auch für die vorinstanzlichen Feststellungen über den Ablauf des kantonalen Verfahrens (Prozesssachverhalt; s. dazu BGE 140 III 16 E. 1.3.1). Diesbezüglich kann nur vorgebracht werden, die vorinstanzlichen Feststellungen seien offensichtlich unrichtig (Art. 97 Abs. 1 BGG), das heisst willkürlich (s. BGE 140 III 264 E. 2.3), oder würden auf einer anderen Rechtsverletzung im Sinn von Art. 95 BGG (z.B. auf einer Verletzung von Art. 29 Abs. 2 BV oder Art. 8 ZGB) beruhen (Urteil 5A\_374/2010 vom 9. Juli 2010 E. 1). In der Beschwerde ist darzutun, inwiefern die Behebung der gerügten Mängel für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein kann (Art. 97 Abs. 1 BGG; BGE 135 I 19 E. 2.2.2).

### **E. 4.1**

Die Vorinstanz äussert sich zuerst zum Vorwurf, das Schätzungsgutachten nenne keine Vergleichstransaktionen, aus denen sich der angenommene Landwert von Fr. 9'250.--/m<sup>2</sup> ergibt. Das Gutachten lege dar, wie der ausgewiesene Marktwert von Fr. 8'335'000.-- in Anwendung der hedonischen Bewertungsmethode ermittelt wurde. Die Anwendung dieser Methode ergebe sich aus dem Gutachten; die Beschwerdeführer würden sie als solche ebenso wenig in Frage stellen wie den konkret errechneten Marktwert, der dem bezirksgerichtlichen Beschluss zugrunde liege. Ihre Kritik beziehe sich lediglich auf einen Parameter im Rahmen der Ermittlung des Sachwerts. Die Sachwertmethode sei von der Schätzerin ihren eigenen Ausführungen zufolge nur herangezogen worden, um den mittels hedonischer Methode ermittelten Marktwert zu plausibilisieren; sie habe einen etwas tieferen Wert als den hedonisch ermittelten Marktwert ergeben. Das Obergericht betont, dass das Gutachten letztlich auf den mittels hedonischer Methode ermittelten Wert abstelle, der von den Beschwerdeführern nicht in Frage gestellt werde. Was sich die Beschwerdeführer mit ihrer Kritik erhoffen bzw. worauf sie zielen, bleibe unklar. Weder würden sie geltend machen, dass der hedonische Wert mangels Plausibilität zu korrigieren wäre, noch werde klar, ob sie den gutachterlich ermittelten Marktwert als zu hoch oder zu tief erachten. Mit Blick auf diese nicht schlüssige Kritik sei nachvollziehbar, dass das

Bezirksgericht die Frage nach dem Rechtsschutzinteresse in diesem Punkt aufwerfe. Nachdem sich die Beschwerdeführer hierzu mit keinem Wort äussern würden, sei ihrer Beschwerde angesichts dieser unklaren Begründung in diesem Punkt kein Erfolg beschieden. Darüber hinaus pflichtet das Obergericht dem Bezirksgericht darin bei, dass die von den Beschwerdeführern vorgetragene Kritik das Gutachten weder als nicht schlüssig noch als widersprüchlich, nicht überzeugend oder methodisch falsch erscheinen lasse. Schon das Bezirksgericht habe erläutert, weshalb die Sachverständige zur Schätzung der streitgegenständlichen Liegenschaft bestens geeignet sei und keinerlei Anhaltspunkte dafür beständen, dass sie das Gutachten unfachmännisch erstellt hätte. Entsprechend könne auf die Angabe der Schätzerin abgestellt werden, wonach sie den angenommenen Quadratmeterpreis bei Ermittlung des Sachwerts gestützt auf ihre langjährige Erfahrung im richtigen Rahmen festsetzte. Dass dieser Wert per se falsch wäre, würden die Beschwerdeführer im Übrigen nicht geltend machen. Damit fehle es an Gründen, vom Gutachten abzuweichen.

#### **E. 4.2**

Die Beschwerdeführer bestreiten, dass ihre Kritik im Rahmen der von der Gutachterin angewandten hedonischen Methode irrelevant sei. Wie die Sachverständige zu dem von ihr angenommenen Quadratmeterpreis von Fr. 9'250.-- gelangte bzw. auf welche Vergleichstransaktionen sie sich dabei stützte, sei von eminenter Bedeutung. Das Obergericht schenke diesem zentralen Punkt keine Beachtung und halte D. \_\_\_\_\_ nicht zur konkreten Beantwortung der diesbezüglichen Ergänzungsfrage an. Damit übe es sein Beurteilungsermessen bezüglich des Gutachtens unrichtig aus, wende Art. 187 Abs. 4 ZPO unrichtig an und verweigere ihnen, den Beschwerdeführern, das rechtliche Gehör. Zudem hätten sie vor Obergericht beanstandet, dass der Verweis der Expertin auf die Quartierwerte für erschlossenes Bauland für Einfamilienhäuser ebenfalls nicht zielführend sei. Der im Gutachten angewandte Quadratmeterpreis von Fr. 9'250.-- beziehe sich ja gerade nicht auf Bauland, sondern auf das überbaute Land der Parzelle Strasse U. \_\_\_\_\_. Der Preis von überbautem Land liege erfahrungsgemäss erheblich tiefer als derjenige von baureifem "nacktem" Bauland, da die betreffende Parzelle mit entsprechenden Abbruch- und Neuerschliessungsarbeiten zuerst überbaubar gemacht werden müsse. Dies habe D. \_\_\_\_\_ in ihrem Gutachten und in ihrer "Sachverständigenantwort" völlig ausser Acht gelassen; das Obergericht äussere sich dazu mit keinem Wort und verletze auch in diesem Punkt das rechtliche Gehör.

#### **E. 4.3**

Die Beschwerdeführer geben sich damit zufrieden, dem angefochtenen Entscheid ihre eigene Sichtweise gegenüberzustellen, ohne auf die vorinstanzlichen Erwägungen einzugehen. Das Obergericht hält den Beschwerdeführern im Wesentlichen entgegen, weder die Anwendung der hedonischen Methode noch das Ergebnis der Schätzung konkret in Frage zu stellen; inwiefern sie den gutachterlich ermittelten Marktwert als zu hoch oder zu tief erachten, bleibe unklar (s. vorne E. 4.1). Dass das Obergericht damit ihr Verhalten im kantonalen Verfahren als Element des (Prozess-) Sachverhalts im beschriebenen Sinne (s. vorne E. 3.2) offensichtlich unrichtig feststelle, machen die Beschwerdeführer nicht geltend. Sie zeigen auch nicht auf, inwiefern ihre Reklamationen für das Obergericht unabhängig von einer Beanstandung des Ergebnisses der Schätzung und des hilfsweise ermittelten Sachwerts ein Grund hätten sein müssen, die Schlüssigkeit der Expertenschätzung in Frage zu stellen. Damit ist ihren Rügen der Boden entzogen.

Ins Leere läuft auch die Gehörsrüge, wonach sich das Obergericht nicht zum Vorwurf äussere, dass das Gutachten den (angeblich höheren) Preis von baureifem unbebautem Bauland unberücksichtigt lasse. Laut den vorinstanzlichen Feststellungen erachtete schon das Bezirksgericht als "nicht nachvollziehbar", was die Beschwerdeführer aus ihrem Einwand, der Preis von überbautem Land liege erfahrungsgemäss erheblich tiefer als derjenige von baureifem "nacktem" Bauland, zu ihren Gunsten abzuleiten versuchen. Demnach erinnerte das Bezirksgericht daran, dass sich der gutachterlich ermittelte Wert im Vergleich zur betriebsamtlichen Schätzung bzw. den erläuterten statistischen Werten für erschlossenes Bauland zu Gunsten der Beschwerdeführer auswirke. Dass der angefochtene Entscheid die Erwägungen des Bezirksgerichts offensichtlich unrichtig (s. vorne E. 3.2) wiedergebe, behaupten die Beschwerdeführer nicht, noch berufen sie sich darauf, sich in ihrer Beschwerde an das Obergericht mit diesen erstinstanzlichen Erwägungen auseinandergesetzt zu haben. Ihren eigenen Ausführungen zufolge wiederholten sie dort bloss die bereits im erstinstanzlichen Verfahren erhobenen Beanstandungen. Äussert sich das Obergericht nicht eigens dazu, so setzt es sich nicht dem Vorwurf einer Gehörsverletzung aus. Die aus Art. 29 Abs. 2 BV folgende Verpflichtung der Behörde, ihren Entscheid zu begründen ( BGE 134 I 83 E. 4.1), bedeutet nicht, dass sie sich mit allen Parteistandpunkten einlässlich auseinandersetzen und jedes einzelne Vorbringen widerlegen muss (s. zum Ganzen: BGE 135 III 670 E. 3.3.1).

#### **E. 5.1**

Ein weiterer Streitpunkt betrifft den Vorwurf, die Sachverständige habe die Zahlen des Statistischen Amtes der Stadt Zürich zu den Grundstückspreisen nicht berücksichtigt, obwohl diese Statistiken einschlägige Vergleichstransaktionswerte liefern würden und für eine seriöse Wertermittlung unverzichtbar seien. Das Obergericht verwirft die Rüge, dass das Bezirksgericht auf diesen Vorwurf mit keinem Wort eingegangen sei und so das rechtliche Gehör verletzt habe. Das Bezirksgericht habe sich zu diesem Vorbringen sehr wohl geäussert und namentlich betont, es bestehe kein Anlass, die Sachverständige zur Berücksichtigung der besagten Bodenpreisstatistiken anzuhalten, zumal diese Statistiken unbestrittenermassen nur als Annäherungswerte dienen. Damit habe das Bezirksgericht klar kundgetan, dass es die Berücksichtigung der fraglichen Daten für ein fachmännisch sorgfältig erstelltes und im Ergebnis richtiges Gutachten nicht als zwingend erforderlich erachtete. Im Übrigen hätten sich die Beschwerdeführer vor Bezirksgericht (wie auch vor Obergericht) auf die pauschale Behauptung beschränkt, dass die Berücksichtigung dieser Werte für eine seriöse Wertermittlung unverzichtbar sei, ohne dies auch nur ansatzweise stichhaltig zu begründen. Auch aus diesem Grund habe sich das Bezirksgericht mit diesem Standpunkt nicht auseinandersetzen müssen und sei auch im obergerichtlichen Verfahren auf diesen Punkt der Beschwerde nicht einzutreten.

#### **E. 5.2**

Die Beschwerdeführer bestehen darauf, dass die besagten Statistiken einschlägige Vergleichstransaktionswerte liefern. Indem das Obergericht ihnen vorwerfe, die Unverzichtbarkeit dieser Zahlen für eine seriöse Wertermittlung nicht stichhaltig begründet zu haben, setze es sich darüber hinweg, dass Offensichtliches nicht noch im Detail begründet werden müsse. Das Statistische Amt der Stadt Zürich publiziere diese Grundstückspreiszahlen "ja nicht einfach ohne Sinn und Zweck", sondern offensichtlich dafür, die Grundstückspreissituation in der Stadt Zürich transparent zu machen. Sie, die Beschwerdeführer, hätten deshalb zu Recht verlangt, D. \_\_\_\_\_ zur Berücksichtigung

dieser Statistiken zu verpflichten. Indem die Vorinstanz ihre diesbezüglich vorgebrachte Rüge zurückweise, übe sie nicht nur ihr Beurteilungsermessen unrichtig aus, sondern verweigere ihnen abermals das rechtliche Gehör.

### **E. 5.3**

Auch diese Reklamationen gehen an der Sache vorbei. Gegenstand der vorinstanzlichen Beurteilung ist die von den Beschwerdeführern erhobene Gehörsrüge, wonach sich das Bezirksgericht mit keinem Wort zum Vorwurf äussere, dass das Gutachten die von der Stadt Zürich erstellten Bodenpreisstatistiken ausser Acht lasse. Zur obergerichtlichen Begründung, weshalb die Rüge der Gehörsverletzung nicht überzeuge, haben die Beschwerdeführer nichts zu sagen. Ihre Beanstandungen beziehen sich ausschliesslich auf die weiteren vorinstanzlichen (Eventual-) Erwägungen, wonach sich das Bezirksgericht angesichts der bloss pauschalen Begründung nicht weiter mit dem Standpunkt der Beschwerdeführer auseinandersetzen müssen. Versäumen es die Beschwerdeführer aber darzulegen, dass jede der zu diesem Streitpunkt vom Obergericht gelieferten Begründungen Recht verletzt, so ist auf die Beschwerde insofern nicht einzutreten (s. dazu BGE 142 III 364 E. 2.4; 133 IV 119 E. 6.3).

### **E. 6.1**

Schliesslich befasst sich das Obergericht mit dem Vorwurf, die Sachverständige habe nicht dargetan, inwiefern der Marktwert der Parzelle höher ausfiele, wenn darauf anstelle des bestehenden, sanierungsbedürftigen Einfamilienhauses die Realisierung einer Neuüberbauung angestrebt würde. Das Obergericht weist auch diese Rüge zurück. Das Bezirksgericht habe erwogen, dass es sich bei der vorliegend beantragten Neuschätzung um eine aktuelle Verkehrswertschätzung handele, bei welcher der Fortführungswert der Liegenschaft ohne Beurteilung der hypothetischen An-, Zu- und Umbau- sowie Abbruch- und Neubaumöglichkeiten zu ermitteln gewesen sei, sich der Schätzwert entsprechend an der Situation im jetzigen Zeitpunkt zu orientieren habe und potentielle Käufer zudem ein allfälliges Überbauungspotential des Grundstücks erfahrungsgemäss berücksichtigen würden. Den Beschwerdeführern hält das Obergericht vor, sich in ihrer Beschwerde mit keinem Wort zu diesen Erwägungen zu äussern und sie insbesondere nicht als falsch zu bezeichnen. Dies genüge einer hinreichenden Begründung nicht, weshalb auf die Beschwerde in diesem Punkt nicht einzutreten sei.

### **E. 6.2**

Die Beschwerdeführer beklagen sich darüber, dass die Vorinstanz ihre Rüge mit dem Hinweis abtue, bei der vorliegenden Neuschätzung handele es sich um eine aktuelle Verkehrswertschätzung, bei welcher der Fortführungswert der Liegenschaft ohne Beurteilung von hypothetischen An-, Zu- und Umbau- sowie Abbruch- und Neubaumöglichkeiten zu ermitteln gewesen sei. Damit verkenne die Vorinstanz, dass ein seriöses Grundstückbewertungsgutachten zwingend der Frage nachgehen müsse, ob sich unter der Hypothese einer Neuüberbauung ein höherer Grundstückswert realisieren liesse als bei einer Erhaltung der bestehenden Baute. Die Vorinstanz weise ja selbst darauf hin, dass ein allfälliges Überbauungspotential von potentiellen Käufern erfahrungsgemäss berücksichtigt würde. Indem es diesem Punkt keine Beachtung schenke, übe das Obergericht sein Beurteilungsermessen in diesem Punkt unrichtig aus. Dass ihnen, den Beschwerdeführern, die konkrete Beantwortung der diesbezüglichen Ergänzungsfrage verweigert worden sei, verstosse erneut gegen Art. 29 Abs. 2 BV und gegen Art. 187 Abs. 4

ZPO .

### **E. 6.3**

Die Beschwerdeführer erliegen einem Irrtum. Bei den Passagen, die sie als entscheidungswesentliche Erwägungen des Obergerichts wahrnehmen und beanstanden, handelt es sich in Tat und Wahrheit um die vom Obergericht zitierten Entscheidungsgründe aus dem erstinstanzlichen Entscheid. Ausschlaggebend für das Obergericht war allein die Erkenntnis, dass sich die Beschwerdeführer zu diesen bezirksgerichtlichen Erwägungen überhaupt nicht geäußert hätten. Gestützt auf diese Sachverhaltsfeststellung erkannte das Obergericht, dass die kantonale Beschwerde den Begründungsanforderungen nicht genüge. Zu alledem ist der Beschwerde an das Bundesgericht wiederum nichts zu entnehmen. Weder bestreiten die Beschwerdeführer (in tatsächlicher Hinsicht), auf die zitierten erstinstanzlichen Erwägungen nicht eingegangen zu sein, noch machen sie (in rechtlicher Hinsicht) geltend, dass das Obergericht die Anforderungen an die Begründung überspanne. Weitere Erörterungen erübrigen sich.

### **E. 7**

Nach dem Gesagten ist der angefochtene Entscheid nicht zu beanstanden. Den als Hauptanträge formulierten Anträgen ist kein Erfolg beschieden. Bleibt es dabei, dass D. \_\_\_\_\_ Gutachten entsprechend dem bezirksgerichtlichen Beschluss vom 2. September 2024 für das weitere Verwertungsverfahren massgeblich ist, so ist auch der auf die Einholung eines Obergutachtens zielende Eventualantrag hinfällig. Die Beschwerde ist mithin abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Bei diesem Ausgang des Verfahrens haben die Beschwerdeführer für die Gerichtskosten aufzukommen ( Art. 66 Abs. 1 Satz 1 BGG ). Dem Betreibungsamt ist kein entschädigungspflichtiger Aufwand entstanden ( Art. 68 Abs. 3 BGG ).

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.