

# **BGer 5A\_287/2025 vom 1. Dezember 2025**

Bundesgericht, 2025-12-01, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_5A\\_287\\_2025](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_5A_287_2025)

FR: TF 5A\_287/2025 du 1 décembre 2025

IT: TF 5A\_287/2025 del 1 dicembre 2025

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

Angefochten ist der Entscheid eines oberen kantonalen Gerichts, das als (obere) kantonale Aufsichtsbehörde in Schuldbetreibungs- und Konkursachen über eine zwangsvollstreckungsrechtliche Verfügung (Lastenverzeichnis) entschieden hat. Dagegen ist die Beschwerde in Zivilsachen gegeben ( Art. 19 SchKG i.V.m. Art. 72 Abs. 1 lit. a, Art. 74 Abs. 2 lit. c, Art. 75 Abs. 1 SchKG ). Die von den Beschwerdeführern eingereichte Ergänzung der Beschwerdeschrift vom 26. Mai 2025 (Postaufgabe) ist nach Ablauf der 10-tägigen Beschwerdefrist ( Art. 100 Abs. 2 lit. a BGG ) erfolgt und nicht zulässig.

### **E. 1.2**

Die Beschwerdeführer haben am vorinstanzlichen Verfahren teilgenommen und sind vom angefochtenen Entscheid berührt ( Art. 76 Abs. 1 BGG ).

### **E. 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).

### **E. 1.4**

Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat ( Art. 105 Abs. 1 BGG ). Neue Tatsachen und Beweismittel sind nur soweit zulässig, als erst der angefochtene Entscheid dazu Anlass gibt ( Art. 99 Abs. 1 BGG ), was in der Beschwerde näher auszuführen ist ( BGE 133 III 393 E. 3). Neue Begehren sind unzulässig ( Art. 99 Abs. 2 BGG ).

## **E. 2**

Das Kantonsgericht hat keinen Anlass erblickt, um das Beschwerdeverfahren zu sistieren. In verfahrensmässiger Hinsicht hat es einen Anspruch der Beschwerdeführer auf einen zweiten Schriftenwechsel verneint, ebenso eine Verletzung des allgemeinen Replikrechts. Weiter hat sich das Kantonsgericht mit dem Vorbringen der Beschwerdeführer befasst, wonach die "Grundpfandrechte zugunsten der Stiftung K. \_\_\_\_\_ (Beschwerdegegnerin 2) aufgrund eines nichtigen Grundgeschäfts" eingetragen worden seien. Es hat festgehalten, dass sich die Beschwerdeführer nicht auseinandergesetzt hätten, weshalb die Erstinstanz das Urteil des Tribunal de première instance von Genf vom 24. Mai 2023 nicht als nichtig (sondern als verbindlich) erachtet habe. Beim Vorbringen der Beschwerdeführer, das Betreibungs- bzw. Konkursamt habe bereits vor Erstellung des Lastenverzeichnisses vom 2. August 2024 und spätestens am 16. August 2024 von der Bestreitung der zugunsten

der Beschwerdegegnerin 2 im Grundbuch eingetragenen Grundpfandrechte gewusst, handle es sich - so das Kantonsgericht - um ein unzulässiges Novum im zweitinstanzlichen Verfahren. Darauf könne folglich nicht eingetreten werden. Ohnehin sei eine mündliche Bestreitung nicht ausreichend, sondern (nach Art. 37 Abs. 2 VZG ) eine schriftliche Bestreitung erforderlich. Demnach fehle eine rechtzeitige Bestreitung. Eine Verletzung von Verfahrensvorschriften durch die Erstinstanz liege nicht vor, zumal die Sachverhaltsermittlung unter dem Vorbehalt der Mitwirkungsobliegenheit der Beschwerdeführer stehe. Die Erstinstanz habe den möglichen Gegenstand der betriebsrechtlichen Beschwerde korrekt erfasst. Die Eingabe der (anwaltlich vertretenen) Beschwerdeführer vom 15. August 2024 richte sich als Beschwerde gegen die Verfügung des Amtes, mit welcher ihre Eingabe (vom 2. Juli 2024) mit eigenen Forderungen im Lastenverzeichnis nicht berücksichtigt worden sei. Eine übergangene Bestreitung liege nicht vor. Zur Beurteilung des Bestandes der Forderungen und der Zinsen sei das Kantonsgericht als Aufsichtsbehörde nicht zuständig. Schliesslich ist das Kantonsgericht auf den Antrag der Beschwerdeführer, es sei ihnen "eine Frist von 20 Tagen anzusetzen, um ihre Ansprüche auf Eintragung eines Grundpfandrechts beim Grundbuchamt U. \_\_\_\_\_ anzumelden", (mit Hinweis auf das im zweitinstanzlichen Verfahren geltende Novenverbot) nicht eingetreten. Im Übrigen hätten die Beschwerdeführer zwar Beschwerde gegen die (im Lastenverzeichnis aufgeführte) spezielle Verfügung vom 2. August 2024 (betreffend Rückweisung ihrer Eingabe eigener Forderungen in das Lastenverzeichnis) geführt, ohne aber einen derartigen "Antrag auf Fristansetzung zur Eintragung (im Grundbuch) " zu stellen.

### **E. 3**

In verfahrensrechtlicher Hinsicht machen die Beschwerdeführer eine Verletzung des rechtlichen Gehörs ( Art. 29 Abs. 2 BV ) geltend. Allerdings legen sie nicht dar, inwiefern das Kantonsgericht ihre verfassungsmässigen Verfahrensgarantien verletzt habe, wenn es einen Anspruch auf einen zweiten Schriftenwechsel verneint und die Gewährung des allgemeinen Replikrechts als genügend erachtet hat. Inwiefern ihr Gehörsanspruch verletzt sein soll, wenn das Kantonsgericht die Beschwerdeführer erst mit dem Urteil darüber in Kenntnis gesetzt hat, dass die Beschwerdegegner 3 und 5 keine Stellungnahme eingereicht hatten, ist nicht ersichtlich. Von einer Verletzung der Begründungspflicht kann entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer nicht gesprochen werden; ihre Vorbringen (insbesondere betreffend Nichtigkeit) laufen auf eine Kritik der Rechtsanwendung hinaus ( BGE 145 III 324 E. 6.1).

### **E. 4**

Die Beschwerdeführer verlangen zunächst (wie im vorinstanzlichen Verfahren Antrag Ziff. 4), dass das Lastenverzeichnis dahingehend zu berichtigen sei, als dass sämtliche "zu Gunsten der Beschwerdegegnerin 2" im Lastenverzeichnis enthaltenen Grundpfandrechte zu streichen seien (Beschwerdebegehren Ziff. 2).

#### **E. 4.1**

Zur Begründung bringen die Beschwerdeführer im Wesentlichen vor, dass die (im Lastenverzeichnis auf S. 4-8 aufgeführten) Grundpfandrechte nichtig seien und die Betreuungsgläubigerinnen (Beschwerdegegnerinnen 1) nicht berechtigen würden, ihre durch Schuldbriefe sichergestellten Forderungen durch Verwertung des Grundstücks durchzusetzen. Nach Auffassung der Beschwerdeführer leide das Urteil des Tribunal de

première instance vom 24. April 2023 an schweren Mängeln, weil das Genfer Gericht die Nichtigkeit eines "Verbraucherdarlehensvertrags" verkannt, FINMA-Richtlinien betreffend Hypotheken-Vergabe ausser Acht gelassen und die Anwendung des Konsumkreditgesetzes (KKG) nicht geprüft habe.

#### **E. 4.2**

Der Bestand von Forderungen und Pfandrechten muss vom Schuldner mit Rechtsvorschlag bestritten werden; er kann dies nicht durch erneute Bestreitung des Lastenverzeichnisses machen ( BGE 118 III 22 E. 2). Dies gilt auch in der Betreuung auf Grundpfandverwertung gestützt auf einen sicherungsübereigneten Schuldbrief. Insoweit ist von vornherein keine Klagefrist anzusetzen (Urteil 5A\_445/2011 vom 11. Januar 2012 E. 4.2; u.a.

FOËX/MARTIN-RIVARA, in: Commentaire romand, Poursuite et faillite, 2. Aufl. 2025, N. 29 zu Art. 153; BERNHEIM/KÄNZIG/GEIGER, in: Basler Kommentar, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, 3. Aufl. 2021, N. 36 zu Art. 153).

##### **E. 4.2.1**

Die Beschwerdeführer übergehen, dass das Amt in besonderen Fällen trotz Bestreitung des Lastenverzeichnisses von vornherein keine Klagefrist anzusetzen hat. Das Kantonsgericht hat sich mit dem Vorbringen der Beschwerdeführer befasst, wonach "die Grundpfandrechte zugunsten der Beschwerdegegnerin 2 aufgrund eines nichtigen Grundgeschäfts" eingetragen seien, und (wie bereits die Erstinstanz) auf das Urteil des Tribunal de première instance von Genf vom 24. Mai 2023 hingewiesen. Die Beschwerdeführer stellen selber nicht in Frage, dass mit diesem - im Anerkennungsprozess gemäss Art. 79 SchKG - ergangenen und rechtskräftigen Genfer Urteil der Rechtsvorschlag betreffend Bestand der Forderungen und der Pfandrechte in den hängigen Grundpfandbetreibungen beseitigt wurde, zumal das Urteil des Tribunal de première instance (auch) die Rechtsstellung und die Vertragsverhältnisse mit Bezug auf die Beschwerdegegnerin 2 behandelt. Soweit die Beschwerdeführer die Nichtigkeit dieses Urteils geltend machen, beschränken sie sich auf den Vorwurf inhaltlicher Mängel. Fehlerhafte Gerichtsurteile sind indes in der Regel nicht nichtig, sondern anfechtbar und werden durch Nichtanfechtung rechtsgültig ( BGE 144 IV 362 E. 1.4.3). Vorliegend legen die Beschwerdeführer nicht dar, inwiefern das Kantonsgericht die Grundsätze über die Nichtigkeit von Gerichtsurteilen verkannt habe, wenn es festgehalten hat, die Beschwerdeführer hätten nicht dargelegt, weshalb die Erstinstanz das Urteil des Tribunal de première instance von Genf vom 24. Mai 2023 nicht als nichtig (sondern als verbindlich) erachtet habe. Was die Beschwerdeführer mit Blick auf das Genfer Urteil gegen den Bestand von Forderungen und Pfandrechten durch erneute Bestreitung des Lastenverzeichnisses geltend machen, ist daher unbehelflich. Erörterungen über die (im kantonalen Verfahren erwähnte) Rechtsstellung der Beschwerdegegnerin 2 (als bevollmächtigte Person gemäss Art. 850 ZGB ) erübrigen sich.

##### **E. 4.2.2**

Weiter hat das Kantonsgericht festgehalten, dass das Vorbringen, die angebliche Bestreitung der zugunsten "der Beschwerdegegnerin 2 im Grundbuch eingetragenen Grundpfandrechte" sei zufolge "Wissen" des Amtes rechtzeitig (nach Art. 37 Abs. 2 VZG ) erfolgt, ein unzulässiges Novum im zweitinstanzlichen Verfahren darstelle; darauf könne folglich nicht eingetreten werden. Die Beschwerdeführer legen nicht dar, inwiefern das Kantonsgericht die Regeln über das Novenrecht oder andere Verfahrensvorschriften ( Art. 20a Abs. 2 und 3 SchKG ) verkannt habe, wenn es die Vorbringen der Beschwerdeführer

als unzulässig erachtet hat. Auf die Ausführungen der Beschwerdeführer zu den (Eventual-) Erwägungen der Vorinstanz für den Fall, dass darauf (novenrechtlich) eingetreten werden könnte, ist nicht einzugehen.

#### **E. 5**

Die Beschwerdeführer verlangen die Anweisung an das Amt, "die Strafsakten der Staatsanwaltschaft Genf über die Stiftung K. \_\_\_\_\_ beizuziehen" (Beschwerdebegehren Ziff. 3, 1. Teil). Das Kantonsgericht hat die (bereits im kantonalen Verfahren) beantragte Edition von Strafsakten als Beweismittel infolge des Novenverbotes als unzulässig erachtet. Inwiefern darin eine Rechtsverletzung des Kantonsgerichts begründet sei, wird in der Beschwerde nicht dargelegt. Weiter beantragen die Beschwerdeführer die Anweisung an das Amt, "das Verwertungsverfahren bis zur Klärung der Frage der Nichtigkeit (...) auszusetzen" (Beschwerdebegehren Ziff. 3, 2. Teil). Eine derartige Anweisung an das verfügende Amt wurde vor dem Kantonsgericht nicht verlangt. Der Antrag ist neu und von vornherein unzulässig ( BGE 136 V 362 E. 4.2).

#### **E. 6**

Weiter verlangen die Beschwerdeführer die Anweisung an das Amt, dass ihnen eine sofortige Mitteilung nach Art. 36 Abs. 1 VZG hinsichtlich der beabsichtigten Ausschliessung der von ihnen angemeldeten Forderungen unter Hinweis auf Art. 17 Abs. 2 SchKG zu machen sei (Beschwerdebegehren Ziff. 4, 1. Teil).

##### **E. 6.1**

Die Beschwerdeführer kritisieren, dass die Verfügung über die Nichtberücksichtigung ihrer Forderungen gleichzeitig mit dem Lastenverzeichnis (vom 2. August 2024) eröffnet wurde. Die Argumentation der Beschwerdeführer lautet wie folgt: Wäre ihnen die Ausschliessungsmitteilung "sofort, z.B. am 5. Juli 2024 (nach ihrer Eingabe vom 2. Juli 2024) " zur Kenntnis gebracht worden, so hätten sie noch Zeit gehabt, ihre Forderungen "im Grundbuch eintragen" zu lassen, bevor das Lastenverzeichnis erstellt worden sei.

##### **E. 6.2**

Richtig ist, dass das Betreibungsamt nach Art. 36 Abs. 1 VZG den Ansprechern von der Ausschliessung von Forderungen, die keine Belastung des Grundstücks darstellen, "sofort und unter Angabe der Beschwerdefrist Kenntnis" zu geben hat. Das Kantonsgericht hat (als Eventualerwägung) in diesem Zusammenhang festgehalten, dass (unter Hinweis auf das Lastenverzeichnis vom 2. August 2024, S. 7 f.) den Beschwerdeführern (die Verfügung nach Art. 36 Abs. 1 VZG betreffend Ausschliessung der angemeldeten Forderungen und) die Beschwerdemöglichkeit angezeigt wurde und sie auch Beschwerde erhoben hätten.

##### **E. 6.3**

Vorliegend werfen die Beschwerdeführer dem Kantonsgericht nicht vor, die Nichtberücksichtigung der eingegebenen Forderungen sei gesetzwidrig (weil sie eine Forderung angemeldet hätten, die eine Grundstückbelastung darstellen und im Lastenverzeichnis eingetragen werden könne). Den vor dem Kantonsgericht gestellten Antrag (Ziff. 4) auf Eintragung haben sie fallen gelassen. Der Vorwurf einer Rechtsverletzung bezieht sich vielmehr auf den (zeitlichen) Umstand, dass die Verfügung über die Nichtberücksichtigung nicht "sofort" nach der Eingabe bzw. nicht "vor der Erstellung des Lastenverzeichnisses" erfolgt sei.

#### **E. 6.4**

Wenn die Beschwerdeführer geltend machen, die Mitteilung der Nichtberücksichtigung hätte nicht erst mit dem Lastenverzeichnis, sondern früher erfolgen sollen, und sie deshalb die "Zurückversetzung des Verfahrens" verlangen (Beschwerdebegehren Ziff. 4, 2. Teil), gehen sie fehl. Die Vorgabe in Art. 36 Abs. 1 VZG, wonach die Nichtberücksichtigung "sofort" zu verfügen ist, bildet eine Vorschrift, welche die rechtzeitige und zügige Verwertung des Grundstücks gewähren soll (vgl. Art. 133 Abs. 1 SchKG). Die Missachtung einer Frist, die dem Vollstreckungsorgan zur Ausführung gesetzt wird, ist eine Ordnungsvorschrift; die nach Ablauf der Frist vorgenommene Amtshandlung ist trotzdem gültig (AMONN/WALTHER, Grundriss des Schuldbetriebs- und Konkursrechts, 9. Aufl. 2013, § 11 Rz. 3; STOFFEL/CHABLOZ, Voies d'exécution, 3. Aufl. 2016, § 3 Rz. 62). Von einer Ungültigkeit des Lastenverzeichnisses (vom 2. August 2024) und der gleichzeitigen Verfügung über die Nichtberücksichtigung der eingegebenen Forderung kann daher nicht die Rede sein. Erörterungen, ob der Antrag unter dem Blickwinkel von Art. 99 Abs. 2 BGG zulässig ist, erübrigen sich.

#### **E. 7**

Schliesslich verlangen die Beschwerdeführer eventuell die Anweisung an das Amt, dass ihnen eine Frist von 20 Tagen zur Einreichung der Lastenbereinigungsklage anzusetzen sei (Beschwerdebegehren Ziff. 5). Darauf kann nicht eingetreten werden. Zum Einen wurde im erstinstanzlichen Verfahren - so das Kantonsgericht - ein derartiger Antrag gar nicht gestellt. Zum Anderen ist die amtliche Ansetzung der Klagefrist (nach den Regeln des Widerspruchsverfahrens, vgl. Art. 140 Abs. 1 i.V.m. Art. 156 Abs. 1 SchKG) die rechtliche Folge einer wirksamen Bestreitung. Dass eine derartige (rechtlich mögliche, gültige) Bestreitung vorliege, indes vom Kantonsgericht zu Unrecht übergangen worden sei, legen die Beschwerdeführer nicht dar.

#### **E. 8**

Der Beschwerde ist kein Erfolg beschieden. Bei diesem Ausgang des Verfahrens werden die Beschwerdeführer (solidarisch und zu gleichen Teilen) kostenpflichtig (Art. 66 Abs. 1 und 5 BGG). Den Beschwerdegegnern sind keine ersatzpflichtigen Kosten entstanden.

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