

# **BGer 5A\_297/2025 vom 1. Mai 2025**

Bundesgericht, 2025-05-01, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_5A\\_297\\_2025](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_5A_297_2025)

FR: TF 5A\_297/2025 du 1 mai 2025

IT: TF 5A\_297/2025 del 1 maggio 2025

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Entscheide kantonaler Aufsichtsbehörden über Beschwerden gegen Verfügungen von Vollstreckungsorganen gemäss Art. 17 SchKG unterliegen unabhängig von einer Streitwertgrenze der Beschwerde in Zivilsachen ( Art. 72 Abs. 2 lit. a und Art. 74 Abs. 2 lit. c BGG i.V.m. Art. 19 SchKG ).

### **E. 2**

In rechtlicher Hinsicht hat die Beschwerde eine Begründung zu enthalten, in welcher in gedrängter Form dargelegt wird, inwiefern der angefochtene Entscheid Recht verletzt ( Art. 42 Abs. 2 BGG ), was eine sachbezogene Auseinandersetzung mit dessen Begründung erfordert ( BGE 140 III 115 E. 2; 142 III 364 E. 2.4).

Zu beachten ist, dass der von der Vorinstanz festgestellte Sachverhalt für das Bundesgericht grundsätzlich verbindlich ist ( Art. 105 Abs. 1 BGG ). Diesbezüglich kann nur eine willkürliche Sachverhaltsfeststellung gerügt werden, für welche das strenge Rügeprinzip gilt ( Art. 97 Abs. 1 und Art. 106 Abs. 2 BGG ), was bedeutet, dass das Bundesgericht nur klar und detailliert erhobene und belegte Rügen prüft, während es auf ungenügend substantiierte Rügen und rein appellatorische Kritik am Sachverhalt nicht eintritt ( BGE 142 III 364 E. 2.4; 149 III 81 E. 1.3). Sodann dürfen neue Tatsachen und Beweismittel nur vorgebracht werden, soweit erst der angefochtene Entscheid dazu Anlass gibt ( Art. 99 Abs. 1 BGG ).

Um eine neue und damit unzulässige Tatsachenbehauptung handelt es sich beim Vorbringen, die in den 70er Jahren erbaute Liegenschaft entspreche nicht der heute üblichen Bauweise, namentlich sei sie schlecht isoliert und die Heizung müsse ersetzt werden. An sich bereits im kantonalen Verfahren wurde hingegen die Behauptung vorgebracht, der Pool müsse erneuert werden, was Kosten von Fr. 30'000.-- verursache. Hierzu wurde im angefochtenen Entscheid festgehalten, dass es sich um eine unbelegte Behauptung handle und im Übrigen im Rahmen der Ertragswertberechnung des Schätzungsgutachtens ein Rückstellungsbedarf für grosszyklische Erneuerungen berücksichtigt worden sei. Dazu äussert sich der Beschwerdeführer nicht näher, schon gar nicht mit Willkürriegen, sondern er schiebt in appellatorischer Weise und als neue Behauptung nach, wie er inzwischen festgestellt habe, sei beim Pool nicht nur die Folie gerissen, sondern auch der Holzrost morsch. Neu und ausserhalb des Anfechtungsgegenstandes stehend sind schliesslich die Ausführungen, wonach die Schätzung aus dem Jahr 2024 mit Fr. 970'000.-- unrealistisch hoch sei, habe doch die gleiche Schätzerin die Liegenschaft vor fünf Jahren noch wesentlich tiefer bewertet und sei eine vergleichbare Nachbarparzelle für Fr. 750'000.-- verkauft worden, weshalb insgesamt ein Verkehrswert von Fr. 850'000.-- realistisch sei.

Auf all diese Vorbringen kann, weil sie grösstenteils neu sind und es im Übrigen durchgehend an Willkürriegen mangelt, nicht eingetreten werden. Ohnehin wäre nicht zu sehen, inwiefern die Behauptungen des Beschwerdeführers einen Einfluss auf das rechtliche Ergebnis haben könnten (dazu E. 4).

### **E. 3**

Im Kern machte und macht der Beschwerdeführer geltend, die Liegenschaft sei unpfändbar im Sinne von Art. 92 Abs. 2 SchKG, weil der Schätzwert Fr. 970'000.-- betrage, aber Pfandlasten von Fr. 980'000.-- geltend gemacht worden seien.

Im angefochtenen Entscheid wird diesbezüglich festgestellt, dass das Betreibungsamt gestützt auf das Bewertungsgutachten im Rahmen der Neuschätzung vom 5. Juni 2024 von einem Schätzwert der Liegenschaft von Fr. 970'000.-- ausgegangen sei und die Grundpfandgläubiger per Stichtag 9. April 2024 offene Kapitalforderungen (inkl. Zins) von Fr. 980'038.40 notifiziert hätten. Im Anschluss wird zusammengefasst erwogen, aufgrund des zwingenden Charakters von Art. 92 Abs. 2 SchKG könne es zwar nicht zur Disposition der Gläubiger stehen, ob ein Vermögenswert (un) pfändbar sei oder nicht. Vielmehr habe das Betreibungsamt hierüber nach pflichtgemäsem Ermessen zu entscheiden. Das bedeute aber nicht, dass den betreibenden Gläubigern zu dieser Frage nicht das rechtliche Gehör hätte gewährt werden dürfen, zumal diese die Kosten vorschliessen und damit das Risiko einer erfolglosen Betreuung tragen müssten. Der Verzicht auf die Pfändung einer Liegenschaft setze besonders gute Gründe voraus, weil bei deren Schätzung meist grössere Ungewissheiten bestünden und auch die effektive hypothekarische Belastung nicht bereits bei der Aufnahme der Pfändungsurkunde im Einzelnen geprüft werde. Jedoch erscheine es bereits heute fraglich, ob die von E. \_\_\_\_\_ angegebene Forderung von Fr. 170'000.-- (Fr. 160'000.-- zzgl. Zins) in vollem Umfang grundpfandgesichert sei, laute doch der Inhaberschuldbrief im 5. Rang nominal nur auf Fr. 100'000.--. Sodann könnten zwischen der Pfändung des Grundstücks und dessen Zwangsverwertung mehrere Jahre vergehen und dabei Wertveränderungen eintreten. Vorliegend habe bereits die Neuschätzung aus dem Jahr 2024 gegenüber der ersten Schätzung aus dem Jahr 2019 eine Wertsteigerung von Fr. 210'000.-- ergeben. Somit sei es zum jetzigen Zeitpunkt keineswegs ausgeschlossen, dass die Verwertung der Liegenschaft zumindest einen wesentlichen Teil der Forderungen der betreibenden Kurrentgläubiger decken könnte. Dadurch rechtfertige sich eine Pfändung und es liege keine Unpfändbarkeit im Sinn von Art. 92 Abs. 2 SchKG vor.

### **E. 4**

Mit diesen Erwägungen setzt sich der Beschwerdeführer nur ansatzweise auseinander. Er macht jedoch weiterhin eine Verletzung von Art. 92 Abs. 2 SchKG geltend und hält seine Liegenschaft für unpfändbar. Dabei geht er jedoch von falschen Grundsätzen aus:

Ohne dies direkt auszusprechen, versucht der Beschwerdeführer im Ergebnis, das Deckungsprinzip nach Art. 126 Abs. 1 i.V.m. Art. 142a SchKG in die Pfändung vorzuverlagern. Ob Angebote erfolgen, welche den vom Deckungsprinzip bestimmten Mindestzuschlagspreis übersteigen, zeigt sich jedoch erst an der Steigerung selbst. Gehen keine solchen Angebote ein, kann kein Zuschlag der Liegenschaft erfolgen und als Konsequenz fällt die Betreuung, welche Anlass zur Verwertung gegeben hat, dahin (Art. 126 Abs. 2 i.V.m. Art. 142a SchKG). Das Deckungsprinzip beschlägt mit anderen Worten die Verwertung und nicht die Pfändung einer Sache, was sich auch an der systematischen Einordnung im Gesetz zeigt.

Sodann verkennt der Beschwerdeführer aber auch den Sinn von Art. 92 Abs. 2 SchKG . Nach dieser Bestimmung sind Gegenstände unpfändbar, bei denen

von vornherein anzunehmen ist, dass bei einer Gegenüberstellung des zu erwartenden Verwertungserlöses und der Verwertungskosten der mutmassliche Überschuss so gering wäre, dass sich eine Wegnahme nicht rechtfertigt (Urteile 5A\_867/2017 vom 20. Februar 2018 E. 3.3.3; 5A\_466/2022 vom 31. August 2022 E. 2). Die Norm zielt typischerweise auf Gegenstände des Hausrates oder der Unterhaltselektronik, bei denen heutzutage die Gebrauchsentwertung gross ist und die Transport-, Lager- und Verwertungskosten höher sind als der mögliche Erlös (vgl. VONDER MÜHLL, in: Basler Kommentar, 3. Aufl. 2019, N. 45 zu Art. 92 SchKG ). Von einem

fehlenden Gantwert , um den es bei Art. 92 Abs. 2 SchKG geht (vgl. Urteil 5A\_330/2011 vom 22. September 2011 E. 3.1), könnte aber bei Liegenschaften höchstens in speziellen Konstellationen die Rede sein. Bei einer Liegenschaftsversteigerung kann der Zuschlagspreis erfahrungsgemäss erheblich vom Schätzwert abweichen und im Zeitpunkt der Pfändung steht die

effektive hypothekarische Belastung, wie sie für den Mindestzuschlagspreis massgeblich ist, nicht fest; sie ergibt sich erst im Rahmen des rechtskräftigen Lastenverzeichnisses als Teil der Steigerungsbedingungen (dazu AMONN/WALTHER, Grundriss des Schuldbetriebs- und Konkursrechts, 9. Aufl. 2013, Rz. 40 ff., insb. Rz. 46 f.; FEUZ, in: Basler Kommentar, 3. Aufl. 2019, N. 1 zu Art. 140 SchKG und N. 33 zu Art. 142a SchKG ).

Inwiefern vor dem Hintergrund des Gesagten davon ausgegangen werden müsste, dass die Liegenschaft des Beschwerdeführers im Sinn von Art. 92 Abs. 2 SchKG keinen Gantwert hätte und deshalb unpfändbar wäre, ist unerfindlich und vom Beschwerdeführer auch nicht dargetan. Eine rechtswidrige Verletzung des im Zusammenhang mit Art. 92 Abs. 2 SchKG bestehenden Ermessens des Betreibungsamtes (dazu Urteile 5A\_330/2011 vom 22. September 2011 E. 3.1; 5A\_867/2017 vom 12. Februar 2018 E. 3.3.3; 5A\_466/2022 vom 31. August 2022 E. 2) liegt folglich nicht vor.

## **E. 5**

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen, soweit auf sie eingetreten werden kann.

Mit dem sofortigen Entscheid in der Sache wird das Gesuch um aufschiebende Wirkung gegenstandslos.

## **E. 6**

Die Gerichtskosten sind dem Beschwerdeführer aufzuerlegen ( Art. 66 Abs. 1 BGG ).

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