

# **BGer 5A\_35/2025 vom 5. Februar 2026**

Bundesgericht, 2026-02-05, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_5A\\_35\\_2025](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_5A_35_2025)

FR: TF 5A\_35/2025 du 5 février 2026

IT: TF 5A\_35/2025 del 5 febbraio 2026

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Die Beschwerde in Zivilsachen ist grundsätzlich zulässig (Art. 72 Abs. 2 lit. a, Art. 74 Abs. 2 lit. c, Art. 75, Art. 76 Abs. 1, Art. 90, Art. 100 Abs. 2 lit. a i.V.m. Art. 46 Abs. 1 lit. c BGG).

Nach Art. 42 Abs. 2 BGG ist in der Beschwerdebegründung in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Akt Recht verletzt. Die beschwerdeführende Partei hat in gezielter Auseinandersetzung mit den für das Ergebnis des angefochtenen Entscheides massgeblichen Erwägungen aufzuzeigen, welche Rechte bzw. Rechtsnormen die Vorinstanz verletzt haben soll ( BGE 143 I 377 E. 1.2; 140 III 86 E. 2, 115 E. 2).

Die vorinstanzlichen Sachverhaltsfeststellungen sind für das Bundesgericht grundsätzlich verbindlich ( Art. 105 Abs. 1 BGG ). Die Feststellung des Sachverhalts kann nur unter den Voraussetzungen von Art. 97 Abs. 1 BGG gerügt werden. Dabei gilt bei der Rüge der offensichtlich unrichtigen Sachverhaltsfeststellung das strenge Rügeprinzip. Auf rein appellatorische Kritik am angefochtenen Entscheid ist nicht einzutreten ( Art. 106 Abs. 2 BGG ; BGE 140 III 16 E. 1.3.1, 264 E. 2.3).

### **E. 2**

Anlass zum vorliegenden Beschwerdeverfahren gibt die Neuschätzung mehrerer Grundstücke (12-Zimmer-Maisonettewohnung mit sechs Autoeinstellplätzen). Entgegen dem Eindruck, den die Anträge der Beschwerdeführerin erwecken, geht es nicht um die Schätzung im Rahmen einer Pfändung, sondern um die Schätzung in einem Grundpfandverwertungsverfahren. Dies ergibt sich zwar nicht eindeutig aus dem angefochtenen Urteil, jedoch aus dem beigezogenen Zahlungsbefehl der Betreuung Nr. vvv.

Umstritten sind sowohl der vom Obergericht festgelegte Schätzwert (unten E. 3) als auch die vom Obergericht erhobene Spruchgebühr (unten E. 4).

### **E. 3.1**

Die Schätzung soll den mutmasslichen Verkehrswert samt Zugehör bestimmen (Art. 9 Abs. 1 i.V.m. Art. 99 Abs. 1 der Verordnung des Bundesgerichts vom 23. April 1920 über die Zwangsverwertung von Grundstücken [VZG; SR 281.42]). Gegen Vorschuss der Kosten kann jeder Beteiligte innert zehn Tagen bei der Aufsichtsbehörde ohne nähere Begründung eine Neuschätzung durch einen Sachverständigen verlangen (Art. 9 Abs. 2 i.V.m. Art. 99 Abs. 2 VZG ). Bei der Schätzung handelt es sich um eine Ermessensfrage, weshalb Streitigkeiten über die Höhe der Schätzung endgültig durch die kantonale Aufsichtsbehörde beurteilt werden (Art. 9 Abs. 2 i.V.m. Art. 99 Abs. 2 VZG ; BGE 145 III 487 E. 3.2). Den Beteiligten steht kein Anspruch auf Einholung einer Oberexpertise zu ( BGE 120 III 135 E.

2; 134 III 42 E. 3). 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; 134 III 42 E. 3).

Die Schätzung des zu verwertenden Grundstückes sagt nichts über den an der Steigerung tatsächlich erzielbaren Erlös aus, sondern gibt den Interessenten nur einen Anhaltspunkt über das vertretbare Angebot. Deshalb soll die Schätzung nicht möglichst hoch sein, sondern den mutmasslichen Verkehrswert des Grundstücks bestimmen ( BGE 143 III 532 E. 2.2; 134 III 42 E. 4).

### **E. 3.2**

Das Obergericht hat erwogen, beide Gutachten hätten die gleiche Bewertungsmethode verwendet. Sie hätten den Verkehrswert aus dem Real- und dem Ertragswert ermittelt. Diese Vorgehensweise sei eine anerkannte Liegenschaftsschätzungsmethode. Beide Gutachten wiesen keine ersichtlichen Fehler auf. Es sei angezeigt, den ungefähren Mittelwert der beiden Gutachten als verlässliche Schätzung für die Versteigerung einzusetzen, was nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung die Regel sei, wenn voneinander abweichende Schätzungen zweier gleich kompetenter Sachverständiger vorlägen, wie dies hier der Fall sei.

Das Obergericht hat zudem verschiedene von der Beschwerdeführerin eingereichte Unterlagen nicht berücksichtigt (Studien der B.\_\_\_\_\_, Schätzungen der F.\_\_\_\_\_ AG und eine Übersicht über verschiedene verkaufte Immobilien in der Stadt U.\_\_\_\_\_ und Umgebung). Das Obergericht hat erwogen, auf die allgemeinen Zahlen der B.\_\_\_\_\_ -Studien (die offenbar Mietwertschätzungen enthielten) könne nicht abgestellt werden, sondern es sei vom konkreten Einzelfall auszugehen. Abgesehen davon habe der Ertragswert den Schätzungsexperten nur zur Plausibilisierung gedient und für die Verkehrswertschätzung sei der Realwert/Substanzwert massgebend gewesen. Die Schätzungen der F.\_\_\_\_\_ AG seien private Schätzungen einer Immobilienmaklerin, die darauf abzielten, einen möglichst hohen Verkaufspreis und damit auch eine möglichst hohe Maklerprovision zu erzielen. Zudem handle es sich um blosser Kurzbewertungen, weshalb ihnen nicht die gleiche Bedeutung zukomme wie den beiden vom Betreibungsamt und vom Obergericht in Auftrag gegebenen ausführlichen Gutachten der Schätzungsexperten. Schliesslich lasse die Übersicht über verschiedene verkaufte Immobilien keine Rückschlüsse auf den vorliegend zu beurteilenden Schätzwert zu. Es gehe um verschiedene Objekte, die sich hinsichtlich Lage, Grösse, Baujahr, Ausstattung und Zustand vom vorliegenden Objekt unterschieden.

### **E. 4**

Die Beschwerdeführerin bringt schliesslich vor, der hochwertige Ausbau der Liegenschaft sei fälschlich als wertvermindernd eingestuft worden, statt als werterhöhend. Im ersten Gutachten werde ausgeführt, dass der vorhandene Ausbau spezifisch auf die jetzige Eigentümerin zugeschnitten sei, was bei der Veräusserung zu Problemen führen könne, da er nicht einem breiten Käuferpublikum entspreche und damit gerechnet werden müsse, dass der Ausbau oder ein grösserer Teil davon ersetzt werden müsse. Das zweite Gutachten äussere sich verdächtig ähnlich dazu. Darin werde ausgeführt, dass die Innenausbaulösung bei einer Verkaufssituation mitberücksichtigt werden müsse, zumal heutige

Neubaulösungen eher schlichter in den Oberflächenausführungen seien.

Die von der Beschwerdeführerin selber wiedergegebenen Ausführungen aus den beiden Gutachten sind nachvollziehbar und nicht geeignet, eine Rechtsverletzung oder Ermessensmissbrauch zu belegen.

#### **E. 4.3**

Soweit es um den vom Obergericht festgelegten Schätzwert geht, ist die Beschwerde demnach abzuweisen, soweit auf sie eingetreten werden kann.

#### **E. 5**

Die Beschwerdeführerin kritisiert, dass das Obergericht die Verfahrenskosten ohne Begründung auf Fr. 1'000.-- festgesetzt hat.

#### **E. 5.1**

Bei der Veranlassung einer Neuschätzung und der Festlegung des massgeblichen Schätzwertes durch die Aufsichtsbehörde handelt es sich um eine nicht besonders tarifierte Verrichtung, für welche nach Art. 1 Abs. 2 erster Satz der Gebührenverordnung vom 23. September 1996 zum Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs (GebV SchKG; SR 281.35) eine Gebühr von bis zu Fr. 150.-- erhoben werden kann. Die Aufsichtsbehörde kann höhere Gebühren festsetzen, wenn die Schwierigkeit der Sache, der Umfang der Bemühungen oder der Zeitaufwand es rechtfertigt (Art. 1 Abs. 2 zweiter Satz GebV SchKG). Für eine derartige höhere (ausserordentliche) Gebühr sind indessen die nähere Bezeichnung der Art der Verrichtung sowie Angaben über den Zeitaufwand notwendig; eine Pauschale ohne Substantiierung ist unzulässig ( BGE 131 III 136 E. 3.2.2).

#### **E. 5.2**

Das Obergericht hat ausdrücklich auf Art. 1 Abs. 2 GebV SchKG abgestellt. Die Festsetzung der Gebühr auf Fr. 1'000.-- hat es einzig damit begründet, dass im vorliegenden Fall die Gebühr zur Deckung des Aufwands auf Fr. 1'000.-- zu erhöhen sei. Worin dieser Aufwand bestehen soll, hat das Obergericht nicht dargelegt. Es hat damit pauschal eine erhöhte Gebühr festgesetzt, was unzulässig ist.

Die Beschwerde ist folglich in diesem Punkt gutzuheissen. Die entsprechenden Teile des Dispositivs des angefochtenen Urteils sind aufzuheben (Dispositiv-Ziff. 2.1 und 2.3). Wie von der Beschwerdeführerin verlangt, ist ihr für das obergerichtliche Verfahren einzig eine Gebühr von Fr. 150.-- aufzuerlegen. Da die Gutachterkosten von Fr. 5'860.-- unbestritten sind, trägt die Beschwerdeführerin insgesamt Kosten von Fr. 6'010.--, die aus dem von ihr an das Obergericht geleisteten Kostenvorschuss von Fr. 6'500.-- zu beziehen sind. Die Differenz von Fr. 490.-- ist ihr zurückzuerstatten. Ziff. 2.1 und 2.3 des Dispositivs des obergerichtlichen Urteils sind dementsprechend neu zu formulieren (vgl. unten im Dispositiv des bundesgerichtlichen Urteils).

#### **E. 6**

Die Beschwerdeführerin unterliegt im Hauptpunkt und obsiegt einzig im Kostenpunkt. Es rechtfertigt sich demnach, die vom Bundesgericht zu erhebenden und der Beschwerdeführerin aufzuerlegenden Gerichtskosten auf Fr. 4'000.-- zu senken ( Art. 66 Abs. 1 BGG ). Die Beschwerdeführerin ist nicht anwaltlich vertreten. Ein Anspruch auf Parteientschädigung besteht demnach nicht ( Art. 68 Abs. 1 und 2 BGG ).

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