

BGer 5A_763/2025 vom 27. April 2026

Bundesgericht, 2026-04-27, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_5A_763_2025

FR: TF 5A_763/2025 du 27 avril 2026

IT: TF 5A_763/2025 del 27 aprile 2026

Erwägungen

E. 1.1

Die Beschwerde in Zivilsachen ist unter Vorbehalt der nachfolgenden Erwägungen grundsätzlich zulässig (Art. 72 Abs. 2 lit. a, Art. 74 Abs. 2 lit. c, Art. 75, Art. 76 Abs. 1, Art. 100 Abs. 2 lit. a BGG). Die Ehefrau des Beschwerdeführers hat die Beschwerde mitunterzeichnet. Es ist nicht restlos klar, ob sie als Beschwerdeführerin auftreten will. Zur Beschwerdeführung wäre sie nicht befugt (Art. 76 Abs. 1 lit. a BGG). Es ist demnach darauf zu verzichten, sie als Partei aufzuführen.

E. 1.2

Unzulässig ist Antrag Nr. 3 des Beschwerdeführers, mit dem er verlangt, Verweise im angefochtenen Entscheid auf mehrere Bundesgerichtsentscheide "aus dem Recht zu weisen" (vgl. zu diesen Entscheiden unten E. 2). Dieser Antrag zielt nicht auf eine Abänderung des Dispositivs des angefochtenen Entscheids ab. Vielmehr kritisiert der Beschwerdeführer damit die Begründung des angefochtenen Entscheids, was nicht Inhalt eines Antrags sein kann.

Unzulässig ist sodann Antrag Nr. 4, mit dem der Beschwerdeführer verlangt, das Betreibungsamt anzuweisen, ihm die Schätzung vom 17. Oktober 2016 auszuhändigen. Der Beschwerdeführer räumt ein, die Schätzung am 8. September 2025 per Mail erhalten zu haben. Er hatte demnach bereits zum Zeitpunkt der Beschwerdeerhebung kein schutzwürdiges Interesse mehr am Antrag auf Aushändigung der Schätzung (Art. 76 Abs. 1 lit. b BGG). Auf die in diesem Zusammenhang erhobene Rüge, die Akteneinsicht werde verweigert, ist deshalb nicht einzugehen.

E. 1.3

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 der Beschwerde ist, dass die C._____ GmbH das fragliche Grundstück bereits 2016 einmal geschätzt und dessen Wert auf Fr. 3,8 Mio. (so das Obergericht) bzw. Fr. 3,7 Mio. (so die Angabe in der Beschwerde) bestimmt hatte. Der Beschwerdeführer hält diesen Wert für wissentlich zu tief angesetzt und er zweifelt an der Fachkompetenz der C._____ GmbH. Er beruft sich auf den höheren Gebäudeversicherungswert (Fr. 4'496'600.--) und eine Schätzung der D._____ AG von 2016 auf Fr. 4,6 Mio. Er befürchtet Nachteile, wenn nun nochmals derselbe Schätzer seine falsche Berechnung wiederhole.

Zunächst legt der Beschwerdeführer nicht dar, dass die Schätzerin ihre angeblich falsche Berechnung wiederholen würde, mit anderen Worten also zum selben Ergebnis wie 2016 kommen würde. Zwar hatte der Beschwerdeführer vor Obergericht geltend gemacht, die C._____ GmbH habe durchblicken lassen, dass die neue Schätzung etwa gleich aussehen werde und die 900 Quadratmeter Bauland nicht in die Berechnung einfließen würden. Das Obergericht hat zu dieser Behauptung jedoch keine Tatsachenfeststellungen getroffen. Der Beschwerdeführer erhebt in diesem Zusammenhang keine Sachverhaltsrüge und er legt auch nicht dar, ob und wie er die vor Obergericht erhobene Behauptung über die angebliche Aussage der Schätzerin belegt hat. Im Übrigen hat das Obergericht dargelegt, es sei nicht ungewöhnlich, dass die zwei älteren Gutachten unterschiedliche Schätzwerte ermittelt hätten, wobei nichts dafür spreche, dass die höhere Schätzung die richtigere wäre, womit auch nicht feststehe, dass die damalige Schätzung der C._____ GmbH massiv unter dem Marktwert liege und den Anschein der Befangenheit erwecke. Auf diese Erwägungen geht der Beschwerdeführer nicht ein.

Das Obergericht hat ausserdem unter Hinweis auf die bundesgerichtliche Rechtsprechung den Zweck der Schätzung (BGE 134 III 42 E. 3 und 4) und ihre beschränkte Bedeutung im Grundpfandverwertungsverfahren (BGE 101 III 32 E. 1 ; 135 I 102 E. 3.2.2 und 3.2.3) sowie den Begriff des Verkehrswerts dargelegt, wobei es insbesondere erwogen hat, dass der Bankenverkehrs- und der Gebäudeversicherungswert nicht massgeblich seien (BGE 143 III 532 E. 2.2; Urteil 5A_471/2024 vom 3. Dezember 2024 E. 2.3.3). Das Obergericht hat dabei die bundesgerichtliche Rechtsprechung korrekt dargestellt. Die Ausführungen des Beschwerdeführers, wonach ein zu tiefer Schätzwert die falschen Käufer anziehe, der Schuldner seine Investitionen allenfalls abschreiben müsse, der Gläubiger auf einen möglichst hoch ausfallenden Verkaufspreis angewiesen sei und die Verkehrswertschätzung für die Banken bei der Finanzierung von Liegenschaften sehr wohl eine Bedeutung habe, stellen weder eine genügende Auseinandersetzung mit den obergerichtlichen Erwägungen dar, noch geben sie dazu Anlass, die bundesgerichtliche Praxis zu ändern. Nicht einzugehen ist auf die Ausführungen der Ehefrau des Beschwerdeführers zu den Folgen einer angeblich zu tiefen Schätzung. Sie betreffen ein anderes Grundstück.

Der Beschwerdeführer zeigt mit seinen Ausführungen demnach nicht in genügender Weise auf, inwiefern die Schlussfolgerung des Obergerichts rechtswidrig sein könnte, dass zunächst die Schätzung durch die C._____ GmbH abzuwarten sei. Auf die Beschwerde kann nicht eingetreten werden. Wie bereits vor Obergericht kann folglich auch vor Bundesgericht offen bleiben, ob nicht bereits der Schätzauftrag vom 17. Juni 2025 hätte angefochten werden müssen.

E. 3

Bei diesem Ausgang des Verfahrens trägt der Beschwerdeführer die Gerichtskosten (Art. 66 Abs. 1 BGG).

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