

BGer 5A_955/2025 vom 19. Mai 2026

Bundesgericht, 2026-05-19, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_5A_955_2025

FR: TF 5A_955/2025 du 19 mai 2026

IT: TF 5A_955/2025 del 19 maggio 2026

Erwägungen

E. 1.1

Gegen den angefochtenen Entscheid des Kantonsgerichts als oberer kantonaler Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs, welches über das Gesuch um Neuschätzung durch einen Sachverständigen (nach Art. 9 Abs. 2 i.V.m. Art. 99 Abs. 2 VZG) entschieden hat, ist die Beschwerde in Zivilsachen gegeben (Art. 19 SchKG i.V.m. Art. 72 Abs. 2 lit. a, Art. 74 Abs. 2 lit. c und Art. 75 Abs. 1 BGG ; Urteil 5A_34/2023 vom 22. August 2023 E. 1.1).

E. 1.2

Die im kantonalen Verfahren unterlegene Beschwerdeführerin ist als Schuldnerin und Grundpfandeigentümerin zur Beschwerde berechtigt (Art. 76 Abs. 1 lit. b BGG). Die Beschwerdefrist ist eingehalten (Art. 100 Abs. 2 lit. a 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 BGG). Neue Tatsachen und Beweismittel sind nur soweit zulässig, als erst der vorinstanzliche Entscheid dazu Anlass gibt (Art. 99 Abs. 1 BGG ; BGE 148 V 174 E. 2.2).

E. 2

Anlass zur vorliegenden Beschwerde gibt die Mitteilung der betriebsamtlichen Schätzung in der gegen die Beschwerdeführerin laufenden Betreibung auf Grundpfandverwertung (Art. 9 Abs. 2 i.V.m. Art. 99 Abs. 2 VZG).

E. 2.1

Nach der Mitteilung des Verwertungsbegehrens an den Schuldner und gegebenenfalls den Dritteigentümer des Grundpfands ordnet das Betreibungsamt die Schätzung des Pfandobjekts an (Art. 99 Abs. 1 VZG). Das Ergebnis der Schätzung wird entweder in die Steigerungspublikation aufgenommen, oder - wie hier - mit separater Anzeige dem Gläubiger, der die Verwertung verlangt, dem Schuldner und einem allfälligen Dritteigentümer mitgeteilt (Art. 99 Abs. 2 VZG). Die Schätzung soll den mutmasslichen Verkaufswert des Grundstücks und seiner Zugehör, unabhängig von einer allfälligen

Kataster- oder Brandassekuranzschätzung, bestimmen (Art. 9 Abs. 1 VZG). Die Neuschätzung ist innerhalb der Beschwerdefrist (von 10 Tagen) bei der Aufsichtsbehörde zu verlangen (Art. 9 Abs. 2, Art. 99 Abs. 2 VZG).

E. 2.2

Das Kantonsgericht hat festgehalten, dass das Gesuch der Beschwerdeführerin vom 19. Juni 2025 um Neuschätzung gegen die am 20. Mai 2025 (Ablauf der siebentägigen postalischen Abholfrist) wirksam zugestellte Mitteilung der betreibungsamtlichen Schätzung verspätet erfolgt sei. Dass die Erstinstanz am 24. Juni 2025 (und 16. Juli 2025) der Beschwerdeführerin (trotzdem) Frist zur Leistung eines Kostenvorschusses (mit Nachfrist) angesetzt und einen Gutachter vorgeschlagen habe, ändere nichts am Ergebnis. Der Nichteintretensentscheid der Erstinstanz sei nicht zu beanstanden.

E. 2.3

Die Beschwerdeführerin rügt zunächst, dass sie nicht mit der Mitteilung der betreibungsamtlichen Schätzung habe rechnen müssen; die Zustellung durch Fiktion (am siebten Tag nach dem erfolglosen Zustellungsversuch) stelle eine Verletzung von Bundesrecht dar.

Die Beschwerdeführerin hält selber fest, dass ihr der Eingang des Verwertungsbegehrens mitgeteilt worden ist (Art. 120 SchKG) und eine Besichtigung des zu verwertenden Grundstücks durch einen Gutachter im Hinblick auf die betreibungsamtliche Schätzung stattgefunden hat. Allein schon unter diesen Umständen musste die Beschwerdeführerin mit einer Sendung des Betreibungsamts rechnen. Es ist nicht ersichtlich, inwiefern die Regeln über die Zustellungsfiktion (Urteil 5A_707/2021 vom 19. Mai 2022 E. 2.2; ABBET, in: Commentaire romand, Poursuite et faillite, 2. Aufl. 2025, N. 6 zu Art. 34; vgl. Art. 138 Abs. 3 lit. a ZPO) verletzt sein sollen, wenn das Kantonsgericht angenommen hat, es liege ein Prozessverhältnis vor und die Beschwerdeführerin als Adressatin habe mit einer Sendung des Betreibungsamts rechnen müssen. Der Schluss, wonach die rechtswirksame Zustellung am 20. Mai 2025 erfolgt ist, stellt keine Rechtsverletzung dar, ebenso wenig die Konsequenz, dass das Gesuch um Neuschätzung vom 19. Juni 2025 verspätet ist. Was die Beschwerdeführerin mit Bezug auf die Rechtsmittelbelehrung vorbringt, ist unbehelflich: Sie stellt selber nicht in Frage, dass eine Rechtsmittelbelehrung bereits in der - am 20. Mai 2025 rechtswirksam erfolgten - Mitteilung der betreibungsamtlichen Schätzung enthalten war.

E. 2.4

Weiter rügt die Beschwerdeführerin, dass das Vorgehen der Erstinstanz widersprüchlich sei und gegen Art. 9 BV ("Treu und Glauben") verstosse. Grund dafür sei, dass ihr die Erstinstanz einerseits am 24. Juni 2025 (und 16. Juli 2025) Frist zur Leistung eines Kostenvorschusses (mit Nachfrist) angesetzt und einen Gutachter vorgeschlagen habe, andererseits am 30. Juli 2025 (Lit. A.b) zum Schluss gekommen sei, dass das Gesuch um eine Neuschätzung nach Art. 9 Abs. 2 (Art. 99 Abs. 2) VZG vom 19. Juni 2025 verspätet sei.

Das Kantonsgericht hat dazu festgehalten, das Vorgehen des Kreisgerichts ändere nichts am Ergebnis, zumal die Beschwerdeführerin ohnehin keinen Kostenvorschuss innert Frist (und Nachfrist bis am 28. Juli 2025) bezahlt habe. Damit hat es zum Ausdruck gebracht, dass von einem Vertrauensschutz (nach Art. 9 BV) nicht gesprochen werden könne, weil die

Beschwerdeführerin keine auf ihr angebliches Vertrauen gestützte Dispositionen getroffen habe (vgl. BGE 143 V 95 E. 3.6.2). Inwiefern das Kantonsgericht mit diesem Schluss Art. 9 BV verletzt habe, wird nicht hinreichend dargelegt.

E. 2.5

Schliesslich macht die Beschwerdeführerin geltend, dass das betreibungsamtliche Gutachten "eklatante Mängel" aufweise, weshalb ihre Eingabe vom 19. Juni 2025 "auch als Beschwerde nach Art. 17 SchKG" (nicht bloss als Gesuch um Neuschätzung nach Art. 9 Abs. 2 i.V.m. Art. 99 Abs. 2 VZG) hätte behandelt werden müssen. Weder sei eine solche Beschwerde behandelt worden, noch habe sie eine solche erheben können.

E. 2.5.1

Zutreffend ist, dass gegen die Schätzung des Betreibungsamts in bestimmten Fällen Beschwerde nach Art. 17 SchKG geführt werden kann (BGE 133 III 537 E. 4; Urteil 5A_34/2023 vom 22. August 2023 E. 2.3.2, mit Hinweisen zur Rechtsprechung). Hingegen ist es der Aufsichtsbehörde untersagt, die betreibungsamtliche (Sachverständigen-) Schätzung als solche zu überprüfen (BGE 60 III 189 S. 190; Urteil 5A_639/2013 vom 21. Januar 2014 E. 2.2).

E. 2.5.2

Das Kantonsgericht hat für den Fall, dass die Eingabe der Beschwerdeführerin (vom 19. Juni 2025) an die Erstinstanz nicht (nur) als Gesuch um Neuschätzung, sondern als betreibungsrechtliche Beschwerde im Sinn Art. 17 SchKG entgegenzunehmen wäre, festgehalten, dass infolge Verspätung darauf ebenfalls nicht einzutreten wäre. Mit dieser Erwägung nimmt das Kantonsgericht darauf Bezug, dass die Mitteilung der betreibungsamtlichen Schätzung am 20. Mai 2025 erfolgt ist und die Zustellung - wie dargelegt zu Recht - als rechtswirksam erachtet wird. Inwiefern der Schluss der Vorinstanz, dass die Eingabe vom 19. Juni 2025 (auch) im Sinn einer Beschwerde gemäss Art. 17 Abs. 1 SchKG verspätet wäre (also keine unbehandelte Beschwerde vorliegen könnte), eine Rechtsverletzung darstellen soll, legt die Beschwerdeführerin nicht dar. Ihre Vorbringen sind unbehelflich, ohne dass zu erörtern ist, ob die Kritik an der betreibungsamtlichen Schätzung überhaupt einer Beschwerde zugänglich wäre.

E. 3

Nach dem Dargelegten ist der Beschwerde kein Erfolg beschieden. Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird die Beschwerdeführerin kostenpflichtig (Art. 66 Abs. 1 BGG). Da sich die Beschwerde nach dem Ausgeführten als von vornherein aussichtslos erweist, ist das Gesuch der Beschwerdeführerin um unentgeltliche Rechtspflege abzuweisen (Art. 64 Abs. 1 und 2 BGG). Eine Pflicht zur Parteientschädigung entfällt, da die B. _____ AG mit ihrem Antrag auf Abweisung des Gesuchs um aufschiebende Wirkung unterlegen ist und weitere ersatzpflichtige Kosten nicht entstanden sind.

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