

# **SO\_GERICHTE SCBES.2025.149 vom 20. April 2026**

SO Obergericht, 2026-04-20, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so\\_gerichte\\_SCBES.2025.149](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so_gerichte_SCBES.2025.149)

FR: SO\_GERICHTE SCBES.2025.149 du 20 avril 2026

IT: SO\_GERICHTE SCBES.2025.149 del 20 aprile 2026

## **Erwägungen**

### **E. 1**

Mit Verfügung vom 9. Dezember 2025 wies das Betreibungsamt Grenchen-Bettlach das Betreibungsbegehren der A.\_\_\_\_ AG gegen die B.\_\_\_\_ AG auf Grundpfandverwertung zurück. Zur Begründung hielt das Betreibungsamt fest, seien der Gläubigerin wie im vorliegenden Fall mehrere Grundstücke einzeln (getrennt) verpfändet (Einzelpfandrecht), so habe sie für die Realisierung seiner Pfandforderung pro getrennt verpfändetem Grundstück zwingend je eine separate Grundpfandbetreibung einzuleiten. Getrennt verpfändete Grundstücke dürften zudem nur dann gesamthaft oder gruppenweise versteigert werden, wenn sie eine wirtschaftliche Einheit bilden, die sich ohne starke Wertverminderung nicht auflösen lasse (Art. 108 Abs. 1 VZG).

### **E. 2**

Mit Schreiben vom 22. Dezember 2025 erhebt die A.\_\_\_\_ AG als Grundpfandgläubigerin fristgerecht Beschwerde gegen die vorgenannte Verfügung des Betreibungsamtes Grenchen-Bettlach vom 9. Dezember 2025 (der Beschwerdeführerin zugestellt am 11. Dezember 2025). Sie stellt folgende Rechtsbegehren:

- unter Kosten- und Entschädigungsfolgen -

#### **E. 2.1**

Die Beschwerdeführerin stellt sich im Wesentlichen auf den Standpunkt, mit Betreibungsbegehren vom 8. Dezember 2025 habe sie die Grundpfandverwertung für sämtliche von der Schuldnerin B.\_\_\_\_ AG an die Beschwerdeführerin verpfändeten Grundstücke verlangt. Diese Grundstücke seien mit Rahmenvertrag, Produktbestätigung und Sicherungsvereinbarung, alle datierend vom 21. April 2017, allesamt und gemeinsam als Deckung für alle der Bank zustehenden Ansprüche vereinbart worden. Daraus sei ersichtlich, dass die Schuldbriefe für eine Hypothek im Wert von damals CHF 1'561'000.00 an die Beschwerdeführerin verpfändet worden seien. Vorliegend seien gestützt auf eine einzige Sicherungsvereinbarung sämtliche mit Betreibungsbegehren vom 8. Dezember 2025 erfassten Grundstücke zusammen als Teilpfandrechte zu Gunsten der Beschwerdeführerin verpfändet worden. Es handle sich um Pfandrechte, welche in engem sachlichem Zusammenhang stünden und nicht einzeln, sondern zusammen als Teilpfandrechte verpfändet worden seien. Dies ergebe sich zweifelsfrei aus der Aufteilung der Pfandsumme, welche auf die unterschiedlichen Grundstücke aufgeteilt worden sei. Dementsprechend habe die Betreibung gleichzeitig gegen alle Grundstücke zu erfolgen. Dies gehe auch aus dem Entscheid des Friedensrichteramtes [ ], Kanton Waadt, vom 7. Juni 2019 hervor (Beschwerdebeilagen 7 und 8). Dort sei entschieden worden, dass ■ auch wenn es sich nicht um ein Gesamtpfand handle ■ bei einer Grundforderung, welche durch mehrere Schuldbriefe gesichert sei, die Betreibung gleichzeitig gegen alle Grundstücke

erfolgen müsse. Demnach sei die mit dieser Rechtslage diametral in Widerspruch stehende Verfügung des Betreibungsamtes vom 9. Dezember 2025, mit welcher das Betreibungsbegehren der Beschwerdeführerin vom 8. Dezember 2025 zurückgewiesen worden sei, vollumfänglich aufzuheben und das Betreibungsamt anzuweisen, das Betreibungsbegehren der Beschwerdeführerin vom 8. Dezember 2025 entgegenzunehmen und die Betreuung ordnungsgemäss fortzuführen. Sollte wider Erwarten der Argumentation der Leiterin des Betreibungsamtes der Amtsschreiberei Grenchen-Bettlach gemäss E-Mail vom 9. Dezember 2025 gefolgt werden und die hier vorliegenden Pfänder tatsächlich als unabhängige Einzelpfänder gelten, wäre festzuhalten, dass diese als eine wirtschaftliche Einheit i.S. von Art. 108 Abs. 1 VZG zu qualifizieren wären. Diese Grundstücke seien ursprünglich im Rahmen eines Gesamtkreditengagements einmalig zu Gunsten der Beschwerdeführerin verpfändet worden.

### **E. 2.2**

Dagegen vertritt das Betreibungsamt die Ansicht, die Beschwerdeführerin verkenne, dass es sich vorliegend um Einzelpfandrechte handle. Der von der Beschwerdeführerin angeführte Entscheid des Friedensrichteramtes des Bezirks [ ], Kanton Waadt, vom Jahr 2019 beziehe sich nicht auf Einzelpfandrechte und sei entsprechend für die Beurteilung des vorliegenden Falles irrelevant. Dass es sich vorliegend nicht um Teilpfandrechte, sondern um getrennt verpfändete Einzelpfandrechte handle, sei auch aus den Grundbucheinträgen ersichtlich. Entsprechend sei dem Grundbuch jeweils der Vermerk «Einzelpfandrecht» zu entnehmen. Zudem sei auf den Grundbuchblättern jeweils eine Pfandsumme eingetragen. Es handle sich zweifelsfrei um Einzelpfandrechte. Demgegenüber würde bei einem Teilpfandrecht im Grundbuch der Vermerk «Teilpfandrecht» inklusive Auflistung der beteiligten Grundstücke erfolgen sowie die gesamte Pfandsumme als auch der jeweilige Teilbetrag angegeben werden. Dies sei vorliegend eindeutig nicht gegeben. Getrennt verpfändete Grundstücke seien grundsätzlich auch getrennt, d.h. einzeln, zu verwerten. Dies entspreche dem sachenrechtlichen Prinzip der Spezialität der Pfandhaft gemäss Art. 797 ZGB (Kurzkommentar VZG, Kren Kostkiewicz Jolanta, Art. 108 N 2). Im Übrigen liege es im Ermessen des Betreibungsamtes darüber zu entscheiden, ob durch die Auflösung der wirtschaftlichen Einheit der mehreren Grundstücke eine starke Wertverminderung zu erwarten sei, und infolgedessen die Grundstücke gemäss Art. 108 Abs. 1 VZG gruppenweise zu versteigern seien (Kurzkommentar VZG, a.a.O., Art. 108 N 2 ff.). Die Frage der wirtschaftlichen Einheit sei jedoch nicht Gegenstand des vorliegenden Verfahrens. Darüber hinaus könne zum gegenwertigen Zeitpunkt ohnehin keine Aussage zur wirtschaftlichen Einheit getroffen werden. Die Beschwerdegegnerin prüfe bzw. entscheide die Frage der wirtschaftlichen Einheit nach Eingang des Verwertungsbegehrens resp. im Rahmen der Vorbereitung des Verwertungsverfahrens.

3.

### **E. 3**

Mit Vernehmlassung vom 12. Januar 2026 beantragt das Betreibungsamt, die Beschwerde sei abzuweisen.

#### **E. 3.1**

Sind die Voraussetzungen für die Errichtung eines Gesamtpfandrechts nicht erfüllt oder wollen die Parteien ein solches nicht errichten lassen, so ist nach Art. 798 Abs. 2 jedes der Grundstücke mit einem bestimmten Teilbetrag zu belasten. Es erfolgt eine sog.

Pfandhaftverteilung (Schmid-Tschirren Christina, in: Kren Kostkiewicz Jolanta / Wolf Stephan / Amstutz Marc / Fankhauser Roland (Hrsg.), ZGB Kommentar, Schweizerisches Zivilgesetzbuch, 4. Aufl., Zürich 2021, Art. 798 N 12). Der Unterschied zwischen der Regelung gemäss Absatz 1 und jener gemäss Absätzen 2 und 3 von Art. 798 ZGB liegt in der Höhe des auf jedem Grundstück lastenden Haftungsbetrags (Basler ZGB-Kommentar, 7. Auflage, Basel 2023, Art. 798 ZGB N 18): Bei Absatz 1 wird auf jedem Grundstück der Gesamtbetrag eingetragen, in der Summe also ein Mehrfaches der Forderung, bei den Absätzen 2 und 3 jeweils Teilbeträge, in der Summe also genau einmal den Gesamtbetrag (Duerr David, Zürcher Kommentar, Das Grundpfand, Systematischer Teil und Art. 793-804 ZGB, Erste Lieferung, Kommentar zum schweizerischen Zivilrecht, Schweizerisches Zivilgesetzbuch, Das Grundpfand, 2. Aufl., Zürich - Basel - Genf 2009, Art. 798 N 113). Handelt es sich dagegen weder um ein Gesamtpfandrecht noch um Teilpfandrechte, sondern um getrennt verpfändete Grundstücke ■ sog. Einzelpfandrechte ■, so sind diese grundsätzlich auch getrennt, d.h. einzeln, zu verwerten. Dies entspricht dem sachenrechtlichen Prinzip der Spezialität der Pfandhaft gemäss Art. 797 ZGB (Kurzkommentar VZG, a.a.O., Art. 108 N 2)

### **E. 3.2.1**

Wie aus den Akten ersichtlich, gewährte die A.\_\_\_\_ AG der C.\_\_\_\_ (Rechtsvorgängerin der B.\_\_\_\_ AG) am 21. April 2017 eine Festhypothek von CHF 1'561'000.00 (Beschwerdebeilage 5). Gleichentags wurde eine Sicherungsvereinbarung getroffen, wonach der A.\_\_\_\_ AG die Grundpfandrechte ■ 13 Schuldbriefe ■ sicherungsübereignet werden (Beschwerdebeilage 6). Zudem wurden diese Schuldbriefe ■ wie nachfolgend aufgeführt ■ als Namensschuldbriefe, lautend auf die A.\_\_\_\_ AG, errichtet (s. BA-Nr. [Akten des Betreibungsamtes] 14):

-Stockwerkeinheit [...]: Register-Schuldbrief, CHF 100'000.00, max. 10 %.  
«Einzelpfandrecht» (BA 1)

-Stockwerkeinheit [...]: Register-Schuldbrief, CHF 355'000.00, max. 10 %.  
«Einzelpfandrecht» (BA 2)

-Stockwerkeinheit [...]: Register-Schuldbrief, CHF 355'000.00, max. 10 %.  
«Einzelpfandrecht» (BA 3)

-Stockwerkeinheit [...]: Register-Schuldbrief, CHF 300'000.00, max. 12 %.  
«Einzelpfandrecht»; Register-Schuldbrief, CHF 410'000.00, max. 10 %.  
«Einzelpfandrecht» (BA 4)

-Miteigentumsanteil [...]: Register-Schuldbrief, CHF 20'000.00, max. 10 %.  
«Einzelpfandrecht» (BA 5)

-Miteigentumsanteil [...]: Register-Schuldbrief, CHF 20'000.00, max. 10 %.  
«Einzelpfandrecht» (BA 6)

-Miteigentumsanteil [...]: Register-Schuldbrief, CHF 20'000.00, max. 10 %.  
«Einzelpfandrecht» (BA 7)

-Miteigentumsanteil [...]: Register-Schuldbrief, CHF 20'000.00, max. 10 %.  
«Einzelpfandrecht» (BA 8)

-Miteigentumsanteil [...]: Register-Schuldbrief, CHF 20'000.00, max. 10 %.  
«Einzelpfandrecht» (BA 9)

-Miteigentumsanteil [...]: Register-Schuldbrief, CHF 20'000.00, max. 10 %.  
«Einzelpfandrecht» (BA 10)

-Miteigentumsanteil [...]: Register-Schuldbrief, CHF 20'000.00, max. 10 %.  
«Einzelpfandrecht» (BA 11)

-Miteigentumsanteil [...]: Register-Schuldbrief, CHF 20'000.00, max. 10 %.  
«Einzelpfandrecht» (BA 12)

Die vorgenannten Schuldbriefe lasten auf Stockwerkeinheiten eines einzigen Stammgrundstücks. Es handelt sich um ein Geschäftslokal, zwei 3 ½-Zimmer-Wohnungen und eine 5 ½-Zimmer-Attikawohnung, die 8 kleinen sind vermutlich Kellerabteile und/oder Parkplätze. Im Grundbuch ist bei allen Schuldbriefen nach der Pfandstelle und Pfandsumme «Einzelpfandrecht» vermerkt.

3.2.2 Gemäss Art. 816 Abs. 3 ZGB ist die Betreuung auf Pfandverwertung gleichzeitig gegen alle Grundstücke zu richten, falls mehrere Grundstücke für die gleiche Forderung verpfändet worden sind. Diese Konstellation ist auch im vorliegenden Fall gegeben, denn mit der Sicherungsübereignung wurden die Schuldbriefe als Sicherheiten für die gleichentags gewährte Festhypothek bestellt. Dass im Grundbuch jeweils «Einzelpfandrecht» vermerkt wurde, ist diesbezüglich nicht als entscheidend anzusehen, zumal die A. \_\_\_ AG durch die Sicherungsübereignung Eigentümerin aller Schuldbriefe geworden ist. An diesem Resultat vermögen der vom Betreibungsamt angeführte Bundesgerichtsentscheid sowie die Lehrmeinung, wonach Art. 816 Abs. 3 ZGB nicht den Fall getrennt verpfändeter Grundstücke betrifft (BGE 115 III 55; Schmid-Tschirren, a.a.O., Art. 816 N 18a), nichts zu ändern. Zum einen ist die vorliegende Situation insofern anders, da zwischen den Parteien ■ wie erwähnt ■ zusätzlich eine Sicherungsübereignung stattgefunden hat. Zum anderen betrifft der angeführte BGE 115 III 44 ebenfalls eine andere Situation. So ging es darin nicht um eine gemeinsame Verpfändung, sondern darum, ob trotz festgestellter wirtschaftlicher Einheit eine separate Versteigerung stattfinden sollte. Zudem lag im betreffenden Fall eine besondere Situation vor: Dort waren es vier Grundstücke mit je einem Einfamilienhaus, wobei drei der Bank A und das vierte der Bank B verpfändet waren. Die drei der Bank A verpfändeten Grundstücke waren de facto vom anderen, vierten Grundstück abhängig, weil sie nur über dieses, das höher gelegen war, erschlossen waren. Deshalb wurde dort auch von einer wirtschaftlichen Einheit ausgegangen. Dies führte zu einer Wertsteigerung des vierten Grundstücks, weil dessen Eigentümer sich von den anderen drei Grundstücken die Erschliessung (mittels Wegrecht, Durchleitungsrecht, Autoabstellrecht, usw.) bezahlen lassen kann, wenn es sich um verschiedene Eigentümer handelt, wogegen bei einer gesamthaften Versteigerung an einen einzigen Erwerber dieser Vorteil entfällt, so dass das eine Grundstück (mit Pfandrecht der Bank B) an Wert verliert und die anderen drei (mit Pfandrecht der Bank A) an Wert gewinnen.

4. Zusammenfassend beruft sich die Beschwerdeführerin im vorliegenden Fall somit zurecht darauf, gemäss Art. 816 Abs. 3 ZGB die Betreuung auf Pfandverwertung gleichzeitig gegen alle Grundstücke richten zu können. Die Beschwerde ist demnach gutzuheissen und die Verfügung des Betreibungsamtes vom 9. Dezember 2025 aufgehoben. Das Betreibungsamt wird angewiesen, das Betreibungsbegehren der A. \_\_\_ AG gegen die B. \_\_\_ AG vom 8. Dezember 2025 anhand zu nehmen.

#### **E. 4**

Mit Stellungnahme vom 20. Januar 2026 lässt sich die A. \_\_\_ AG abschliessend vernehmen.

## E. 5

Das Beschwerdeverfahren ist nach Art. 20a SchKG und Art. 61 Abs. 2 lit. a GebV SchKG unentgeltlich. Die Ausrichtung einer Parteientschädigung kommt nicht in Betracht (Art. 62 Abs. 2 GebV SchKG).

Demnach widerkannt:

2. Es werden keine Kosten erhoben.

Rechtsmittel: Gegen diesen Entscheid kann innert 10 Tagen seit Eröffnung des begründeten Urteils beim Bundesgericht Beschwerde in Zivilsachen eingereicht werden (Adresse: 1000 Lausanne 14). Die Frist wird durch rechtzeitige Aufgabe bei der Schweizerischen Post gewahrt. Die Frist ist nicht erstreckbar. Die Beschwerdeschrift hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschrift des Beschwerdeführers oder seines Vertreters zu enthalten. Für die weiteren Voraussetzungen sind die Bestimmungen des Bundesgerichtsgesetzes massgeblich.

Im Namen der Aufsichtsbehörde für Schuldbetreibung und Konkurs

Der Präsident

Der Gerichtsschreiber

Flückiger

Isch

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