

Tribunal fédéral – 5A_543/2026
II^e Cour de droit civil
Arrêt du 17 juin 2026

Poursuites pour dettes et
faillites
Schuldbetreibung



*Bundesgericht – 5A_543/2026
II. zivilrechtliche Abteilung
Urteil vom 17. Juni 2026*

Nouvelle estimation de
l'immeuble
*Neuschätzung des
Grundstücks*

art. 9, 99 ORFI
Art. 9, 99 VZG

Nouvelle estimation de l'immeuble dans la mise aux enchères publiques (art. 9 al. 2 et 99 al. 2 ORFI) – Si deux experts de même compétence ont remis des estimations différentes, ils ne sont pas tenus de fournir une déclaration écrite. De jurisprudence constante, la moyenne des deux estimations peut être retenue par l'Office des poursuites (consid. 4). Par ailleurs, les rapports d'estimation peuvent être rendus publics, car ils servent d'information autant pour les créanciers que pour les acquéreurs potentiels. Il n'existe pas de risque de confusion entre la moyenne retenue par l'Office et les deux estimations, en particulier si les rapports d'estimation sont publiés. Cela renforce au contraire la transparence (consid. 5).

Neuschätzung des Grundstücks im Rahmen der Grundstückverwertung (Art. 9 Abs. 2 und 99 Abs. 2 VZG) – Haben zwei gleich kompetente Sachverständige voneinander abweichende Schätzungen abgegeben, sind sie nicht zu einer schriftlichen Stellungnahme aufzufordern. Nach ständiger Rechtsprechung kann das Betreibungsamt den Mittelwert der beiden Schätzungen einsetzen (E. 4). Im Übrigen dürfen die Schätzungsberichte öffentlich zugänglich gemacht werden, dienen sie doch der Orientierung der Gläubiger wie auch der potentiellen Erwerber. Zwischen dem vom Betreibungsamt eingesetzten Mittelwert und den beiden Schätzungen besteht keine Verwechslungsgefahr, zumal wenn die Schätzungsberichte veröffentlicht werden. Vielmehr wird dadurch die Transparenz erhöht (E. 5).

Besetzung
Bundesrichter Bovey, Präsident,

Bundesrichter Hartmann, Josi.

Gerichtsschreiber Möckli.

Verfahrensbeteiligte

A.,

Beschwerdeführer,

gegen

Betreibungsamt Basel-Stadt,

Aeschenvorstadt 56, 4001 Basel.

Gegenstand

Schätzung (Grundstückverwertung),

Beschwerde gegen den Entscheid des Appellationsgericht des Kantons Basel-Stadt als obere Aufsichtsbehörde über das Betreibungs- und Konkursamts vom 22. Mai 2026 (BEZ.2026.29).

Sachverhalt:

A.

Am 18. März 2025 verlangte die Bank B. AG beim Betreibungsamt Basel-Stadt in der gegen A. (Beschwerdeführer) als Miteigentümer eingeleiteten Betreibung auf Grundpfandverwertung Nr. xxx die Verwertung des Grundstücks yyy für eine Forderung von Fr. 297'635.-- nebst Zinsen.

In der Folge gab das Betreibungsamt bei C. als Sachverständigem eine Verkehrswertschätzung in Auftrag. Der am 12. Juni 2025 erstattete Schätzungsbericht weist einen Verkehrswert von Fr. 710'000.- aus. Nachdem der Beschwerdeführer von der Möglichkeit einer Neuschätzung Gebrauch gemacht und die D. AG vorgeschlagen hatte, wurde diese mit der Neuschätzung beauftragt; der Schätzungsbericht weist einen Verkehrswert von Fr. 847'000.-- aus. Das Betreibungsamt stellte dem Beschwerdeführer auch diesen Bericht zu und stellte in Aussicht, den Mittelwert der beiden Schätzungen als massgebenden Schätzwert festzulegen.

B.

Mit Entscheid vom 8. April 2026 wies das Zivilgericht Basel-Stadt als untere Aufsichtsbehörde über das Betreibungs- und Konkursamt den Antrag auf Einholung eines Obergutachtens ab und setzte den Schätzwert auf Fr. 778'500.-- fest, unter Anweisung des Betreibungsamtes, die Schätzungsberichte bekanntzumachen.

Die hiergegen erhobene Beschwerde wies das Appellationsgericht des Kantons Basel-Stadt als obere Aufsichtsbehörde über das Betreibungs- und Konkursamt mit Entscheid vom 22. Mai 2026 ab.

C.

Gegen diesen Entscheid gelangt der Beschwerdeführer mit Eingabe vom 12. Juni 2026 an das Bundesgericht. Er verlangt zusammengefasst dessen Aufhebung und die Rückweisung der Sache zur ergänzenden fachlichen Klärung und zur Neubeurteilung, eventualiter um Anweisung der Gutachter zu ergänzender schriftlicher Stellungnahme aufgrund eines (vom Beschwerdeführer näher spezifizierten) Fragenkataloges, eventualiter um Aufhebung des angefochtenen Entscheides insoweit, als die öffentliche Zugänglichmachung der Schätzungsberichte geschützt worden sei. Ferner verlangt er die (superprovisorische) Erteilung der aufschiebenden Wirkung.

Erwägungen:

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). Die Beschwerdefrist von zehn Tagen ist eingehalten (Art. 100 Abs. 2 lit. a BGG).

2.

Zu beachten ist vorliegend jedoch, dass die obere kantonale Aufsichtsbehörde den massgeblichen Schätzwert endgültig beurteilt (Art. 9 Abs. 2 i.V.m. Art. 99 Abs. 2 VZG). Das Bundesgericht kann in diesem Zusammenhang nur noch beurteilen, ob die obere kantonale Aufsichtsbehörde das massgebende Verfahren eingehalten und ob sie das ihr zustehende Ermessen bei der Festlegung des Schätzwertes missbraucht hat, was dann zutrifft, wenn Kriterien mitberücksichtigt worden sind, die keine Rolle hätten spielen dürfen oder wenn umgekehrt rechtserhebliche Umstände ausser Acht geblieben sind (BGE 134 III 42 E. 3; 145 III 487 E. 3.2). Dies ist in der Beschwerde darzulegen (Art. 42 Abs. 2 BGG), was eine sachbezogene Auseinandersetzung mit den Erwägungen des angefochtenen Entscheides erfordert (BGE 140 III 115 E. 2; 142 III 364 E. 2.4).

Ferner ist zu beachten, dass die kantonale Sachverhaltsfeststellung und Beweiswürdigung 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; 150 II 346 E. 1.6).

3.

Vorab ist die Rüge zu beurteilen, infolge ungenügender Entscheidungsbegründung liege eine Gehörsverletzung vor.

Aus dem Anspruch auf rechtliches Gehör fliesst die Pflicht, einen Entscheid so abzufassen, dass der Betroffene ihn gegebenenfalls sachgerecht anfechten kann. Daher müssen - im Sinn der entscheidwesentlichen Gesichtspunkte - wenigstens kurz die Überlegungen genannt werden, von denen sich das Gericht hat leiten lassen und auf welche sich sein Entscheid stützt (BGE 145 III 324 E. 6.1; 148 III 30 E. 4.1; 150 III 1 E. 4.5).

Diesen verfassungsrechtlichen Anforderungen genügt die ausführliche und stringente Begründung des angefochtenen Entscheides in jeder Hinsicht.

4.

Soweit der Beschwerdeführer die Gutachten als solche kritisiert, weil sie nicht zum identischen Schätzwert gelangen, ist die Sachverhaltsfeststellung betroffen. Im angefochtenen Entscheid wird

beweiswürdigend festgehalten, dass beide Gutachten fachgerecht erarbeitet worden seien und die fachliche Fähigkeit der Gutachter vom Beschwerdeführer auch nicht in Zweifel gezogen werde. Diesbezüglich erfolgen keine Willkür- oder anderweitige Verfassungsrügen, weshalb auf die Beschwerde insoweit nicht einzutreten ist. **Im Übrigen ist im Kontext mit dem Anliegen, den Gutachtern seien umfangreiche Fragenkataloge zu unterbreiten, festzuhalten, dass nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung bei zwei voneinander abweichenden Schätzungen gleich kompetenter Sachverständiger diese nicht zu einer Stellungnahme aufzufordern sind (vgl. Urteil 5A_639/2013 vom 21. Januar 2014 E. 2.3).**

Sodann wird mit den allgemein bleibenden Ausführungen nicht dargelegt, inwiefern die kantonale Aufsichtsbehörde das ihr zustehende weite Ermessen bei der Festsetzung des Schätzwertes missbraucht haben soll, umso weniger als im Fall einer Neuschätzung rechtsprechungsgemäss der mittlere Wert der beiden Gutachten als Schätzwert eingesetzt werden kann (BGE 120 III 79 E. 2b; 129 III 595 E. 3.1; Urteil 5A_471/2024 vom 3. Dezember 2024 E. 2.2).

Weiter ist dem Beschwerdeführer bereits im angefochtenen Entscheid zutreffend beschieden worden, dass kein Anspruch auf eine Oberexpertise besteht (BGE 134 III 42 E. 3; Urteil 5A_672/2018 vom 29. Oktober 2018 E. 3.3.3), zumal Art. 9 Abs. 2 und Art. 99 Abs. 2 VZG nach ihrem expliziten Wortlaut nur Anspruch auf eine neue Schätzung geben (BGE 86 III 93).

5.

Die Kritik, die Schätzungsberichte dürften nicht öffentlich zugänglich gemacht werden, stellt eine blosser Wiederholung des bereits kantonal vorgetragenen Anliegens dar, ohne dass sich der Beschwerdeführer mit der Begründung des angefochtenen Entscheides sachgerichtet auseinandersetzen würde.

Die Einholung einer Schätzung erfüllt mehrere Funktionen (vgl. dazu BGE 134 III 42 E. 4; 143 III 532 E. 2.2; FOEX/MARTIN-RIVARA, in: Basler Kommentar, 3. Aufl. 2021, N. 2 zu Art. 97 SchKG). Nebst ihrer Relevanz für die Bestimmung des Deckungsumfanges durch das Betreibungsamt dient sie der Orientierung der Gläubiger über das voraussichtliche Verwertungsergebnis und gibt sie potentiellen Erwerbern einen Anhaltspunkt über das vertretbare Angebot. Vor diesem und dem weiteren Hintergrund, dass der Schätzwert vorliegend auf dem Mittelwert zwischen den beiden Gutachten beruht, hielt die Vorinstanz es für angebracht, dass das Betreibungsamt auf diese hinweist und sie auch öffentlich zugänglich macht, zumal kein Interesse des Beschwerdeführers ersichtlich sei, welches dagegen sprechen könnte.

Die Behauptung, das Zugänglichmachen der Gutachten stifte Verwirrung, weil keiner der beiden Schätzwerte dem schliesslich vom Betreibungsamt eingesetzten Wert entspreche, geht an den Erwägungen des angefochtenen Entscheides vorbei, ist doch deren Kern, dass gerade durch das Zugänglichmachen der vom Betreibungsamt bestimmte Schätzwert transparent werde.

6.

Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen, soweit auf sie eingetreten werden kann. Mit dem sofortigen Urteil wird das Gesuch um (superprovisorische) Erteilung der aufschiebenden Wirkung gegenstandslos.

7.

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

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit auf sie einzutreten ist.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 3'000.-- werden dem Beschwerdeführer auferlegt.

3.

Dieses Urteil wird dem Beschwerdeführer, der Bank B. AG, dem Betreibungsamt Basel-Stadt und dem Appellationsgericht des Kantons Basel-Stadt als obere Aufsichtsbehörde über das Betreibungs- und Konkursamt mitgeteilt.

Lausanne, 17. Juni 2026

Im Namen der II. zivilrechtlichen Abteilung

des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Bovey

Der Gerichtsschreiber: Möckli