

Tribunal fédéral – 5A_107/2026
II^e Cour de droit civil
Arrêt du 19 mai 2026

Poursuites pour dettes et
faillites
Schuldbetreibung



*Bundesgericht – 5A_107/2026
II. zivilrechtliche Abteilung
Urteil vom 19. Mai 2026*

Nouvelle estimation de
l'immeuble
*Neuschätzung einer
Liegenschaft*

art. 9 ORFI ; 2 CC
Art. 9 VZG ; 2 ZGB

Nouvelle estimation de l'immeuble (art. 9 al. 2 ORFI) – Bien qu'une nouvelle estimation puisse en général être demandée sans motivation, le principe de l'interdiction de l'abus de droit reste réservé. En l'espèce, une nouvelle estimation pouvait être refusée pour ce motif, alors que le montant maximum avait été retenu lors de l'estimation précédente, puis avait encore été augmenté à la demande du débiteur, afin de tenir compte de l'évolution des prix au cours de la procédure (consid. 3 et 4).

Neuschätzung einer Liegenschaft (Art. 9 Abs. 2 VZG) – Obwohl eine Neuschätzung grundsätzlich ohne Nachweis eines Interesses verlangt werden kann, bleibt das Rechtsmissbrauchsverbot vorbehalten. Im vorliegenden Fall durfte eine Neuschätzung aus diesem Grund abgewiesen werden, nachdem bei der vorangegangenen Schätzung der höchste Betrag berücksichtigt und dieser auf Ersuchen des Schuldners noch erhöht worden war, um der Preisentwicklung im Verlauf des Verfahrens Rechnung zu tragen (E. 3 und 4).

Besetzung

Bundesrichter Bovey, Präsident,
Bundesrichter Herrmann, Hartmann,
Gerichtsschreiber Zingg.

Verfahrensbeteiligte

1. A.A.,
2. B.A.,
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Robert Simmen,
Beschwerdeführer,

gegen

Bezirksgericht Zürich, 1. Abteilung als untere kantonale Aufsichtsbehörde über Betreibungsämter,
Badenerstrasse 90, Postfach, 8036 Zürich,

Betreibungsamt Zürich 7,
Witikonstrasse 15, Postfach, 8032 Zürich,

Bank C. AG,
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Franz Joseph Kessler.

Gegenstand

Neuschätzung einer Liegenschaft,

Beschwerde gegen das Urteil des Obergerichts des Kantons Zürich, II. Zivilkammer als obere kantonale Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs, vom 22. Januar 2026 (PS250405-O/U).

Erwägungen:

1.

Die Beschwerdeführer sind Schuldner in den Betreibungen auf Grundpfandverwertung Nrn. xxx und yyy des Betreibungsamtes Zürich 7 und Eigentümer der zu verwertenden Liegenschaft an der U.strasse in Zürich (GBBl. zzz). Im Verwertungsverfahren schätzte das Betreibungsamt die Liegenschaft am 9. November 2022 auf Fr. 5,4 Mio. In der Folge verlangten die Beschwerdeführer beim Bezirksgericht Zürich eine Neuschätzung der Liegenschaft. Die Schätzung erging am 16. Mai 2024 und ergab einen Verkehrswert von Fr. 8'335'000.--. Mit Beschluss vom 2. September 2024 wies das Bezirksgericht das Betreibungsamt an, die Neuschätzung der Liegenschaft gemäss dem Gutachten vom 16. Mai 2024 mit Fr. 8'335'000.-- zu übernehmen. Die dagegen erhobenen Beschwerden blieben erfolglos (Urteil 5A_14/2025 vom 20. August 2025).

Mit Eingabe vom 17. Oktober 2025 machte der Beschwerdeführer 1 beim Betreibungsamt geltend, seit dem Gutachten vom 16. Mai 2024 seien eineinhalb Jahre vergangen, in welcher Zeit die Preise für Eigenheime in der Stadt Zürich gestiegen seien, weshalb der Schätzwert der Liegenschaft zu aktualisieren sei. Mit Verfügung vom 21. Oktober 2025 merkte das Betreibungsamt antragsgemäss einen Schätzwert von Fr. 9,2 Mio. vor. Am 23. Oktober 2025 ersuchten die Beschwerdeführer um Neuschätzung, was das Bezirksgericht mit Beschluss vom 24. Oktober 2025 abwies. Die dagegen erhobene Beschwerde schrieb das Obergericht des Kantons Zürich mit Beschluss vom 2. Dezember 2025 zufolge Rückzugs ab, nachdem das Betreibungsamt den Schätzwert bereits am 24. Oktober 2025 wiedererwägungsweise wieder auf Fr. 8'335'000.-- vorgemerkt hatte. Gegen diese Verfügung erhoben die Beschwerdeführer Beschwerde beim Bezirksgericht, worauf das Betreibungsamt seine Verfügung abermals aufhob und mit neuer Verfügung vom 5. November 2025 den Schätzwert erneut auf Fr. 9,2 Mio. vormerkte. Mit Eingabe vom 6. November 2025 ersuchten die Beschwerdeführer das Bezirksgericht um Neuschätzung. Mit Zirkulationsbeschluss vom 14. November 2025 wies das Bezirksgericht das Gesuch ab. Dagegen erhoben die Beschwerdeführer am 28. November 2025 Beschwerde beim Obergericht. Mit Urteil vom 22. Januar 2026 wies das Obergericht die Beschwerde ab.

Dagegen haben die Beschwerdeführer am 2. Februar 2026 Beschwerde in Zivilsachen an das Bundesgericht erhoben. Mit Verfügung vom 3. Februar 2026 hat das Bundesgericht den Beschwerdeführern eine Frist zur Leistung des Kostenvorschusses von Fr. 5'000.-- angesetzt. Am 18. Februar 2026 haben die Beschwerdeführer um Fristerstreckung ersucht. Mit Verfügung vom 19. Februar 2026 hat das Bundesgericht das Fristerstreckungsgesuch abgewiesen, aber von Amtes wegen Nachfrist zur Zahlung des Kostenvorschusses angesetzt. Die Beschwerdeführer haben den Kostenvorschuss innerhalb der Nachfrist bezahlt. Das Bundesgericht hat die Akten beigezogen, aber keine Vernehmlassungen eingeholt.

2.

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 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).

3.

Das Obergericht hat erwogen, dass unter den Voraussetzungen von Art. 9 Abs. 2 der Verordnung des Bundesgerichts vom 23. April 1920 über die Zwangsverwertung von Grundstücken (VZG; SR 281.42) eine Neuschätzung durch Sachverständige verlangt werden könne, wenn das Betreibungsamt die Schätzung revidiert habe. Eine Neuschätzung könne zwar grundsätzlich ohne Nachweis eines Interesses geltend gemacht werden. Vorbehalten bleibe aber das Rechtsmissbrauchsverbot. Das Betreibungsamt habe dem Ansinnen der Beschwerdeführer gemäss ihrer Eingabe vom 17. Oktober 2025 entsprochen und den Schätzwert sogar auf den höheren der von ihnen geltend gemachten Beträge festgesetzt. Die Beschwerdeführer stellten die Höhe der aktuellen Schätzung nicht in Frage. Auch wenn für eine Neuschätzung kein Interessennachweis erforderlich sei, komme dem Motiv eines entsprechenden Begehrens im Hinblick auf einen allfälligen Rechtsmissbrauch

Bedeutung zu. Die Beschwerdeführer machten nicht geltend, dass nebst der vom Betreibungsamt antragsgemäss berücksichtigten allgemeinen Preissteigerung noch weitere veränderte Faktoren den Verkehrswert der Liegenschaft beeinflussen könnten. Die von ihnen angestrebte Anpassung der rechtskräftigen Sachverständigenschätzung an die allgemeine Marktpreissteigerung der letzten eineinhalb Jahre sei mit der Verfügung des Betreibungsamtes vom 5. November 2025 erreicht. Ein schützenswertes Interesse an einer nochmaligen fachmännischen Schätzung sei nicht erkennbar. Der Zweck von Schätzungen im Grundpfandverwertungsverfahren sei, den Steigerungsinteressenten einen Anhaltspunkt für ein vertretbares Angebot zu geben. Über den an der Versteigerung tatsächlich erzielbaren Erlös werde damit nichts ausgesagt. Dies sei den Beschwerdeführern bekannt, weshalb ihr geltend gemachtes Motiv für eine erneute Sachverständigenschätzung, nämlich die Erzielung eines möglichst hohen Erlöses, nicht verfange. Zudem widersprächen sie damit ihren früheren Ausführungen, wonach ein zu hoher Wert irritierend sein könne. Der Grund für den Antrag auf eine nochmalige Sachverständigenschätzung sei vorliegend einzig in der Verzögerung des Verwertungsverfahrens zu sehen. Dies sei offensichtlich rechtsmissbräuchlich. Zu Recht habe das Bezirksgericht die Vorgeschichte berücksichtigt: Obschon dem Begehren der Beschwerdeführer auf erstmalige Sachverständigenschätzung entsprochen worden sei, hätten sie danach erfolglos bis vor Bundesgericht prozessiert. Die von ihnen für diese Prozessdauer geltend gemachte Preissteigerung sei zu ihren Gunsten berücksichtigt worden. Das Bezirksgericht habe das Gesuch um Neuschätzung zu Recht abgewiesen.

4.

Die Beschwerde an das Bundesgericht entspricht zu grossen Teilen wörtlich derjenigen an das Obergericht. Eine solche Beschwerdebegründung genügt Art. 42 Abs. 2 BGG nicht (BGE 134 II 244 E. 2.3). Im Übrigen halten die Beschwerdeführer dem angefochtenen Entscheid nichts Substantielles entgegen. Das Rechtsmissbrauchsverbot gilt als allgemeiner Rechtsgrundsatz in der ganzen Rechtsordnung mit Einschluss des öffentlichen Rechts sowie des Prozess- und Vollstreckungsrechts. Der offenbare Missbrauch eines Rechts bleibt immer vorbehalten (BGE 143 III 279 E. 3.1). Das Rechtsmissbrauchsverbot gilt entgegen der impliziten Auffassung der Beschwerdeführer somit auch beim Begehren um eine Neuschätzung gemäss Art. 9 Abs. 2 VZG. Entgegen ihrer Behauptung hat das Obergericht sodann dargelegt, aufgrund welcher Umstände es auf offenbaren Rechtsmissbrauch geschlossen hat (oben E. 3). Die Beschwerdeführer gehen nicht darauf ein, dass ihr Motiv für die Neuschätzung bei der Beurteilung der Rechtsmissbräuchlichkeit herangezogen werden darf. Sie bestreiten zwar, dass ihr Motiv in der Verfahrensverzögerung liege. Eine genügende Sachverhaltsrüge fehlt jedoch. Sie wiederholen zudem selber, dass sie ein Interesse daran haben, dass die Grundstücksverwertung zu einem möglichst hohen Ergebnis führt, und sie bringen vor, die Beschwerde diene diesem Zweck. Das Obergericht hat jedoch erläutert, dass die Neuschätzung diesem Zweck gerade nicht dient. Damit setzen sich die Beschwerdeführer nicht auseinander. Die Beschwerde ist somit im vereinfachten Verfahren nach Art. 109 Abs. 2 lit. a BGG abzuweisen, soweit auf sie eingetreten werden kann, wobei auf die obergerichtlichen Erwägungen verwiesen werden kann (Art. 109 Abs. 3 BGG).

5.

Bei diesem Ausgang des Verfahrens tragen die Beschwerdeführer die Gerichtskosten unter solidarischer Haftung (Art. 66 Abs. 1 und Abs. 5 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 5'000.-- werden den Beschwerdeführern unter solidarischer Haftung auferlegt.

3.

Dieses Urteil wird den Verfahrensbeteiligten und dem Obergericht des Kantons Zürich, II. Zivilkammer als obere kantonale Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs, mitgeteilt.

Lausanne, 19. Mai 2026

Im Namen der II. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts

Der Präsident: Bovey

Der Gerichtsschreiber: Zingg