

KBE.2024.42
(BE.2024.12)

Entscheid vom 25. März 2025

Besetzung	Oberrichter Holliger, Präsident Oberrichter Roth Oberrichterin Schär Gerichtsschreiber Stutz
Beschwerde- führer	A. _____, [...] vertreten durch lic. iur. Christoph Suter, Rechtsanwalt, [...]
Anfechtungs- gegenstand	Entscheid des Präsidiums des Zivilgerichts des Bezirksgerichts Bremgarten vom 9. Oktober 2024
in Sachen	Betreibungsamt R._____
Betreff	Pfändungsurkunde vom 5. Juli 2024 in der Pfändungsgruppe Nr. [...] des Betreibungsamtes R._____
	Gläubigerin 1: B. _____, [...] vertreten durch Lars Heidbrink, Rechtsanwalt, [...]
	Gläubiger 2: C. _____, [...] vertreten durch Lars Heidbrink, Rechtsanwalt, [...]

Die Schuldbetreibungs- und Konkurskommission entnimmt den Akten:

1.

In den Betreibungen Nr. [...] und Nr. [...] gegen den Beschwerdeführer vollzog das Betreibungsamt R._____ am 9. April 2024 die Pfändung im Beisein des Beschwerdeführers und vermerkte, dass das Grundstück Nr. aaa, Q-Strasse, [...] auf ausdrückliches Begehren der Gläubiger der Betreibungen Nr. [...] und Nr. [...] (B._____ und C._____) gepfändet worden sei. Die entsprechende Pfändungsurkunde in der Pfändungsgruppe Nr. [...] wurde am 5. Juli 2024 ausgestellt.

2.

2.1.

Der Beschwerdeführer erhob mit Eingabe vom 17. Juli 2024 beim Präsidenten des Zivilgerichts des Bezirksgerichts Bremgarten als untere betreibungsrechtliche Aufsichtsbehörde Beschwerde mit dem Antrag, die mit Pfändungsurkunde vom 5. Juli 2024 von der Beschwerdegegnerin verfügte Pfändung der im Eigentum des Beschwerdeführers stehenden Liegenschaft LIG [...] aaa. (Q-Strasse, [...]) sei aufzuheben.

2.2.

Das Betreibungsamt R._____ reichte am 29. Juli 2024 den Amtsbericht ein.

2.3.

B._____ und C._____ (fortan: Gläubiger) reichten am 23. August 2024 eine Stellungnahme ein.

2.4.

Am 26. September 2024 nahm der Beschwerdeführer Stellung zur Eingabe der Gläubiger vom 23. August 2024.

2.5.

Der Präsident des Zivilgerichts des Bezirksgerichts Bremgarten wies mit Entscheid vom 9. Oktober 2024 die Beschwerde ab.

3.

3.1.

Gegen diesen ihm am 22. Oktober 2024 zugestellten Entscheid erhob der Beschwerdeführer mit Eingabe vom 31. Oktober 2024 bei der Schuldbetreibungs- und Konkurskommission des Obergerichts des Kantons Aargau als obere betreibungsrechtliche Aufsichtsbehörde Beschwerde mit den folgenden Anträgen:

" 1.

In Gutheissung der Beschwerde sei das angefochtene Urteil des Bezirksgerichts Bremgarten, Zivilgerichtspräsidium, vom 9. Oktober 2024 aufzuheben, und es sei in Gutheissung der Beschwerdeanträge vom 17. Juli 2024 die mit Pfändungsurkunde vom 5. Juli 2024 von der Beschwerdegegnerin verfügte Pfändung der im Eigentum des Beschwerdeführers stehenden Liegenschaft LIG [...] aaa. (Q-Strasse, [...]) aufzuheben.

2. AUFSCHIEBENDE WIRKUNG

Der vorliegenden Beschwerde sei in Anwendung von Art. 36 SchKG aufschiebende Wirkung zuzuerkennen, damit das Betreibungsamt R._____ als Beschwerdegegnerin gerichtlich anzuweisen, die Pfändung vom 5. Juli 2024 bis Erlass des Urteils des Obergerichts des Kantons Aargau im mit der vorliegenden Beschwerde ausgelösten Beschwerdeverfahren zu sistieren/nicht zu vollstrecken.

3.

Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen."

3.2.

Mit Eingabe vom 11. November 2024 verzichtete die Vorinstanz unter Hinweis auf die Begründung des angefochtenen Entscheids auf eine Vernehmlassung.

3.3.

Mit Eingabe vom 2. Dezember 2024 beantragten die Gläubiger, die Beschwerde sei vollumfänglich unter Kosten- und Entschädigungsfolgen abzuweisen und die mit Pfändungsurkunde vom 5. Juli 2024 des Betreibungsamts R._____ verfügte Pfändung der im Eigentum des Beschwerdeführers stehenden Liegenschaft LIG [...] aaa. sei zu bestätigen.

Die Schuldbetreibungs- und Konkurskommission zieht in Erwägung:

1.

Gemäss Art. 17 Abs. 1 SchKG kann mit Ausnahme der Fälle, in denen das Gesetz den Weg der gerichtlichen Klage vorschreibt, gegen jede Verfügung eines Betreibungs- oder Konkursamts bei der Aufsichtsbehörde wegen Gesetzesverletzung oder Unangemessenheit Beschwerde geführt werden. Der Entscheid einer unteren Aufsichtsbehörde über die Betreibungsämter kann innert zehn Tagen nach der Eröffnung an die obere kantonale Aufsichtsbehörde über die Betreibungsämter weitergezogen werden (Art. 18 Abs. 1 SchKG).

2.

2.1.

Die Vorinstanz führte zur Begründung des angefochtenen Entscheids aus, das Betreibungsamt R._____ habe bei der Marktwertschätzung der

Liegenschaft LIG [...] aaa. auf die Grundstücksbewertung vom 29. Mai 2024 (recte: 5. Juni 2024) der Immobilienbewerterin D._____ abgestellt. Es gebe keinerlei Anhaltspunkte, welche an dieser Marktwertermittlung Zweifel hervorrufen würden, weshalb das Betreibungsamt auf den ermittelten Marktwert von rund Fr. 970'000.00 habe abstellen dürfen. Das Betreibungsamt habe weiter sämtliche Grundpfandgläubiger aufgefordert, ihre Ansprüche am Grundstück per Stichtag 9. April 2024 bekannt zu geben, woraufhin offene Kapitalforderungen (inkl. Zins) von insgesamt Fr. 980'038.40 angemeldet worden seien, sodass eine betreibungsamtliche Nettoschätzung von Fr. 0.00 für die Pfändungsgläubiger resultiert habe. Da die Differenz zwischen der Marktwertschätzung und den Grundpfandlasten mit rund Fr. 10'000.00 relativ gering sei, habe das Betreibungsamt nicht davon ausgehen müssen, dass bei einer Verwertung der Liegenschaft offensichtlich kein Erlös resultieren würde, zumal eine Verwertung möglicherweise erst in ein paar Jahren durchgeführt würde und sich der Marktwert der Liegenschaft in den letzten fünf Jahren um rund Fr. 190'000.00 erhöht habe. Das Absehen von einer Einpfändung einer Liegenschaft setze besonders gute Gründe voraus, welche vorliegend nicht ersichtlich seien. Das Betreibungsamt habe im Rahmen ihres Entscheidungsspielraumes gehandelt.

2.2.

Der Beschwerdeführer bringt beschwerdeweise im Wesentlichen vor, das Betreibungsamt sei zunächst nach den von den Grundpfandgläubigern notifizierten Pfandlasten von insgesamt Fr. 980'038.40 zum einzig richtigen Schluss gelangt, dass die Liegenschaft des Beschwerdeführers gemäss Art. 92 Abs. 2 SchKG unpfändbar sei und daher auf eine Einpfändung verzichtet werden müsse, was es den Betroffenen mit Anzeige vom 20. Juni 2024 eröffnet habe. Zeitgleich habe es den Betroffenen die Möglichkeit eingeräumt, innert Frist gleichwohl die Pfändung der nicht pfändbaren Liegenschaft zu "wünschen", was dann auch geschehen sei. Dieses Vorgehen finde keine gesetzliche Grundlage. Das Gesetz räume keiner Partei die Möglichkeit ein, von Gesetzes wegen unpfändbare Vermögenswerte gleichwohl auf Wunsch einpfänden zu lassen. Zudem seien die Feststellungen eines Betreibungsamts an sich bindend. Dieses habe in der Anzeige vom 20. Juni 2024 festgestellt, dass sich eine betreibungsamtliche Nettoschätzung für die Pfändungsgläubiger auf Fr. 0.00 belaufe. Es sei daher unzulässig, die Liegenschaft dennoch zu pfänden.

2.3.

Die Gläubiger bringen mit ihrer Stellungnahme im Wesentlichen vor, ihnen sei von den liechtensteinischen Gerichten ein Kostenersatz von rund Fr. 147'000.00 gegen den Beschwerdeführer zugesprochen worden. Nach erfolgter Betreuung gegen den Beschwerdeführer habe das zuständige Bezirksgericht Bremgarten Rechtsöffnung im Umfang von Fr. 73'205.17

zzgl. Gerichtskosten und Parteientschädigung erteilt. Das Vorgehen des Betreibungsamts, den Gläubigern die Möglichkeit einzuräumen, die Einpfändung der Liegenschaft des Beschwerdeführers zu verlangen, sei nicht zu beanstanden und stelle gängige Praxis der Betreibungsämter dar. Diese Praxis korrespondiere zudem mit dem ausschliesslichen Recht des Pfändungsgläubigers, zu beantragen, dass auf die Verwertung eines Vermögens verzichtet werde, wenn von vornherein davon auszugehen sei, dass ein Zuschlag nicht möglich sein werde (Art. 127 SchKG). Damit der Pfändungsgläubiger überhaupt in diese Position kommen könne, müsse der Vermögenswert eingepfändet werden. Zudem könne sich aufgrund der Dauer der Verwertung einer Liegenschaft eine Wertsteigerung ergeben. Ebenso könne sich ein positiver Saldo aus der Bereinigung der Pfandlasten ergeben, da u.a. die Forderung von E._____ in der Höhe von Fr. 170'000.00 lediglich in der Höhe von Fr. 100'000.00 einschliesslich Zins von maximal 10 % grundpfandrechtlich gesichert sei. Schliesslich könne der Pfändungsgläubiger ein Interesse haben, in der Verwertung die Liegenschaft zu den Steigerungsbedingungen selbst zu übernehmen. Im Zweifelsfall habe eine Einpfändung zu erfolgen. Mit der Einpfändung der verfahrensgegenständlichen Liegenschaft des Beschwerdeführers habe das Betreibungsamt R._____ im Rahmen des dem Betreibungsamt zustehenden Entscheidungsspielraums gehandelt.

3.

3.1.

Gegenstände, bei denen von vornherein anzunehmen ist, dass der Überschuss des Verwertungserlöses über die Kosten so gering wäre, dass sich eine Wegnahme nicht rechtfertigt, dürfen nicht gepfändet werden. Sie sind aber mit der Schätzungssumme in der Pfändungsurkunde vorzumerken (Art. 92 Abs. 2 SchKG).

Die Unpfändbarkeit gemäss Art. 92 Abs. 2 SchKG setzt voraus, dass der an sich pfändbare Gegenstand objektiv von geringem, die Kosten nur wenig übersteigendem Wert ist. Ob ein an sich entbehrlicher Gegenstand von der Pfändung auszunehmen ist, weil sich nach Auffassung des Betreibungsamtes dessen Verwertung nicht oder kaum lohnt, ist eine Frage der Angemessenheit (vgl. Urteile des Bundesgerichts 5A_466/2022 vom 31. August 2022 E. 2 und 5A_5/2013 vom 18. Februar 2013 E. 3.1 mit Hinweis auf BGE 134 III 323 E. 2).

3.2.

3.2.1.

Der Beschwerdeführer bringt zunächst vor, das Vorgehen des Betreibungsamts, den Parteien die Möglichkeit einzuräumen, von Gesetzes wegen unpfändbare Vermögenswerte gleichwohl auf Wunsch einpfänden zu lassen, finde keine gesetzliche Stütze. Der Gesetzgeber räume weder den Betroffenen noch dem Schuldner im Rahmen von Art. 92 SchKG solche

Möglichkeiten ein. Die angefochtene Pfändungsurkunde erweise sich bereits deshalb als rechtswidrig und sei aufzuheben.

3.2.2.

Mit Schreiben vom 22. April 2024 zeigte das Betreibungsamt R._____ den Gläubigern an, es habe im Beisein des Beschwerdeführers die Pfändung vollzogen. Gemäss Marktwertschätzung vom 25. Juli 2019 habe das sich im Alleineigentum des Beschwerdeführers befindliche Grundstück LIG [...] aaa. einen Wert von Fr. 780'000.00. Dem stünden aktuell Schuldbriefe im Umfang von Fr. 871'00.00 (ohne Zinsen) gegenüber. Den Gläubigern wurde daraufhin die Gelegenheit eingeräumt, gegen Kostenvorschuss eine neue Marktwertschätzung zu verlangen, was diese auch taten.

Mit Schreiben vom 20. Juni 2024 teilte das Betreibungsamt R._____ den Gläubigern mit, die neue Marktwertschätzung habe einen aktuellen Marktwert von Fr. 970'000.00 ergeben. Das Betreibungsamt habe deshalb sämtliche Grundpfandgläubiger aufgefordert, ihre Forderungen gegenüber dem Beschwerdeführer anzugeben. Die angegebenen Grundpfandforderungen inkl. Zinsen und Kosten gemäss Art. 818 Abs. 1 ZGB würden sich auf insgesamt Fr. 980'038.40 belaufen. Da gestützt auf diese betreibungsamtliche Schätzung davon auszugehen sei, dass aufgrund der Privilegierung der Pfandgläubiger im Rahmen der zwangsrechtlichen Verwertung kein Nettoerlös resultieren werde, verzichte das Betreibungsamt auf die Einpfändung des Grundstücks LIG [...] aaa. Würden die Gläubiger dennoch eine Einpfändung "wünschen", so hätten sie dies innert 10 Tagen zu erklären, was diese ebenfalls taten.

Das Betreibungsamt R._____ stellte daraufhin am 5. Juli 2024 die Pfändungsurkunde aus, wonach die Liegenschaft LIG [...] aaa. gepfändet wurde. Es begründete die Pfändung u.a. mit der geringen Differenz zwischen der Marktwertschätzung und den Grundpfandlasten sowie der potentiell langen Dauer zwischen der Pfändung und der Zwangsverwertung (vgl. Amtsbericht vom 29. Juli 2024).

3.2.3.

Unpfändbare Gegenstände im Sinne von Art. 92 Abs. 2 SchKG sind nach dem Wortlaut des Gesetzes gleichwohl mit dem Schätzungswert in der Pfändungsurkunde vorzumerken. In der Praxis nehmen die Betreibungsbeamten, soweit eine Verwertung überhaupt fraglich sein kann, davon aber nur intern Notiz und weisen den Gläubiger in der Pfändungsurkunde auf das Vorhandensein solcher Gegenstände und gleichzeitig auf das Recht hin, gegen Leistung eines Kostenvorschusses eine in dieser Beziehung detaillierte Pfändungsurkunde verlangen zu können. Dass wegen ihres geringen Schätzungswerts unpfändbare Gegenstände nach gesetzlicher Vorgabe in die Pfändungsurkunde aufzunehmen sind, bedeutet nicht, dass der Gläubiger gegen Kostengutsprache deren Einpfändung verlangen

kann. Anders als die Kann-Vorschrift von Art. 127 SchKG (Verzicht auf Verwertung) ist Art. 92 Abs. 2 SchKG eine zwingende Bestimmung, die dem Gläubiger kein "Durchsetzungsrecht" gewährt (GEORGES VONDER MÜHLL, in: Basler Kommentar, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, 3. Aufl. 2021, N. 46 zu Art. 92 SchKG; a.M. BENNO KRÜSI/ROGER SCHLEGEL/MARKUS ZOPFI, in: Die betreibungsrechtliche Zwangsverwertung von Grundstücken in Theorie und Praxis, 2019, Rz. 310, welche die Entscheidung über die Pfändbarkeit in die Disposition des Gläubigers zu stellen scheinen; vgl. aber wiederum MARKUS ZOPFI, in: Schulthess Kommentar, Verordnung des Bundesgerichts über die Zwangsverwertung von Grundstücken [VZG], 2. Aufl. 2024, N. 10 zu Art. 8 VZG).

3.2.4.

Aufgrund des zwingenden Charakters von Art. 92 Abs. 2 SchKG kann es nicht in der abschliessenden Disposition des Gläubigers stehen, ob ein Vermögenswert unpfändbar im Sinne von Art. 92 Abs. 2 SchKG ist. Vielmehr hat dies das Betreibungsamt nach pflichtgemäsem Ermessen zu entscheiden. Dies bedeutet indessen nicht, dass das Betreibungsamt im Rahmen seiner Ermessensausübung den Gläubigern nicht auch das rechtliche Gehör gewähren dürfte, tragen diese schliesslich das finanzielle Risiko einer erfolglosen Betreibung (vgl. daher auch Art. 127 SchKG). Da es sich dabei um eine Ermessensausübung des Betreibungsamts handelt, bedarf es dafür auch keiner expliziten gesetzlichen Grundlage. Gelangt das Betreibungsamt zum Schluss, die Versteigerung eines Vermögenswerts lohne sich nicht oder kaum, sieht es von einer Pfändung ab und merkt dies auf der Pfändungsurkunde vor. Andernfalls pfändet es ihn, was ebenfalls auf der Pfändungsurkunde zu verzeichnen ist. Eine allfällige Anmerkung der Unpfändbarkeit auf der Pfändungsurkunde bzw. umgekehrt die Pfändung des Vermögenswerts erlaubt es dem Gläubiger resp. dem Schuldner mittels beschwerdeweiser Anfechtung des Pfändungsvollzugs und der Pfändungsurkunde den Entscheid des Betreibungsamts über die Pfändbarkeit überprüfen zu lassen.

Dem Beschwerdeführer ist zwar insofern zuzustimmen, als er vorbringt, das Betreibungsamt habe mit der Pfändung des Grundstücks gemäss Pfändungsurkunde vom 5. Juli 2024 seiner zuvor im Schreiben vom 20. Juni 2024 vertretenen Auffassung widersprochen, wonach die Liegenschaft LIG [...] aaa. unpfändbar im Sinne von Art. 92 Abs. 2 SchKG sei. Aus diesem Umstand kann der Beschwerdeführer jedoch nichts zu seinen Gunsten ableiten. Massgeblich und bindend ist in diesem Zusammenhang einzig die Pfändungsurkunde und der Pfändungsvollzug. Dass das Betreibungsamt zunächst die Sache anders beurteilte und den Gläubigern das rechtliche Gehör gewährte, vermag daran nichts zu ändern. Insbesondere letzteres steht dabei auch im Ermessen des Betreibungsamtes. Das Vorgehen, wonach die Gläubiger eine Neuschätzung verlangen können, ist zudem auch in Art. 9 Abs. 2 VZG explizit vorgesehen, was

jedoch sinnlos wäre, wenn eine Neuschätzung nicht auch eine Neu-
beurteilung der Situation durch das Betreibungsamt zur Folge haben
könnte. Das Vorgehen des Betreibungsamtes ist demnach nicht zu
beanstanden.

3.3.

3.3.1.

Der Beschwerdeführer bringt weiter vor, es rechtfertige sich nicht, bei einer
betreibungsamtlichen Nettoschätzung von Fr. 0.00 die Pfändung der
Liegenschaft anzuordnen.

3.3.2.

Das Absehen von der Einpfändung einer Liegenschaft setzt besonders
gute Gründe voraus, da bei deren Schätzung meist grössere Ungewiss-
heiten bestehen und auch die effektive hypothekarische Belastung nicht im
Einzelnen bereits bei der Aufnahme der Pfändungsurkunde geprüft wird
(VONDER MÜHLL, a.a.O., N. 45 zu Art. 92 SchKG). Welchen Aufwand das
Betreibungsamt zu betreiben hat, die Grundpfandgläubiger und insb. die
Höhe der tatsächlichen grundpfandrechtlichen Belastung zu ermitteln, ist
unklar. Zwischen der Pfändung des Grundstückes und dessen Zwangs-
verwertung können u.U. mehrere Jahre vergehen. Diese Tatsache gebietet
es dem Betreibungsamt im Stadium der Pfändung, in Bezug auf die
tatsächliche grundpfandrechtliche Belastung Sorgfalt walten zu lassen.
Geben weder der Schuldner noch das Grundbuch Auskunft über die
Identität der allfälligen Grundpfandgläubiger, so ist das Betreibungsamt
gehalten, im beschränkten Umfange weitere Abklärungen zu tätigen.
Vermutungen hinsichtlich möglicher Grundpfandgläubiger, z.B. bei
Kenntnis einer bestehenden Bankverbindung des Schuldners, sollte das
Betreibungsamt demnach entsprechend nachgehen (KRÜSI/SCHLEGEL/
ZOPFI, a.a.O. N. 312).

3.3.3.

Das Betreibungsamt holte vorliegend nach Erhalt des Kostenvorschusses
zunächst eine aktualisierte Marktwertschätzung der betreffenden Liegen-
schaft ein und forderte danach sämtliche Grundpfandgläubiger auf, ihre
Forderungen gegenüber dem Beschwerdeführer anzugeben. Damit
verschaffte es sich die für eine Beurteilung der Pfändbarkeit im Sinne von
Art. 92 Abs. 2 SchKG notwendigen Fakten. Eine Gegenüberstellung der
Marktwertschätzung (Fr. 970'000.00) und der angemeldeten Grundpfand-
lasten (insgesamt Fr. 980'038.40 inkl. Zinsen und Kosten gemäss Art. 818
Abs. 1 ZGB) ergibt ein Defizit von rund Fr. 10'000.00. Der Beschwerde-
führer bringt vor, dass aufgrund dieser betreibungsamtlichen Netto-
schätzung von einer Unpfändbarkeit im Sinne von Art. 92 Abs. 2 SchKG
auszugehen sei. Dieses Vorbringen vermag indessen nicht zu überzeugen.
Angesichts des Umstands, dass der Liegenschaftsmarkt oft schwer
einzuschätzen ist und es im Rahmen der Zwangsverwertung von Grund-

stücken daher nicht selten zu nicht vorhergesehenen Ereignissen und Resultaten kommt (vgl. ZOPFI, a.a.O., N. 1 zu Art. 9 VZG) sowie unter Berücksichtigung der erheblichen Wertsteigerung von Fr. 210'000.00 zwischen der ersten Schätzung vom 25. Juli 2019 und der zweiten Schätzung vom 29. Mai 2024, erscheint die Annahme, die Verwertung könne sich dennoch lohnen, jedenfalls vertretbar. Zudem ist die Differenz zwischen der Marktwertschätzung und den Grundpfandlasten mit rund Fr. 10'000.00 angesichts des Gesamtwerts des Vermögenswertes relativ gering. Zu berücksichtigen ist auch, dass es sich dabei lediglich um eine Schätzung des Marktwerts handelt, die auf verschiedenen Annahmen und Parametern beruht und dadurch ebenfalls eine gewisse Ungenauigkeit bzw. Unsicherheit mit sich bringt. Die Grundpfandgläubiger wurden zwar bereits aufgefordert, ihre ausstehenden Forderungen gegen den Beschwerdeführer zu beziffern. Insbesondere mit Blick auf die von E. _____ angemeldete Forderung von Fr. 170'000.00 (bzw. Fr. 160'000.00 zzgl. Zins; vgl. Schreiben vom 14. Dezember 2022, act. 72 f.) und seinem an 5. Pfandstelle errichteten Inhaberschuldbrief für nominal Fr. 100'000.00 erscheint aber fraglich, ob diese Forderungen tatsächlich im angemeldeten Umfang pfandgesichert und daher für die Verwertung massgeblich sind. Es bestehen daher auch mit Blick auf die Pfandbelastungen der Liegenschaft LIG [...] aaa. Unsicherheiten, die zum jetzigen Zeitpunkt nicht abschliessend geklärt werden können und sich gegebenenfalls positiv auf den Verwertungserlös auswirken. Im Gegensatz zu den Unsicherheiten bei den Grundpfandforderungen handelt es sich bei dem vom Beschwerdeführer vorgebrachten Umstand, dass seit der Marktwertschätzung die Poolanlage defekt gegangen sei, was zusätzliche, in der Marktwertschätzung noch nicht berücksichtigte Kosten von Fr. 30'000.00 bewirke, um reine Behauptungen. Zudem wurde im Rahmen der Ertragswertberechnung der Marktwertschätzung ein Rückstellungsbedarf für grosszyklische Erneuerungen berücksichtigt, worunter gegebenenfalls auch die Sanierungskosten für den Pool fallen würden.

3.3.4.

Zusammengefasst ist zum jetzigen Zeitpunkt nicht ausgeschlossen, dass eine spätere Verwertung neben den Kosten auch zumindest einen wesentlichen Teil der Gläubigerforderungen decken kann. Dies gilt einerseits vor dem Hintergrund der Unsicherheiten bei den grundpfandgesicherten Forderungen und andererseits dürfte eine weitere Wertsteigerung aufgrund der generell steigenden Bodenpreise zu erwarten sein. Dadurch rechtfertigt sich eine Pfändung und mögliche Wegnahme der Liegenschaft LIG [...] aaa. und es liegt keine Unpfändbarkeit im Sinne von Art. 92 Abs. 2 SchKG vor. Daran ändert nichts, dass der Beschwerdeführer die Liegenschaft bewohnt, stellt die Liegenschaft schliesslich kein Kompetenzgut im Sinne von Art. 92 Abs. 1 SchKG dar.

Die Beschwerde des Beschwerdeführers erweist sich nach dem Gesagten als unbegründet und ist abzuweisen.

4.

Der Verfahrensantrag des Beschwerdeführers um Erteilung der aufschiebenden Wirkung wird mit vorliegendem Entscheid gegenstandslos.

5.

Im Beschwerde- bzw. Weiterziehungsverfahren vor der kantonalen Aufsichtsbehörde sind ungeachtet des Ausgangs keine Verfahrenskosten zu erheben und keine Parteientschädigungen zuzusprechen (Art. 20a Abs. 2 Ziff. 5 SchKG i.V.m. Art. 61 Abs. 2 lit. a und Art. 62 Abs. 2 GebV SchKG).

Die Schuldbetreibungs- und Konkurskommission entscheidet:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Es werden keine Verfahrenskosten erhoben und keine Parteientschädigungen zugesprochen.

Zustellung an:

[...]

Rechtsmittelbelehrung für die Beschwerde in Zivilsachen (Art. 72 ff., Art. 90 ff. BGG)

Gegen diesen Entscheid kann **innert 10 Tagen**, von der schriftlichen Eröffnung des Entscheides an gerechnet, die Beschwerde an das Schweizerische Bundesgericht erhoben werden (Art. 44 Abs. 1, Art. 72, Art. 74, Art. 90, Art. 100 Abs. 2 und Art. 112 Abs. 1 BGG).

Die Beschwerde ist schriftlich oder in elektronischer Form beim Schweizerischen Bundesgericht einzureichen (Art. 42 BGG).

Die Beschwerdeschrift ist in einer Amtssprache abzufassen und hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschriften bzw. eine anerkannte elektronische Signatur zu enthalten. In der Begründung ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Entscheid Recht (Art. 95 ff. BGG) verletzt. Die Urkunden, auf die sich die Partei als Beweismittel beruft, sind beizulegen, soweit die Partei sie in den Händen hat; ebenso ist der angefochtene Entscheid beizulegen (Art. 42 BGG).

Aarau, 25. März 2025

Obergericht des Kantons Aargau

Schuldbetreibungs- und Konkurskommission

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

Holliger

Stutz