

KBE.2025.71
(AU.2023.1)

Entscheid vom 27. November 2025

Besetzung	Oberrichter Holliger, Präsident Oberrichter Roth Oberrichterin Schär Gerichtsschreiber Huber
Beschwerde- führer	A._____, [...] vertreten durch Rechtsanwalt Benedict Burg, Unterer Graben 1, Postfach 637, 9001 St. Gallen
Anfechtungs- gegenstand	Entscheid des Präsidiums des Zivilgerichts des Bezirksgerichts Aarau vom 15. Juli 2024
in Sachen	Regionales Betreibungsamt Q._____
Betreff	Neuschätzung der Grundstücke LIG R._____/aaa, bbb und ccc in der Grundpfandverwertung für die Pfändungsgruppe Nr. xxx / Ordnungsbusse

Die Schuldbetreibungs- und Konkurskommission entnimmt den Akten:

1.

Das Regionale Betreibungsamt Q._____ teilte dem Beschwerdeführer mit Schreiben vom 19. September 2023 mit, dass die betreibungsamtlichen Schätzungen der in der Pfändungsgruppe Nr. xxx zur zwangsrechtlichen Versteigerung gelangenden Grundstücke LIG R._____/aaa (S-Strasse [...]a) Fr. 960'000.00, LIG R._____/bbb (T-Weg [...]) Fr. 1'800'000.00 und LIG R._____/ccc (S-Strasse [...]b) Fr. 950'000.00 betragen. Dieses Schreiben wurde dem Beschwerdeführer am 26. September 2023 zugestellt.

2.

2.1.

Mit Eingabe vom 2. Oktober 2023 stellte der Beschwerdeführer beim Präsidium des Zivilgerichts des Bezirksgerichts Aarau folgende Anträge:

" 1.

Es sei für die Liegenschaft LIG R._____/aaa, Plan [...] mit 306 m2, S-Strasse [...]a, R._____, eine Neuschätzung vorzunehmen.

2.

Es sei für die Liegenschaft LIG R._____/bbb, Plan [...] mit 625 m2, T-Weg [...], R._____, eine Neuschätzung vorzunehmen.

3.

Es sei für die Liegenschaft LIG R._____/ccc, Plan [...] mit 259 m2, S-Strasse [...]b, R._____, eine Neuschätzung vorzunehmen.

– alles unter gesetzlicher Kosten- und Entschädigungsfolge –"

2.2.

2.2.1.

Die Präsidentin des Zivilgerichts des Bezirksgerichts Aarau ordnete mit Verfügung vom 2. November 2023 eine Neuschätzung der Grundstücke LIG R._____/aaa, LIG R._____/bbb und LIG R._____/ccc durch F._____, D._____ AG, R._____, an (Verfahren AU.2023.1).

Aufgrund der mit Eingabe vom 8. November 2023 erhobenen Einwendungen des Beschwerdeführers beauftragte die Präsidentin des Zivilgerichts des Bezirksgerichts Aarau mit Verfügung vom 8. November 2023 anstelle von F._____ neu B._____, C._____ AG, R._____, mit der Neuschätzung.

Der Beschwerdeführer und das Regionale Betreibungsamt Q._____ erhoben innert Frist keine Einwendungen gegen die Person des Experten B._____ sowie dessen schriftliche Instruktion und Inpflichnahme, worauf

diesem am 29. November 2023 der Auftrag zur Erstellung eines Gutachtens über den Verkehrswert der genannten Grundstücke erteilt wurde.

Die Verkehrswertgutachten vom 19. Dezember 2023 betreffend die Grundstücke LIG R.____/aaa, LIG R.____/bbb und LIG R.____/ccc gingen am 25. Januar 2024 beim Präsidium des Zivilgerichts des Bezirksgerichts Aarau ein.

2.2.2.

Der Beschwerdeführer beantragte mit Stellungnahme vom 25. April 2024:

- " 1.
Die Verkehrswertschätzungen der C.____ AG betreffend die Liegenschaften T-Weg [...] sowie S-Strasse [...]a und [...]b seien aus dem Recht zu weisen.
2.
Es seien bei einem neuen Schätzer eine fundierte Liegenschaftsbewertung der Liegenschaften T-Weg [...] sowie S-Strasse [...]a und [...]b einzuholen."

2.2.3.

Der Experte B.____ äusserte sich mit Eingabe vom 14. Mai 2024 zur Stellungnahme des Beschwerdeführers vom 25. April 2024.

2.2.4.

Der Beschwerdeführer nahm dazu mit Eingabe vom 13. Juni 2024 Stellung.

2.2.5.

Das Regionale Betreibungsamt Q.____ liess sich zum Verkehrswertgutachten sowie den Stellungnahmen des Beschwerdeführers und des Experten B.____ nicht vernehmen.

2.3.

Die Präsidentin des Zivilgerichts des Bezirksgerichts Aarau als untere betreibungsrechtliche Aufsichtsbehörde entschied am 15. Juli 2024:

- " 1.
Das Regionale Betreibungsamt Q.____ wird angewiesen, in der Grundpfandverwertung A.____, S-Strasse [...]b, R.____ für das zu verwertende Grundstück Stadt R.____, Grundstück Nr. aaa, Plan Nr. [...] (S-Strasse [...]a) den Schätzwert von Fr. 1'115'000.00 einzusetzen.
2.
Das Regionale Betreibungsamt Q.____ wird angewiesen, in der Grundpfandverwertung A.____, S-Strasse [...]b, R.____ für das zu verwertende Grundstück Stadt R.____, Grundstück Nr. ccc, Plan Nr. [...] (S-Strasse [...]b) den Schätzwert von Fr. 1'122'500.00 einzusetzen.

3.
Das Regionale Betreibungsamt Q._____ wird angewiesen, in der Grundpfandverwertung A._____, S-Strasse [...]b, R._____ für das zu verwertende Grundstück Stadt R._____, Grundstück Nr. bbb, Plan Nr. [...] (T-Weg [...]) den Schätzwert von Fr. 1'507'500.00 einzusetzen.

4.
Die Gerichtskosten, bestehend aus der Entscheidegebühr von Fr. 150.00 sowie den richterlich genehmigten Gutachterkosten von Fr. 5'945.50 (inkl. Auslagen und MWSt.), insgesamt Fr. 6'095.50, werden dem Gesuchsteller auferlegt.

Diese werden mit dem Vorschuss des Gesuchstellers von Fr. 6'000.00 verrechnet, so dass der Gesuchsteller Fr. 95.50 nachzuzahlen hat.

5.
Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen. "

3.

3.1.

Gegen diesen ihm am 19. August 2024 zugestellten Entscheid erhob der Beschwerdeführer mit Eingabe vom 29. August 2024 bei der Schuldbetreibungs- und Konkurskommission des Obergerichts als obere betreibungsrechtliche Aufsichtsbehörde Beschwerde mit den folgenden Anträgen:

" 1.
Der Entscheid des Bezirksgerichts Aarau vom 15. Juli 2024 (Verfahren-Nr. AU.2023.1) sei aufzuheben.

2.
Die Verkehrswertschätzungen der C._____ AG betreffend die Liegenschaften T-Weg [...] sowie S-Strasse [...]a und [...]b, alle R._____, seien aus dem Recht zu weisen.

3.
Es seien bei einem neuen Schätzer fundierte Verkehrswertschätzungen der Liegenschaften T-Weg [...] sowie S-Strasse [...]a und [...]b, alle R._____, einzuholen.

4.
Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten des Staates."

Überdies stellte der Beschwerdeführer den Antrag, der Beschwerde sei die aufschiebende Wirkung zu erteilen.

3.2.

Mit Verfügung vom 30. August 2024 erteilte die Instruktionsrichterin der Schuldbetreibungs- und Konkurskommission der Beschwerde die aufschiebende Wirkung.

3.3.

Die Präsidentin des Zivilgerichts des Bezirksgerichts Aarau verzichtete mit Amtsbericht vom 3. September 2024 auf eine Stellungnahme.

3.4.

Das Regionale Betreibungsamt Q._____ liess sich nicht vernehmen.

3.5.

Die Schuldbetreibungs- und Konkurskommission entschied am 21. März 2025 (Verfahren KBE.2024.17):

" 1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Dem Beschwerdeführer wird eine Busse von Fr. 800.00 auferlegt.

3.

Es werden keine Verfahrenskosten erhoben und keine Parteientschädigungen zugesprochen."

4.

4.1.

Mit Beschwerde in Zivilsachen vom 11. April 2025 ersuchte der Beschwerdeführer das Bundesgericht um Aufhebung von Dispositiv-Ziffer 2 des Entscheids der Schuldbetreibungs- und Konkurskommission vom 21. März 2025 und um Verzicht auf eine Busse, eventualiter um Rückweisung der Sache an die Schuldbetreibungs- und Konkurskommission zur Neubeurteilung.

4.2.

Das Bundesgericht erkannte mit Urteil 5A_270/2025 vom 30. Oktober 2025:

" 1.

Die Beschwerde wird teilweise gutgeheissen. Dispositiv-Ziffer 2 des Entscheids des Obergerichts des Kantons Aargau, Schuldbetreibungs- und Konkurskommission als obere betreibungsrechtliche Aufsichtsbehörde, vom 21. März 2025 wird aufgehoben. Die Sache wird zur neuen Entscheidung im Sinne der Erwägungen an die Vorinstanz zurückgewiesen. Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen.

2.

Es werden keine Gerichtskosten erhoben.

3.

Der Kanton Aargau hat den Beschwerdeführer für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 1'500.-- zu entschädigen.

4.

[Mitteilungen]"

Die Schuldbetreibungs- und Konkurskommission zieht in Erwägung:

1.

1.1.

Heisst das Bundesgericht eine Beschwerde gut und weist es die Angelegenheit zur neuen Beurteilung an das Berufungsgericht zurück, darf sich dieses von Bundesrechts wegen nur noch mit jenen Punkten befassen, die das Bundesgericht kassierte. Die anderen Teile des Urteils haben Bestand und sind in das neue Urteil zu übernehmen. Die neue Entscheidung der kantonalen Instanz ist somit auf diejenige Thematik beschränkt, die sich aus den bundesgerichtlichen Erwägungen als Gegenstand der neuen Beurteilung ergibt. Das Verfahren wird nur insoweit neu in Gang gesetzt, als dies notwendig ist, um den verbindlichen Erwägungen des Bundesgerichts Rechnung zu tragen (BGE 143 IV 214 E. 5.2.1).

1.2.

Mit Urteil 5A_270/2025 vom 30. Oktober 2025 hob das Bundesgericht Dispositiv-Ziffer 2 des Entscheids der Schuldbetreibungs- und Konkurskommission KBE.2024.17 vom 21. März 2025 (Ausfällung einer Busse gegen den Beschwerdeführer) auf und wies die Sache zur Neuurteilung im Sinne der Erwägungen an die Schuldbetreibungs- und Konkurskommission zurück. Im Übrigen wies das Bundesgericht die Beschwerde ab.

Das Bundesgericht beanstandete, der Entscheid der Schuldbetreibungs- und Konkurskommission KBE.2024.17 vom 21. März 2025 lasse nicht nachvollziehbar erkennen, inwiefern der Beschwerdeführer dieselben Argumente ohne Erfolg schon in den Verfahren KBE.2017.14, KBE.2018.9 und KBE.2018.10 vorgebracht haben solle. Dem erwähnten Entscheid sei weiter auch nicht zu entnehmen, dass die Schuldbetreibungs- und Konkurskommission den Beschwerdeführer in den rund sechs Jahre zurückliegenden Verfahren KBE.2018.9 und KBE.2018.10 unter Hinweis auf sein Verhalten im Verfahren KBE.2017.14 abgemahnt und ihm unter Nennung von Art. 20a Abs. 2 Ziff. 5 Satz 2 SchKG für den Wiederholungsfall eine Busse angedroht hätte (Urteil des Bundesgerichts 5A_270/2025 vom 30. Oktober 2025 E. 3.3.4).

1.3.

1.3.1.

Im Verfahren vor der oberen betreibungsrechtlichen Aufsichtsbehörde sind ungeachtet des Ausgangs keine Verfahrenskosten zu erheben und keine Parteientschädigungen zuzusprechen (Art. 20a Abs. 2 Ziff. 5 Satz 1 SchKG i.V.m. Art. 61 Abs. 2 lit. a und Art. 62 Abs. 2 GebV SchKG). Bei böswilliger oder mutwilliger Prozessführung können einer Partei oder ihrem Vertreter jedoch Bussen bis zu Fr. 1'500.00 sowie Gebühren und Auslagen auferlegt werden (Art. 20a Abs. 2 Ziff. 5 Satz 2 SchKG). Als bös- oder mutwillige

Prozessführung gelten insbesondere reine Verfahrensverzögerung, Handeln wider Treu und Glauben oder Rechtsmissbrauch, indem eine Partei unbekümmert um ein konkretes Rechtsschutzinteresse alle Rechtsbehelfe unnütz ausschöpft (Urteil des Bundesgerichts 5A_825/2015, 5A_919/2015 vom 7. März 2016 E. 5.1; COMETTA/MÖCKLI, a.a.O., N. 26 zu Art. 20a SchKG).

1.3.2.

In E. 6.2 ihres Entscheids KBE.2024.17 vom 21. März 2025 führte die Schuldbetreibungs- und Konkurskommission aus:

" 6.2.

Aus E. 3 und 4 hievor ergibt sich, dass der vorliegenden Beschwerde von Anfang an kein Erfolg beschieden war. Obwohl der Beschwerdeführer dieselben Argumente bereits in den Verfahren KBE.2017.14 (vom Bundesgericht bestätigt mit Urteil 5A_692/2017 vom 18. Mai 2018), KBE.2018.9 und KBE.2018.10 erfolglos geltend gemacht hatte, erhob er auch gegen den vorinstanzlichen Entscheid vom 15. Juli 2024 Beschwerde, mit welcher er die Neuschätzungen vom 19. Dezember 2023 beanstandete. Offensichtlich verfolgt der Beschwerdeführer mit seinen Rechtsmitteln einzig das Ziel, das die erwähnten Grundstücke betreffende Zwangsvollstreckungsverfahren in die Länge zu ziehen. Unter diesen Umständen ist die vorliegende Beschwerde als trölerisch und rechtsmissbräuchlich und damit als mutwillig i.S.v. Art. 20a Abs. 2 Ziff. 5 Satz 2 SchKG zu bezeichnen. Gestützt auf diese Bestimmung ist dem Beschwerdeführer deshalb für das vorliegende Verfahren eine Busse aufzuerlegen, welche auf Fr. 800.00 festzusetzen ist."

Ergänzend ist Folgendes festzuhalten: Dem Entscheid KBE.2017.4 vom 29. August 2017 sowie den Entscheiden der Schuldbetreibungs- und Konkurskommission KBE.2018.9 und KBE.2018.10 vom 4. April 2018 – die alle dem Beschwerdeführer zugestellt wurden, weshalb vorausgesetzt werden darf, dass ihm deren Inhalt bekannt ist – ist zu entnehmen, dass der Beschwerdeführer bereits in jenen Beschwerdeverfahren Kritik an den von der unteren Aufsichtsbehörde eingeholten Schätzungen geübt und insbesondere Vergleiche mit den vom Betreibungsamt und den von ihm selber eingeholten Schätzungen angestrengt hatte. Bereits in den soeben erwähnten Entscheiden wurde der Beschwerdeführer darauf hingewiesen, dass der Anspruch auf Neuschätzung durch von der unteren Aufsichtsbehörde eingesetzte Sachverständige nicht der Überprüfung der betreibungsamtlichen Schätzung dient, somit der unteren Aufsichtsbehörde eine Überprüfung der betreibungsamtlichen Schätzung versagt ist und Vergleiche der von der unteren Aufsichtsbehörde eingeholten Schätzungen mit anderen Schätzungen deshalb nicht statthaft sind. Der Beschwerdeführer wurde jeweils darauf hingewiesen, dass das Gesuch um Neuschätzung i.S.v. Art. 44 i.V.m. Art. 9 Abs. 2 VZG kein Rechtsmittel gegen die betreibungsamtliche Schätzung darstellt (vgl. Entscheide der Schuldbetreibungs- und Konkurskommission KBE.2017.14 vom 29. August 2017 E. 3.2, KBE.2018.9 vom 4. April 2018 E. 3.2 und KBE.2018.10 vom 4. April 2018 E. 3.2). Trotzdem fusste

die Kritik des Beschwerdeführers in seiner Beschwerde vom 29. August 2024 im Verfahren KBE.2024.17 an der von der unteren Aufsichtsbehörde eingeholten Schätzung wiederum insbesondere auf Vergleichen mit anderen Schätzungen (Beschwerde vom 29. August 2024, Rz. 10). Zudem focht der Beschwerdeführer bei der Schuldbetreibungs- und Konkurskommission sowohl in den früheren Beschwerdeverfahren KBE.2017.14, KBE.2018.9 und KBE.2018.10 als auch im Beschwerdeverfahren KBE.2024.17 die von der unteren Aufsichtsbehörde eingeholten Neuschätzungen an, indem er die Bestimmung einzelner Faktoren (z.B. Wahl der Schätzungsmethode, Höhe der Fertigstellungskosten, Höhe des Kubikmeterpreises, Höhe des Kapitalisierungszinssatzes usw.) bzw. deren Gewichtung beanstandete, was fraglos im Ermessen der eingesetzten Sachverständigen lag. Diese Rügen des Beschwerdeführers haben sich denn auch in sämtlichen erwähnten Beschwerdeverfahren als haltlos erwiesen. In allen Entscheiden wurde der Beschwerdeführer schliesslich darauf hingewiesen, dass die Schätzung des zu versteigernden Grundstücks nichts über den an der Versteigerung tatsächlich erzielbaren Erlös aussagt, sondern im Pfandverwertungsverfahren den Interessenten allenfalls einen Anhaltspunkt über das vertretbare Angebot gibt. Deshalb soll die Schätzung nicht "möglichst hoch" sein, sondern den mutmasslichen Verkehrswert des Grundstücks bestimmen. Diesem Zweck dienen das Recht der Beteiligten (auch des Schuldners), ohne nähere Begründung eine Neuschätzung durch Sachverständige zu verlangen, sowie die Regel, dass die Aufsichtsbehörde sich für einen Mittelwert (nicht den höheren Wert) entscheiden darf, wenn voneinander abweichende Schätzungen zweier gleich kompetenter Sachverständiger vorliegen. Wie bei der Schätzung des Verkehrswerts vorzugehen ist, legt das Gesetz nicht fest. Die von den Sachverständigen vorgenommene Ermittlung des Verkehrswerts aus dem gewichteten Mittel aus Ertrags- und Realwert ist als Methode anerkannt und verbreitet (vgl. Entscheide der Schuldbetreibungs- und Konkurskommission KBE.2017.14 vom 29. August 2017 E. 3, KBE.2018.9 vom 4. April 2018 E. 3, KBE.2018.10 vom 4. April 2018 E. 3 und KBE.2024.17 vom 21. März 2025 E. 5; Urteil des Bundesgerichts 5A_692/2017 vom 18. Mai 2018 E. 4.2). Vor diesem Hintergrund erhellt, dass der Beschwerdeführer mit seinen (von vornherein erfolglosen Rechtsmitteln offensichtlich einzig das Ziel verfolgt, die entsprechenden Zwangsvollstreckungsverfahren zu verzögern, weshalb die neuste Beschwerdeerhebung (KBE.2024.17) als mutwillig i.S.v. Art. 20a Abs. 2 Ziff. 5 Satz 2 SchKG zu qualifizieren ist. Daran vermag nichts zu ändern, dass der Beschwerdeführer gegenüber den Beschwerdeverfahren KBE.2017.14, KBE.2018.9 und KBE.2018.10 in seiner neusten Beschwerde (Verfahren KBE.2024.17) noch zusätzliche (neue) Argumente vorbrachte. So muss sich die Mutwilligkeit nicht zwingend auf den gesamten Prozess erstrecken, sondern kann auch bloss einzelne Prozesshandlungen oder einzelne Begehren betreffen (DIETER HOFMANN/ANDREAS BAECKERT, in: Basler Kommentar, 4. Aufl. 2024, N. 7 zu Art. 115 ZPO).

1.4.

Da die Entscheide KBE.2017.14 vom 29. August 2017 und KBE.2018.9 sowie KBE.2018.10 vom 4. April 2018 vor mehreren Jahren ergangen sind, ist – trotz der Ausführungen in E. 1.3 hiervor – im vorliegenden Beschwerdeverfahren von der Ausfällung einer Busse noch einmal abzusehen. Das Dispositiv des Entscheids KBE.2024.17 vom 21. März 2025 ist entsprechend anzupassen.

Der Beschwerdeführer wird aber an dieser Stelle explizit darauf hingewiesen, dass ihm oder seinem Vertreter gestützt auf Art. 20a Abs. 2 Ziff. 5 Satz 2 SchKG bei (nochmaliger) böswilliger oder mutwilliger Prozessführung wie in E. 1.3 erläutert Bussen bis zu Fr. 1'500.00 sowie Gebühren und Auslagen auferlegt werden können.

2.

Mit Urteil 5A_270/2025 vom 30. Oktober 2025 hob das Bundesgericht den Entscheid KBE.2024.17 der Schuldbetreibungs- und Konkurskommission vom 21. April 2025 lediglich in Bezug auf die Verhängung einer Busse gegen den Beschwerdeführer (Dispositiv-Ziffer 2) auf. Im Übrigen wies es die Beschwerde gegen diesen Entscheid ab. Das Urteil des Bundesgerichts erwuchs am Tag seiner Ausfällung (30. Oktober 2025) in Rechtskraft (Art. 61 BGG). Demzufolge hat die Schuldbetreibungs- und Konkurskommission über die weiteren in der Beschwerde vom 29. August 2024 gerügten Punkte nicht nochmals zu befinden.

3.

Im vorliegenden Verfahren sind keine Verfahrenskosten zu erheben und keine Parteikosten 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.

Das Dispositiv des Entscheids KBE.2024.17 der Schuldbetreibungs- und Konkurskommission des Obergerichts des Kantons Aargau vom 21. März 2025 wird wie folgt neu gefasst:

" 1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Es werden keine Verfahrenskosten erhoben und keine Parteientschädigungen zugesprochen."

2.

Für das vorliegende Verfahren werden keine Verfahrenskosten erhoben und keine Parteikosten zugesprochen.

Zustellung an:
[...]

Mitteilung 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, 27. November 2025

Obergericht des Kantons Aargau

Schuldbetreibungs- und Konkurskommission

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

Holliger

Huber