

BGer 5A_935/2016 vom 23. März 2017

Bundesgericht, 2017-03-23, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_5A_935_2016

FR: TF 5A_935/2016 du 23 mars 2017

IT: TF 5A_935/2016 del 23 marzo 2017

Erwägungen

E. 1.1

Der angefochtene Entscheid stammt von einer kantonalen Rechtsmittelinstanz und betrifft die Steigerungsbedingungen einer konkursamtlichen Grundstückverwertung, mithin eine Schuldbetreibungs- und Konkursache. Die Beschwerde in Zivilsachen ist damit gegeben (Art. 72 Abs. 2 lit. a und Art. 75 BGG). Auf einzelne Eintretensvoraussetzungen ist im Sachzusammenhang einzugehen.

E. 1.2

Vor Bundesgericht kann insbesondere die Verletzung von Bundesrecht gerügt werden (Art. 95 lit. a BGG). In der Beschwerde ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Entscheid Recht verletzt (Art. 42 Abs. 2 BGG ; BGE 134 III 102 E. 1.1 S. 104). Die Missachtung verfassungsmässiger Recht ist ebenfalls zu begründen (Art. 106 Abs. 2 BGG), wobei hier das Rügeprinzip gilt (BGE 133 III 589 E. 2 S. 591). Die Begründung muss aus der Beschwerdeschrift selber hervorgehen und Verweise auf kantonale Eingaben sind nicht zulässig (BGE 138 III 252 E. 3.2 S. 258).

E. 1.3

Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 BGG). Neue Tatsachen und Beweismittel dürfen nur soweit vorgebracht werden, als erst der angefochtene Entscheid dazu Anlass gibt (Art. 99 Abs. 1 BGG).

E. 2.1

Die Vorinstanz nahm zu der von den Beschwerdeführern nach Kenntnis der Steigerungsbedingungen erhobenen Kritik im Einzelnen Stellung. Dabei betonte sie insbesondere, dass die konkursamtliche Schätzung der zu verwertenden Liegenschaft nicht Gegenstand der Steigerungsbedingungen bilde. Dies gelte auch für den Kollokationsplan, gegen den die Beschwerdeführer erst jetzt Einwände erheben. Bei der öffentlichen Versteigerung handle es sich um die ordentliche Verwertungsart. Der vorgängig vom Konkursamt durchgeführte Versuch eines Freihandverkaufs sei ordnungsgemäss erfolgt. Da keines der eingereichten Angebote die konkursamtliche Schätzung von Fr. 2'210'000.-- erreicht hatte, habe auf den Freihandverkauf verzichtet und die öffentliche Versteigerung angesetzt werden müssen. Das Betreibungs- und Konkursamt habe in den Steigerungsbedingungen zutreffend festgehalten, dass kein Mietverhältnis an der zur Verwertung anstehenden Liegenschaft bestehe (Ziff. 19) und diese wie angeordnet zu räumen sei (Ziff. 23). Die Vorinstanz kam zum Schluss, dass die vom Konkursamt aufgelegten Steigerungsbedingungen den bundesrechtlichen Vorgaben durchaus entsprechen.

E. 2.2

Die Beschwerdeführer halten im Wesentlichen an ihrem im vorinstanzlichen Verfahren geäusserten Standpunkt fest. Sie sind nach wie vor der Meinung, dass das Konkursamt die Verwertung nicht korrekt durchführe, und kritisieren die einzelnen Verfahrensschritte. Da das ganze Verfahren erhebliche Mängel aufweise, seien die Handlungen des Amtes und insbesondere die Steigerungsbedingungen nichtig.

E. 3

Anlass der Beschwerde bilden die Steigerungsbedingungen einer konkursamtlichen Grundstückverwertung.

E. 3.1

Die Steigerungsbedingungen sind vom Betreibungsamt in ortsüblicher Weise aufzustellen und so einzurichten, dass sich ein möglichst günstiges Ergebnis erwarten lässt (Art. 134 Abs. 1 SchKG). Die Bestimmungen zum Inhalt der Steigerungsbedingungen (Art. 135-137 SchKG , Art. 45-52 VZG) sind sinngemäss auch für das Konkursverfahren anwendbar (Art. 259 SchKG). Für die Verwertung von Grundstücken im Konkursverfahren gelten die Vorschriften der Verordnung vom 13. Juli 1911 über die Geschäftsführung der Konkursämter (KOV) sowie die Ergänzungen der Verordnung über die Zwangsverwertung von Grundstücken (Art. 122 VZG).

E. 3.2

Soweit die Beschwerdeführer sich auf eine absatzweise Kommentierung des angefochtenen Entscheides beschränken, verkennen sie die Begründungsanforderungen an eine Beschwerde (E. 1.2). Erforderlich ist eine inhaltliche Auseinandersetzung mit dem angefochtenen Entscheid, womit die Wiederholung und der Verweis auf bisher Gesagtes nicht genügt. So geht aus der Beschwerde nicht hervor, weshalb die Vorinstanz sich zu den im Kollokationsplan aufgenommenen Forderungen hätte äussern sollen. Allein die Behauptung, der Kollokationsplan "verstösst gegen Recht und Gesetz" ändert nichts an der Tatsache, dass dieser unabhängig der nunmehr angefochtenen Steigerungsbedingungen bereits in Rechtskraft erwachsen ist. Ebenso ist nicht ersichtlich, inwiefern die Vorinstanz im Hinblick auf die konkursamtliche Verwertung der Liegenschaft die Regeln über die Schätzung (vgl. BGE 51 III 6 E. 1 S. 8; GILLIÉRON, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, Bd. III, 2001, N. 32 zu Art. 247, N. 13 zu Art. 257, N. 14 zu Art. 259) unrichtig angewendet habe, wenn es - bei nicht angefochtenem Lastenverzeichnis, d.h. unveränderten Lasten - die konkursamtliche Schätzung in die Steigerungsbedingungen übernommen hat; im Übrigen findet Art. 9 VZG im Konkursverfahren keine Anwendung (BGE 114 III 29 E. 3c S. 30; Urteil 5A_195/2010 vom 17. Juni 2010 E. 2.2). Aus der Beschwerde geht nicht hervor, weshalb die Vorinstanz eine "dienstrechtliche Überprüfung" gegenüber dem Konkursbeamten hätte veranlassen sollen; ein Anspruch auf disziplinarische Massregelung nach Art. 14 SchKG besteht jedenfalls nicht (BGE 91 III 41 E. 6 E. 46). Schliesslich legen die Beschwerdeführer auch vor Bundesgericht nicht dar, worin der Zusammenhang zwischen ihrem aufenthaltsrechtlichen Status und den Steigerungsbedingungen liegen könnte.

E. 3.3

Den Beschwerdeführern kann zudem nicht beigeplichtet werden, wenn sie die öffentliche Versteigerung von einer richterlichen Genehmigung abhängig machen wollen. Die

Generalexekution, bei der sämtliche Aktiven des Schuldners zu verwerten sind, wird vom (Konkurs-) Richter eröffnet; die Wahl der Verwertungsart wird indes vom Amt unter allfälliger Berücksichtigung der Interessen der Gläubiger getroffen (vgl. Art. 231 Abs. 3 Ziff. 2 SchKG). Das Konkursamt kann den Freihandverkauf als gesetzliche Alternative zur öffentlichen Steigerung anordnen. Zweck dieses Instituts ist, dem Amt weitgehende Freiheit in zeitlicher Hinsicht wie auch bei der Ausgestaltung des Verfahrens einzuräumen, um ein möglichst gutes Verwertungsergebnis erzielen zu können (LORANDI, Freihandverkauf von Grundstücken im Betreibungs- und Konkursverfahren, BLSchK 2006 S. 2 f.). Eine derartige Anordnung kann mit Beschwerde nach Art. 17 SchKG angefochten werden (BGE 106 III 79 E. 4 S. 82; vgl. Urteil 5A_590/2010 E. 3.1 vom 20. Dezember 2010, Pra 2011 Nr. 43 S. 310). Kommt der Freihandverkauf nicht zustande oder wird er bei Vorliegen schwerer Mängel auf Beschwerde hin aufgehoben (vgl. BGE 106 III 79 E. 5 S. 83), so ist das Objekt neu zu verwerten. Das Amt kann einen weiteren Versuch eines Freihandverkaufs anstreben oder den Weg der öffentlichen Steigerung wählen (vgl. BGE 128 III 104 E. 5 S. 111; vgl. FOËX, in: Commentaire romand, Poursuite et faillite, 2005, N. 8 zu Art. 256). Soweit die Beschwerdeführer kritisieren, dass der Freihandverkauf vom Amt ohne Begründung abgebrochen worden sei und dessen Handlungen und insbesondere die Steigerungsbedingungen nichtig seien, kann ihnen nicht gefolgt werden. Weder bildet der Freihandverkauf (bzw. dessen Nichtdurchführung) Gegenstand des vorliegenden Verfahrens noch ist ein Zusammenhang zu den hier interessierenden Steigerungsbedingungen erkennbar. Kein Zusammenhang ist schliesslich zwischen den Ausführungen der Beschwerdeführer zur Verwendung des anlässlich der Konkurseröffnung von der Gläubigerin geleisteten Kostenvorschusses von Fr. 5'000.-- durch das Amt und der Notwendigkeit weiterer Vorschüsse im Hinblick auf die Verwertung zu den Steigerungsbedingungen zu erblicken. Der von den Beschwerdeführern ebenfalls angesprochene Kostenvorschuss von Fr. 20'000.-- wurde vom Amt zudem einzig im Hinblick auf die nachträgliche Anordnung des ordentlichen Verfahrens angesetzt und ist in der Folge nicht geleistet worden (Art. 231 Abs. 2 SchKG).

E. 3.4

Bestandteil der Steigerungsbedingungen bildet hingegen die Verfügung des Amtes, womit die Beschwerdeführer als "Aktionäre der Gemeinschuldnerin" angewiesen werden, das Steigerungsobjekt bis am 28. November 2016 zu verlassen und die persönlichen Effekten zu entfernen (Ziff. 23). Das Amt hat zudem in den Steigerungsbedingungen festgehalten, dass keine Miet- oder Pachtverhältnisse am Steigerungsobjekt bekannt sind (Ziff. 19).

E. 3.4.1

Die Vorinstanz hat festgestellt, dass der Beschwerdeführer als einziger Verwaltungsrat der Gemeinschuldnerin anlässlich seiner Einvernahme durch das Amt unter Hinweis auf die Straffolgen ausgesagt habe, dass im Zeitpunkt der Konkurseröffnung keine Mietverträge bestanden hätten. Zudem sei aufgrund der Akten nicht ersichtlich, dass dem Amt Mietzinsen für das Steigerungsobjekt bezahlt worden wären.

E. 3.4.2

Die Beschwerdeführer bestehen demgegenüber auf einem "mündlichen Mietverhältnis", da das Amt bei der Einvernahme nach einem "Mietvertrag" gefragt habe. Mit diesem Vorbringen nehmen die Beschwerdeführer zu den fehlenden Mieteinnahmen nicht Stellung und begnügen sich mit einer nicht weiter begründeten Sachverhaltsbehauptung. Mangels

rechtsgenügender Begründung kann darauf nicht eingetreten werden (E. 1.2). Die Beschwerdeführer, von denen der Beschwerdeführer 1 nicht nur Aktionär, sondern einziger Verwaltungsrat der Gemeinschuldnerin ist (Lit. A.a), nehmen zur Aufforderung des Amtes, das Steigerungsobjekt bis zum einem bestimmten Zeitpunkt zu verlassen, nicht Stellung. Damit erübrigt sich die Erörterung der Pflicht der Gemeinschuldnerin, alle Vermögensgegenstände zur Verfügung zu stellen (Art. 222 Abs. 1 SchKG), sowie die Prüfung der gesetzlichen Voraussetzungen für den Verbleib in der Liegenschaft (Art. 229 Abs. 3 SchKG).

E. 4

Auf die Beschwerde kann nach dem Gesagten insgesamt nicht eingetreten werden. Damit kann offen bleiben, ob und inwieweit die Beschwerdeführer insbesondere aufgrund ihrer Eigenschaft als Verwaltungsrat bzw. Aktionäre der Gemeinschuldnerin Verfahrensbeteiligte sind, die zur Anfechtung der Steigerungsbedingungen im Konkurs berechtigt sind (vgl. JAEGER/WALDER/KULL/KOTTMANN, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, 4. Aufl. 1997/99, N. 5 zu Art. 257). Ausgangsgemäss werden die Verfahrenskosten den Beschwerdeführern unter solidarischer Haftung auferlegt (Art. 66 Abs. 1 und Abs. 5 BGG).

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