

# **BGer 5A\_984/2016 vom 27. April 2017**

Bundesgericht, 2017-04-27, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_5A\\_984\\_2016](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_5A_984_2016)

FR: TF 5A\_984/2016 du 27 avril 2017

IT: TF 5A\_984/2016 del 27 aprile 2017

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

Angefochten ist ein kantonale letztinstanzliche Entscheidung über einen Freihandverkauf im Konkurs, mithin eine Schuldbetreibungs- und Konkursache. Die Beschwerde in Zivilsachen ist unabhängig eines Streitwertes gegeben ( Art. 72 Abs. 2 lit. a BGG ).

### **E. 1.2**

Zur Beschwerde in Zivilsachen ist nur berechtigt, wer durch den angefochtenen Entscheid besonders berührt ist und ein schutzwürdiges Interesse an dessen Aufhebung oder Abänderung hat ( Art. 76 Abs. 1 lit. b BGG ). Ein solches Interesse ist gegeben, wenn die Beschwerdelegitimation ("schutzwürdiges Interesse") nach Art. 17 f. SchKG vorhanden ist (u.a. JEANDIN, La plainte et le recours [art. 17-22 et 36 LP], in: Sviluppo e orientamenti del diritto esecutivo federale, 2012, S. 36 f., mit Hinweisen).

Nach der Lehre hat - anders als bei der Versteigerung ( Art. 60 VZG ) - beim Freihandverkauf derjenige Interessent, der das höchste Angebot gemacht hat, keinen durchsetzbaren Anspruch darauf, dass das Objekt an ihn verwertet wird, weshalb der übergangene Interessent nicht zur Beschwerde gegen den Freihandverkauf legitimiert ist (LORANDI, Der Freihandverkauf im schweizerischen Schuldbetreibungs- und Konkursrecht, 1994, S. 199, sowie S. 57, 320, 336). Auch das Recht zum höheren Angebot ( Art. 256 Abs. 3 SchKG ) wird nicht als eine Art Vorkaufsrecht der Gläubiger verstanden (LORANDI, a.a.O., S. 320; FOËX, in: Commentaire romand, Poursuite et faillite, 2005, N. 17 zu Art. 256). Als Gläubiger der Konkursitin ist der Beschwerdeführer zur Beschwerde grundsätzlich berechtigt, weil er ein rechtlich geschütztes Interesse an der ordnungsgemässen Abwicklung des Zwangsvollstreckungsverfahrens hat ( BGE 129 III 595 E. 3.2 S. 598). Im vorliegenden Verfahren braucht - wie sich aus dem Folgenden (E. 2) ergibt - die Beschwerdelegitimation des Beschwerdeführers nicht erörtert zu werden.

### **E. 1.3**

Auf die fristgerecht erhobene Beschwerde ist grundsätzlich einzutreten, hingegen sind die nach Fristablauf gemachten Eingaben nicht zu berücksichtigen ( Art. 100 Abs. 2 lit. a BGG ).

### **E. 1.4**

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 Rechte ist ebenfalls zu begründen ( Art. 106 Abs. 2 BGG ), wobei hier das Rügeprinzip gilt ( BGE 133 III 589 E. 2 S. 591).

### **E. 1.5**

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. 1.6**

Die Gemeinde U.\_\_\_\_\_ hat nach eigenen Angaben durch den Freihandverkauf das Grundstück Nr. zzz erworben, welches im Beschwerdeantrag an die Vorinstanz erscheint. Sie kann am vorliegenden Verfahren als Beteiligte betrachtet werden ( Art. 102 Abs. 1 BGG ).

### **E. 2**

Anlass der Beschwerde bildet die konkursamtliche Zwangsverwertung von Grundstücken durch Freihandverkauf.

#### **E. 2.1**

Die zur Masse gehörenden Vermögenswerte werden auf Anordnung der Konkursverwaltung öffentlich versteigert, oder falls die Gläubiger es beschliessen, freihändig verkauft ( Art. 256 Abs. 1 SchKG ). Beide Verwertungsformen stellen einen staatlichen Hoheitsakt dar, der mit Beschwerde nach Art. 17 SchKG angefochten werden kann ( BGE 131 III 237 E. 2.2 S. 239 ), in letzter Instanz mit Beschwerde in Zivilsachen ( E. 1.1 ).

#### **E. 2.2**

Entscheide, die der Beschwerde an das Bundesgericht unterliegen, müssen unter anderem einer Reihe von inhaltlichen Minimalanforderungen genügen. So sind die Vorbringen der Parteien zu nennen, nämlich ihre Begehren, Begründungen, Beweisvorbringen und Prozessklärungen ( Art. 112 Abs. 1 lit. a BGG ). Alsdann hat die Vorinstanz klar festzuhalten, von welchem Sachverhalt sie ausgegangen ist und welche rechtlichen Überlegungen sie angestellt hat ( Art. 112 Abs. 1 lit. b BGG ). Diese Anforderungen gehen nicht über diejenigen des verfassungsrechtlichen Anspruchs auf rechtliches Gehör hinaus ( Art. 29 Abs. 2 BV ). Sie sollen dem Adressaten ein Bild über die Tragweite des Entscheides verschaffen und ihm erlauben, ihn auf seine Richtigkeit zu überprüfen und gegebenenfalls anfechten zu können. Dazu gehört auch eine klare Trennung von Sachverhalt und Rechtsfragen. Sogenannte "Dass-Entscheide" sind nur für kürzere Urteile zulässig ( SEILER, in: Bundesgerichtsgesetz [BGG], 2. Aufl. 2015, N. 12 ff., insb. 15 zu Art. 112; EHRENZELLER, in: Basler Kommentar, Bundesgerichtsgesetz, 2. Aufl. 2011, N. 7, 8 zu Art. 112 ). Genügt ein Entscheid diesen Anforderungen nicht, so kann das Bundesgericht ihn an die Vorinstanz zur Verbesserung zurückweisen oder aufheben. Hingegen steht es ihm nicht zu, sich an die Stelle der Vorinstanz zu setzen, die ihrer Aufgabe nicht nachgekommen ist. Ein Schriftenwechsel ist nicht erforderlich, da die Rechtsstellung der Parteien selbst im Falle einer Aufhebung nicht geändert wird, weil diese - anders als eine Rückweisung nach Art. 107 Abs. 2 BGG - nicht mit bundesgerichtlichen Vorgaben verbunden sein kann ( Urteil 8C\_742/2016 vom 5. Januar 2017 E. 1 ). Die verfahrensrechtlichen Folgen nach Art. 112 Abs. 3 BGG sind von Amtes wegen zu prüfen ( BGE 141 IV 244 E. 1.2.1; 140 III 101 E. 6.2.3; 138 IV 81 E. 2.2 ). Das Bundesgericht hat daher unabhängig des Antrags einer Prozesspartei tätig zu werden, denn nur so kann es seine Aufgabe wahrnehmen.

### **E. 2.3**

Nach Ansicht der Vorinstanz kann auf die Beschwerde nicht eingetreten werden. Der Hauptantrag des Beschwerdeführers, eine anfechtbare Zuschlagsverfügung zu erlassen, könnte nämlich auch bei Gutheissung den (strittigen) Eigentumsübergang nicht rückwirkend verhindern. Sie hat ausgeführt, dass aufgrund der vorliegenden Akten "mit hoher Wahrscheinlichkeit davon ausgegangen werden kann, dass die Anmeldung der Freihandverkäufe vor Rechtskraft der Zuschlagsverfügung erfolgt ist, dass andererseits mit an Sicherheit grenzender Wahrscheinlichkeit davon ausgegangen werden kann, dass die von den Beschwerdeführern verlangte Freihandverkaufsverfügung vorliegt und dem Grundbuchamt mit der Grundbuchanmeldung vom 24. Oktober 2016 eingereicht wurde, ansonsten dem Grundbuchamt das Grundgeschäft für den Grundbucheintrag gefehlt hätte". Alsdann hat die Vorinstanz festgestellt, dass das Grundbuchamt den Eigentumsübergang am 24. Oktober 2016 im Tagebuch und später im Hauptbuch vollzogen hatte, womit die von ihr am 2. November 2016 veranlasste Grundbuchsperrung vom Grundbuchamt als gegenstandslos betrachtet worden war.

#### **E. 2.3.1**

Aus diesen Ausführungen geht nicht hervor, wie der Freihandverkauf im Einzelnen zustande gekommen ist und welche Vorkehrungen die ausseramtliche Konkursverwaltung in diesem Zusammenhang getroffen hat. Statt den Sachverhalt von Amtes wegen festzustellen ( Art. 20a Abs. 2 Ziff. 2 SchKG ), stützt sich die Aufsichtsbehörde auf Vermutungen. Zudem wird aus ihren Ausführungen nicht klar, welche Bedeutung der Mitteilung der ausseramtlichen Konkursverwaltung vom 18. Oktober 2016 ("Ergebnis des Zirkularbeschlusses vom 26. August 2016") zukommen soll. Zwar scheint die Vorinstanz darin eine anfechtbare Verfügung zu erblicken, weshalb sie die Beschwerde an die Hand genommen hat. Andererseits wird nicht klar, ob diese als Grundlage des Grundbucheintrages gelten soll. Schliesslich wird nicht erkennbar, an welche Art von Verfügung die Vorinstanz gedacht hatte, als sie dem Beschwerdeführer mitteilte, eine solche werde nur erlassen, soweit damit "eine vollstreckungsrechtlich wirksame Berichtigung des gerügten Verfahrensfehlers" erreicht werden könne.

#### **E. 2.3.2**

Aufgrund der vorinstanzlichen Ausführungen zum Sachverhalt und zur Rechtslage kann auch nicht geklärt werden, ob an der Prüfung des Freihandverkaufs im Beschwerdeverfahren noch ein aktuelles Interesse besteht, wie es die ständige Rechtsprechung verlangt ( BGE 120 III 107 E. 2). Ob ein Dritter bereits die verwerteten Grundstücke erworben hat, geht aus dem angefochtenen Entscheid ebenfalls nicht hervor. Dieser Umstand kann mit Blick auf die Anfechtung einer Zwangsverwertung bzw. die Zwecklosigkeit einer Beschwerde durchaus von Bedeutung sein ( BGE 107 III 20 E. 3). Ob die Vorinstanz die Beschwerde nach Art. 17 SchKG als nicht zulässig erachten und den Beschwerdeführer auf die Möglichkeit einer Grundbuchberichtigungsklage verweisen durfte, kann daher aufgrund des angefochtenen Entscheides nicht beurteilt werden.

### **E. 2.4**

Das Bundesgericht kann nach dem Gesagten nicht prüfen, ob der angefochtene Entscheid in Verletzung von Bundesrecht ergangen ist. Eine Rückweisung zur Verbesserung kann nur erfolgen, wenn die Behebung des Mangels den Ausgang des vorinstanzlichen Verfahrens nicht tangiert, etwa bei kanzleimässigen Versehen, die der Berichtigung zugänglich sind

(Urteil 8C\_742/2016 vom 5. Januar 2017 E. 2.2, mit Hinweisen). Dies ist vorliegend nicht der Fall. Der angefochtene Entscheid ist daher von Amtes wegen aufzuheben und die Sache ist zur Beurteilung an die Vorinstanz zurückzuweisen.

### **E. 2.5**

Damit erübrigt sich die Prüfung der vom Beschwerdeführer erhobenen Gehörs- und Rechtsverweigerungsrügen.

### **E. 3**

Die Kosten werden bei einer Rückweisung nach Art. 112 Abs. 3 BGG nicht nach dem Ausgang des Verfahrens, sondern nach dem Verursacherprinzip verlegt ( Art. 66 Abs. 3 BGG ; Urteil 8C\_742/2016 vom 5. Januar 2017 E. 3). Dem Gemeinwesen wird im vorliegenden Fall jedoch noch einmal keine Gerichtsgebühr auferlegt ( Art. 66 Abs. 4 BGG ). Hingegen hat es dem Beschwerdeführer eine Parteientschädigung zu leisten. Sein Gesuch um unentgeltliche Rechtspflege wird damit gegenstandslos.

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