

BGer 7B.90/2005 vom 8. August 2005

Bundesgericht, 2005-08-08, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_7B.90_2005

FR: TF 7B.90/2005 du 8 août 2005

IT: TF 7B.90/2005 del 8 agosto 2005

Regeste

vorzeitige Verwertung einer Liegenschaft/Art der Verwertung | Schuldbetreibungs- und Konkursrecht

Erwägungen

E. 1.1

Von vornherein nicht eingetreten werden kann auf den Antrag, den Entscheid des Amtsgerichtspräsidenten aufzuheben, denn gemäss Art. 19 Abs. 1 SchKG bildet nur der Entscheid der oberen Aufsichtsbehörde Anfechtungsobjekt.

E. 1.2

Der Beschwerdeführer rügt, indem der Amtsgerichtspräsident in seinen Ausführungen den BGE 119 III 85 gar nicht gewürdigt habe, obwohl er (der Beschwerdeführer) ihn ausdrücklich und mehrfach angerufen habe, sei sein Anspruch auf das rechtliche Gehör verletzt worden, weshalb der erstinstanzliche Entscheid klar willkürlich sei. Das Obergericht wiederum habe sich mit der Verletzung des rechtlichen Gehörs nicht auseinandergesetzt. Zur Gehörsverletzung nehme es weder Stellung noch mache es auch nur implizit die Heilung der Gehörsverletzung geltend. Auch darauf kann nicht eingetreten werden, denn die Verletzung des rechtlichen Gehörs nach Art. 29 Abs. 2 BV kann nur mit staatsrechtlicher Beschwerde gerügt werden (Art. 43 Abs. 1 i.V.m. Art. 81 OG ; BGE 126 III 30 E. 1c; 121 III 24 E. 2b S. 28 mit Hinweisen).

E. 2

Das Bundesgericht ist an die tatsächlichen Feststellungen der Aufsichtsbehörde gebunden, d.h. dass die im angefochtenen Entscheid angeführten Tatsachen verbindlich sind und mit der Beschwerde nach Art. 19 SchKG nicht infrage gestellt werden können (Art. 63 Abs. 2 i.V.m. Art. 81 OG ; BGE 119 III 54 E. 2b S. 55; 124 III 286 E. 3b S. 288). Neue Tatsachen können vor Bundesgericht nicht angeführt werden (Art. 79 Abs. 1 OG).

E. 3.1

Die Vorinstanz führt aus, der Amtsgerichtspräsident habe die vorzeitige Verwertung bewilligt, weil der bisher im Konkursverfahren erzielte Mietertrag weit unter der im gleichen Zeitraum aufgelaufenen grundpfandgesicherten Zinsschuld liege, selbst wenn von einem minimalen Verzugszins von 5 % ausgegangen werde. Die Forderungen der Grundpfandgläubiger in den hinteren Rängen seien bereits heute einem Ausfallrisiko ausgesetzt, welches aufgrund der Ertragslage der Liegenschaft stetig ansteige. Die vorzeitige Verwertung verhindere die Belastung der Konkursmasse mit weiteren Grundpfandzinsen bzw. Verzugszinsen und ermögliche es den Pfandgläubigern, zumindest einen grossen Teil ihrer Forderung gedeckt zu halten. Es seien keine Tatsachen ersichtlich,

die eine ordnungsgemässe Verwertung vor Beendigung des Kollokationsstreites unmöglich machten oder die Erzielung eines sachentsprechenden Erlöses in Frage stellten. Strittig seien bloss die kollozierten pfandgesicherten Forderungen im 102. bis 104. Range, welche aufgrund ihrer Fälligkeit nicht überbunden würden. Sie könnten deshalb den Verwertungserlös nicht beeinträchtigen.

E. 3.2

Der Beschwerdeführer trägt dagegen vor, aufgrund der Betreuung auf Pfandverwertung der Bank Z. _____ vom Sommer 1998 würden seit Sommer 1998 alle Mietzinse, die durch die Liegenschaft erzielt würden, auflaufen und dienten den Pfandgläubigern zur Befriedigung ihrer Ansprüche. Gemäss Konkursamt bzw. Amtsgerichtspräsident seien bis zum 31. Juli 2004 Nettomieteinnahmen von rund Fr. 1'337'645.-- eingegangen. Die Kapitalforderungen der beiden rangersten Gläubiger würden Fr. 894'582.45 betragen (Wert Konkursöffnung vom 14. April 1999). Dazu kämen wohl Verzugszinsen zu 5 % vom 14. April 1999 bis 31. Juli 2004, was für beide Forderungen zusammen rund Fr. 236'690.-- ergebe. Mit den aufgelaufenen Mieteinnahmen liessen sich diese beiden Gläubiger alleine problemlos befriedigen. Auch bei einem Zuwarten mit der Verwertung sei der laufende Verzugszins von Fr. 44'729.10 pro Jahr durch die eingehenden Mietzinseinnahmen von jährlich mehr als Fr. 300'000.-- gedeckt. Diese Situation dürfte sich inzwischen sogar weiter verbessert haben, da zusätzliche Vermietungen vorgenommen worden seien. Auf alle diese Einwendungen kann nicht eingetreten werden, da sie im angefochtenen Entscheid keine Stütze finden (E. 2 hiervor). Das Obergericht hat in E. 6 seiner Erwägungen bezüglich dem Verhältnis zwischen Einnahmen und Ausgaben auf die Ausführungen des Amtsgerichtspräsidenten verwiesen. Dieser hat dazu im Wesentlichen festgestellt, seit der Konkursöffnung seien bis zum 31. Juli 2004 grundpfandgesicherte Zinsen von insgesamt Fr. 4'155'082.20 aufgelaufen. Darin eingeschlossen sei auch das Zinsbetreffnis des 102.-104. Ranges im Umfang von Fr. 1'190'625.05. Zu den Mietzins erträgen wurde ausgeführt, der im Immobiliengutachten U. _____ angeführte Jahresertrag von Fr. 796'800.-- stütze sich auf Angaben des Eigentümers und müsse in Anbetracht der bisher erzielten Erträge als haltlos bezeichnet werden. Die den übrigen Verkehrswertschätzungen zugrunde gelegten Jahreserträge würden gegenwärtig bei Weitem nicht erreicht. So sei mit einem Nettoertrag von rund Fr. 286'000.-- vom 1. August 2003 bis 31. Juli 2004 der im Immobiliengutachten R. _____ für möglich gehaltene Nettoertrag von Fr. 461'000.-- nicht erreicht worden. Selbst der im Kurzkommentar Intercity vorausgesetzte Mietertrag von Fr. 420'000.-- sei nicht realisiert worden. Solange sich die Liegenschaft in der Konkursmasse befinde und die Verwertung nicht stattgefunden habe, sei eine über die minimale Grundinstandstellung hinausreichende Veränderung oder gar Umnutzung der Liegenschaft, wie sie das Immobiliengutachten U. _____ und der Kurzkommentar Intercity favorisieren würden, nicht realisierbar. Eine erhebliche Mietertragssteigerung wäre aber nur auf der Grundlage langfristiger Planung und mietvertraglichen Bindungen mit einigermaßen konstanten Eigentumsverhältnissen realisierbar. Daraus ergibt sich, dass die laufenden Ausgaben für die Liegenschaft die laufenden Einnahmen bei Weitem übersteigen.

E. 3.3

Gemäss Art. 128 Abs. 1 VZG darf die Verwertung von Grundstücken im Konkursverfahren selbst im Falle der Dringlichkeit erst stattfinden, wenn allfällige Kollokationsprozesse über geltend gemachte Pfandrechte oder andere beschränkte dingliche Rechte rechtskräftig

erledigt sind. Diese Bestimmung beruht auf der Überlegung, dass bei der Verwertung von Grundstücken nur dann ein ihrem wahren Wert entsprechender Erlös erzielt werden kann, wenn Klarheit über die zu überbindenden Lasten besteht (BGE 111 III 78 E. 1 mit Hinweis auf BGE 107 III 90). Indessen sieht Art. 128 Abs. 2 VZG eine Ausnahme vor, wenn besondere Umstände eine unverzügliche Verwertung erfordern und keine berechtigte Interessen verletzt werden. Je dringlicher die Umstände eine unverzügliche Verwertung erfordern, desto gewichtiger müssen die Interessen sein, welche die Verweigerung der Bewilligung zur vorzeitigen Verwertung rechtfertigen (sog. Überdringlichkeit; vgl. BGE 96 III 83 E. 1 mit Hinweisen; 107 III 122 E. 3 S. 128). Der Entscheid darüber, ob Art. 128 Abs. 2 VZG anzuwenden und die vorzeitige Verwertung nach diesen Grundsätzen im einzelnen Fall gerechtfertigt sei, liegt weitgehend im Ermessen der kantonalen Aufsichtsbehörde. Das Bundesgericht kann nur eingreifen, wenn die kantonalen Behörden die erwähnten Grundsätze verkannt oder bei ihrer Anwendung das ihnen zustehende Ermessen überschritten haben (BGE 119 III 85 E. 2a; 111 III 77 E. 1; 96 III 83 E. 1).

E. 3.4.1

Der Beschwerdeführer macht gegen die rechtlichen Erwägungen vorerst geltend, das Bundesgericht habe in BGE 111 III 77 ff. einen Ausnahmefall angenommen, weil beim sofortigen Verkauf ein bedeutend höherer Erlös erzielt werden könne als bei Zuwarten mit der Verwertung bis nach Abschluss der Prozesse (so ausdrücklich die Regeste). Der zu erwartende höhere Verwertungserlös sei mit einer bestehenden Baubewilligung begründet worden, welche durch Fristablauf zu verfallen drohte (E. 4). Demgemäss habe aber die vom Obergericht und vom Amtsgerichtspräsidenten alleine herangezogene Begründung der ungedeckten Hypothekarzinsen nur nachrangige Bedeutung. Die alleinige Berücksichtigung dieses Faktors sei sachfremd. Die Vorinstanz hat dazu erwogen, das Bundesgericht führe in diesem Urteil aus, dass Art. 128 VZG auf der Überlegung beruhe, dass bei der Verwertung von Grundstücken nur dann ein ihrem wahren Wert entsprechender Erlös erzielt werden könne, wenn Klarheit über die zu überbindenden Lasten bestehe. Diesbezüglich bestünden vorliegend keine Probleme. Strittig seien bloss die kollozierten pfandgesicherten Forderungen im 102. bis 104. Rang. Diese würden aber aufgrund ihrer Fälligkeit nicht überbunden, sondern seien bar zu bezahlen. Das Konkursamt erkläre denn auch, falls bei der vorzeitigen Verwertung des Grundstücks ein Betreffnis auf die Grundpfandforderung S. _____ entfalle, werde dieses zurückbehalten, bis nach rechtskräftigem Abschluss des Kollokationsprozesses klar sei, wem das Treffnis zukomme. Die Vorinstanz fährt fort, die kantonalen Aufsichtsbehörden hätten die vorzeitige Verwertung auch angeordnet, weil die laufenden Hypothekarzinsen seit Beginn des Konkurses durch die Nettoeinnahmen aus der Vermietung der Liegenschaften nur noch teilweise hätten gedeckt werden können. Dieses Argument werde vom Bundesgericht denn auch als stichhaltig angesehen. Vorliegend verhalte es sich gleich.

E. 3.4.2

Es ist richtig, dass in der Regeste von BGE 111 III 77 als Kernpunkt nur "ein bedeutend höherer Erlös" genannt wird. Entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers kann daraus kein Vorrang dieser Bedingung abgeleitet werden. In der E. 5 S. 81 wurde ausgeführt: Aus den verbindlichen tatsächlichen Feststellungen der Vorinstanz ergibt sich, dass ein Aufschub der Verwertung der Liegenschaften der Konkursitin bis nach Abschluss der Kollokationsprozesse zu einem schlechteren Verkaufserlös führen würde. Zwar werden die Grundpfandgläubiger vermutlich trotzdem gedeckt werden. Hingegen wird der Verlust der

Fünftklassgläubiger umso grösser werden, je länger die Hypothekarzinsen laufen. Das Interesse dieser Gläubigerkategorie ist nicht nur auf die Erzielung eines möglichst hohen Verkaufserlöses gerichtet, sondern auch darauf, dass dieses Ergebnis durch die zu leistenden Grundpfandzinsen nicht allzu sehr geschmälert werde. Dazu kommt, dass ein bedeutend höherer Erlös erreicht werden kann, wenn die Verwertung stattfindet, solange die Baubewilligung noch gültig ist. Das Bundesgericht hat dabei zwei Interessen der Fünftklassgläubiger festgestellt: das Interesse an einem möglichst hohen Verkaufserlös und an einer Unterbrechung des Zinsenlaufes. Ein gutes Ergebnis ist immer ein vorrangiges Ziel bzw. Interesse jeder Verwertung. Das Ziel der Unterbrechung des Zinsenlaufs tritt vor allem dann in den Vordergrund, wenn die Zinsenlast höher ist als die Einkünfte aus der Liegenschaft. Die (noch) gültige Baubewilligung hat den Entscheid für eine sofortige Verwertung sicher beeinflusst. Dass in der Regeste nur auf "einen bedeutend höheren Erlös", nicht aber auch auf die Belastung durch die zu leistenden Grundpfandzinsen hingewiesen wird, ist nicht entscheidend. Auch dieser Faktor ist nur ein Element, das zusammen mit den anderen die Grundlage für den Ermessensentscheid bildete, die Verwertung sofort zuzulassen oder bis zur rechtskräftigen Erledigung des Kollokationsprozesses hinaus zu schieben. So war denn auch in BGE 119 III 85 ff. die Erzielung eines bedeutend höheren Erlöses das einzige zu beurteilende Kriterium, ob eine sofortige Verwertung angezeigt war, worauf der Beschwerdeführer selbst hinweist. Die vorzeitige Verwertung rechtfertigt sich nicht nur dann, wenn damit ein höherer Erlös erzielt werden kann. Ausreichend ist auch das Interesse der hinteren Gläubigerkategorie, dass das Verwertungsergebnis durch die steigenden Grundpfandzinsen nicht zu sehr geschmälert wird (BGE 111 III 77 E. 5 S. 81; vgl. die zusammengefasste Rechtsprechung in BGE 119 III 85 E. 4b S. 90). Gemäss den Feststellungen des Amtsgerichtspräsidenten Luzern-Land beträgt die Grundpfandschuld je nach Ausgang des Kollokationsverfahrens zwischen Fr. 6'849'647.-- und Fr. 9'990'188.--, wobei jedoch aufgrund des erstinstanzlichen Urteils eher vom oberen Bereich dieses Rahmens auszugehen sei. Damit bewege sich die Grundpfandschuld bereits im Bereich der Verkehrswertschätzung R. _____ des Jahres 1998 von Fr. 9'156'000.--, welche von Seiten des Konkursrichters und der Schuldbetreibungs- und Konkurskommission im Entscheid vom 14. April 1999 stark angezweifelt worden sei. Damit seien aber die Forderungen der Grundpfandgläubiger der hinteren Ränge bereits heute einem Ausfallrisiko ausgesetzt, welches aufgrund der dargestellten Ertragslage stetig ansteige. Es komme hinzu, dass es auch zweifelhaft sei, ob diesen Grundpfandgläubigern für den seit der Konkurseröffnung laufenden Zins überhaupt ein Betreffnis zugesprochen werden könne, nachdem für diese Forderungen der Zins nur weiterlaufe, soweit der Pfanderlös den Betrag der Forderung und des bis zur Konkurseröffnung aufgelaufenen Zinses übersteige (Art. 209 Abs. 2 SchKG).

E. 3.5

Da einerseits erstellt ist, dass die laufenden Ausgaben für die Liegenschaft die laufenden Einnahmen bei Weitem übersteigen und andererseits feststeht, dass die pfandgesicherten Forderungen im 102. bis 104. Rang aufgrund ihrer Fälligkeit nicht überbunden werden und damit der hängige Kollokationsprozess den Kaufpreis nicht wesentlich zu beeinflussen vermag, kann bestätigt werden, dass eine vorzeitige Verwertung im Sinne von Art. 128 Abs. 2 VZG gerechtfertigt ist. Eine Ermessensüberschreitung des Obergerichts liegt nicht vor. Das persönliche Interesse des Beschwerdeführers an einer sicheren Ausgangslage für sein Kaufangebot hat bei dieser Sachlage zurückzutreten.

E. 3.6

Daran ändert schliesslich auch der Vorwurf nichts, das Konkursamt habe in seinem Gesuch ausgeführt, dass wahrscheinlich die dritte Pfandgläubigerin nicht vollständig gedeckt werde, weil der Wert der Liegenschaft derart tief sei. Die Aufsichtsbehörden seien dieser Argumentation gefolgt und hätten dargelegt, weshalb die Liegenschaft ihres Erachtens klar weniger wert sei als die Summe aller Grundpfandschulden. In BGE 119 III 85 E. 4b S. 91 werde aber ausdrücklich darauf hingewiesen, dass sich genau unter diesen Umständen eine vorzeitige Verwertung nicht rechtfertige. Der angefochtene Entscheid sei daher nicht nachvollziehbar. Das Bundesgericht hat an der besagten Stelle erwogen, wenn vorauszusehen sei, dass nicht einmal die zweite Pfandgläubigerin für ihre im Konkurs angemeldete Forderung befriedigt werde und dass die übrigen Gläubiger schon gar nicht mit einem Verwertungserlös zu ihren Gunsten rechnen können, bestehe für die vorzeitige Verwertung kein Anlass; denn dadurch würden die berechtigten Interessen der Mehrzahl der Gläubiger verletzt. Im vorliegenden Fall ist gestützt auf den Entscheid des Amtsgerichtspräsidenten, auf den die Vorinstanz verwiesen hat (Art. 63 Abs. 2 OG i.V.m. Art. 81 OG), die Lage der Grundpfandgläubiger im jetzigen Zeitpunkt noch nicht derart prekär (E. 3.4.2 hiervor am Ende). Es besteht jedoch für die Grundpfandgläubiger der hinteren Ränge bereits heute ein Ausfallrisiko, wogegen in BGE 119 III 85 ein Verlust für die Pfandgläubigerin im zweiten Rang bereits feststand. Der Einwand geht demnach fehl.

E. 4

Das Beschwerdeverfahren ist grundsätzlich kostenlos (Art. 20a SchKG und Art. 61 Abs. 2 lit. a GebV SchKG), und es darf keine Parteientschädigung zugesprochen werden (Art. 62 Abs. 2 GebV SchKG). Demnach erkennt die Kammer:

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