

# GR\_GERICHTE KSK 2024 60 vom 27. September 2024

GR Gerichte, 2024-09-27, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr\\_gerichte\\_KSK 2024 60](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_KSK_2024_60)

FR: GR\_GERICHTE KSK 2024 60 du 27 septembre 2024

IT: GR\_GERICHTE KSK 2024 60 del 27 settembre 2024

## Regeste

Verwertungsaufschub | Aufsicht Beschwerde (SchKG 17 Abs. 1)

## Erwägungen

### E. 2

Die Beschwerdeführerin macht im Wesentlichen geltend, es sei seitens des Beschwerdegegners weder glaubhaft gemacht worden, dass er über einen Zahlungswillen verfüge, noch sei davon auszugehen, dass er binnen eines Jahres über genügende finanzielle Mittel verfügen werde, um die Forderung vollständig zu tilgen (act. A.1, Rz. 61). Zudem sei zweifelhaft, ob der Beschwerdegegner überhaupt zahlungsunfähig sei (act. A.1, Rz. 62). Konkret hält sie fest, dass von dem mit dem Verkauf der Liegenschaft betrauten Immobilienbüro beabsichtigt werde, das besagte Grundstück in F.\_\_\_\_\_ zu teilen und eine Baulandreserve vorab zu verkaufen, wodurch der gesamte Verkaufsprozess verzögert werde. Es sei nicht mehr davon auszugehen, dass die restliche Liegenschaft anschliessend binnen eines Jahres verkauft werden könne. Aus dem Verkauf der Baulandreserve sei sodann ein Verkaufserlös von maximal CHF 1.4 Mio. zu erwarten, womit nicht

### E. 5

/ 11 einmal die Hypothekarschuld in der Höhe von CHF 5.2 Mio. gedeckt werden könnten, weshalb der Beschwerdegegner durch den Verkauf der Baulandreserve keine finanziellen Mittel erhalten werde, welche ihm die Abzahlung der hier in Betreuung stehenden Forderungen noch in diesem Jahr ermöglichen würden (act. A.1, Rz. 30 u. 54 f.). In ihrer Stellungnahme hält die Beschwerdeführerin sodann fest, dass ihre güterrechtliche Forderung durch den Verkauf der gesamten Liegenschaft ohnehin nicht gedeckt werden könne, auch wenn der Verkaufspreis CHF 9 Mio. betrage. Die Liegenschaft sei mit einer Hypothekarschuld von CHF 5.2 Mio. belehnt, wobei vom Erlös zusätzlich noch Grundstückgewinnsteuern, Maklerprovisionen sowie Notariats- und Grundbuchgebühren in Abzug zu bringen seien (act. A.4, Rz. 16 f.). Dem hält das Betreibungsamt Maloja in seiner Stellungnahme vom 5. Juli 2024 entgegen, der Beschwerdegegner habe in seinem Gesuch um Verwertungsaufschub aus der Sicht des Betreibungsamts glaubhaft gemacht, dass er die Raten in der Höhe von CHF 100'000.00 pro Monat bezahlen und vor Ablauf des Jahres durch Verkauf der den Parteien je zur Hälfte zustehenden Liegenschaft in F.\_\_\_\_\_ die Beschwerdeführerin vollumfänglich befriedigen werden könne (act. A.2). 3.1. Macht der Schuldner glaubhaft, dass er die Schuld ratenweise tilgen kann, und verpflichtet er sich zu regelmässigen und angemessenen Abschlagszahlungen an das Betreibungsamt, kann der Betreibungsbeamte nach Erhalt der ersten Rate die Verwertung um höchstens zwölf Monate hinausschieben (Art. 123 Abs. 1 SchKG). Das Gesuch ist an keine besondere Form gebunden (Benedikt A. Suter/Timon Reinau, in: Staehelin/Bauer/Lorandi [Hrsg.], Basler Kommentar, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs I, 3. Aufl., Basel 2021, N

10 zu Art. 123 SchKG). Höhe und Verfalltermine der Abschlagszahlungen werden vom Betreibungsbeamten festgesetzt, der die Verhältnisse des Schuldners sowie des Gläubigers zu berücksichtigen hat (Art. 123 Abs. 3 SchKG). Diese Bestimmungen zum Verwertungsaufschub gelten auch für die Verwertung von Grundstücken (Art. 143a SchKG). Ein Teilzahlungsgesuch kann frühestens nach Einreichung des Verwertungsbegehrens des Gläubigers und spätestens vor Durchführung der Verwertung gestellt werden (Suter/Reinau, a.a.O., N 12 zu Art. 123 SchKG). Sind die Voraussetzungen nach Art. 123 Abs. 1 i.V.m. Art. 143a SchKG und Art. 32 Abs. 1 VZG erfüllt, ist der Aufschub zu gewähren (Suter/Reinau, a.a.O., N 16 zu Art. 123 SchKG). Der Betreibungsbeamte hat hierfür sofort nach Erhalt der ersten Rate das Formular Nr. 29 auszuhändigen und bewilligt damit den Aufschub. Das Betreibungsamt ist gehalten, den Entscheid nach seinem pflichtgemässen Ermessen in freier Würdigung der Umstände zu treffen (BGE 82 III 33, 35).

### **E. 5.1**

Auch dem Eventualbegehren der Beschwerdeführerin kann nicht gefolgt werden. Entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführerin setzt die Angemessenheit der Ratenzahlung, wie sie Art. 123 Abs. 1 SchKG ausdrücklich vorschreibt, nicht voraus, dass die Raten ungefähr gleich hoch ausfallen – mithin jeweils rund 10% der Gesamtschuld betragen – und die letzte Rate und Schlusszahlung tiefer ist als alle vorherigen Raten (act. A.1, Rz. 67). Gestützt auf Art. 123 Abs. 1 SchKG, wonach die Abschlagszahlungen "regelmässig und angemessen" sein müssen, sowie Abs. 3 dieser Bestimmung, wonach der Betreibungsbeamte die Höhe und Verfalltermine der Abschlagszahlungen unter Berücksichtigung der Verhältnisse des Schuldners sowie des Gläubigers festzusetzen hat, ergibt sich, dass der Schuldbetrag nach freiem Ermessen des Betreibungsbeamten entsprechend den Möglichkeiten des Schuldners und der Höhe der Schuld in angemessene Abschlagszahlungen aufzuteilen ist, womit die Höhe der einzelnen Raten gerade nicht identisch sein müssen, zumal die Möglichkeiten des Schuldners in der Zeit des Aufschubs variieren können (vgl. Suter/Reinau, a.a.O., N 18 zu Art. 123 SchKG; Schlegel/Zopfi, a.a.O., N 10 zu Art. 123 SchKG; Sven Rüetschi, in: Hunkeler [Hrsg.], Kurzkomentar SchKG, Schulbetriebs- und Konkursgesetz, 2. Aufl., Basel 2014, N 11 f. zu Art. 123 SchKG). Sodann ergibt sich auch mit Blick auf den Sinn und Zweck des Verwertungsaufschubs, dass die Angemessenheit der Ratenzahlungen nicht voraussetzen kann, dass diese gleich hoch ausfallen, bezweckt die vorliegende Bestimmung doch gerade, einem zahlungswilligen, aber nur begrenzt zahlungsfähigen Schuldner etwas mehr Zeit einzuräumen, um seinen Verpflichtungen nachzukommen (Botschaft über die Änderung des Bundesgesetzes über Schuldbetreibung und Konkurs [SchKG] vom 8. Mai 1991, BBl 1991 III 1 ff., S. 93; Rüetschi, a.a.O., N 1 zu Art. 123 SchKG), damit allfällige, mit der Verwertung verbundene Unsicherheiten und negative Folgen verhindert wer-

### **E. 5.2**

Die Beschwerdeführerin macht dazu geltend, der vorliegende Verwertungsaufschub komme faktisch einem unzulässigen Zahlungsaufschub gleich, welcher klarerweise Sinn und Zweck von Art. 123 SchKG und der einschlägigen Rechtsprechung widerspreche. Mit den Ratenzahlungen sei sicherzustellen, dass nicht bloss ein Zahlungsaufschub gewährleistet werde, sondern die Forderung binnen eines Jahres Schritt-für-Schritt in gleichmässigen und gleich hohen Raten gänzlich getilgt werde und die Gläubigerin nicht mit einem unsicheren Ergebnis konfrontiert sei. Es lasse sich sachlich nicht begründen, dass

mit dem vorliegend gewährten Abzahlungsplan bis zur letzten Rate eine beträchtliche Forderung in der Höhe von über CHF 1 Mio. offenbleibe (zum Ganzen act. A.1, Rz. 70).

### **E. 5.3**

Entgegen den Ausführungen der Beschwerdeführerin lässt sich die vorliegende Ausgestaltung der Abschlagsmodalitäten, wie bereits dargelegt, mit Blick auf den Sinn und Zweck des Verwertungsaufschubs sowie der variierenden finanziellen Möglichkeiten des Beschwerdegegners, welche bei der Festsetzung der Raten von Gesetzes wegen zu berücksichtigen sind, ohne weiteres rechtfertigen (siehe E. 5.1). Soweit die Beschwerdeführerin dem Betreibungsamt Maloja sowohl schriftlich als auch telefonisch mitteilte, dass sie dringend auf die finanziellen Mittel aus der güterrechtlichen Ausgleichzahlung angewiesen sei, da sie "nichts mehr zu essen habe" (act. E.1, Nr. 13 u. 17), ist festzuhalten, dass die monatlich in der Höhe von CHF 100'000.00 erfolgenden Abschlagszahlungen der Beschwerdeführerin die dringend benötigten finanziellen Mittel zur Bestreitung des Lebensunterhalts in ausreichendem Masse und sofort zur Verfügung stellen. Eine Versteigerung oder ein freihändiger Verkauf der Liegenschaft würde den Zahlungseingang lediglich weiter hinauszögern, sodass auch den Verhältnissen sowie den Interessen der Gläubigerin vorliegend gebührend Rechnung getragen wurde. In Würdigung dieser Umstände sind die gewählten Abschlagsmodalitäten des vorliegenden Verwertungsaufschubs nicht zu beanstanden. 6. Zusammenfassend kann festgehalten werden, dass die Voraussetzungen für den Verwertungsaufschub nach Art. 123 Abs. 1 i.V.m. Art. 143a SchKG und Art. 32 Abs. 1 VZG vorliegend gegeben sind und auch die vom Betreibungsamt festgelegten Modalitäten des Verwertungsaufschubs nicht zu beanstanden sind,

### **E. 6**

/ 11 3.2. Die Bewilligung des Verwertungsaufschubs ist nebst dem Gesuch, welches vorliegend zu keinen weiteren Ausführungen Anlass gibt, von zwei wesentlichen Voraussetzungen abhängig, wobei diese in einem engen inhaltlichen Zusammenhang stehen, nämlich die Glaubhaftmachung, dass die Schuld ratenweise getilgt werden kann, sowie die sofortige Bezahlung der ersten Rate (Roger Schlegel/Markus Zopfi, in: Kren Kostkiewicz/Vock [Hrsg.], Kommentar zum Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs SchKG, 4. Aufl., Zürich 2017, N 6 zu Art. 123 SchKG). 3.3.1. Glaubhaft machen ist mehr als nur behaupten, aber weniger als beweisen. Die Darlegungen des Schuldners sind glaubhaft, wenn für ihre Richtigkeit eine gewisse Wahrscheinlichkeit spricht, auch wenn der Betreibungsbeamte noch mit der Möglichkeit rechnet, dass sie sich doch als unrichtig erweisen könnten. Der Schuldner hat seine Fähigkeit glaubhaft zu machen, während der Aufschubsdauer die Schuld vollumfänglich zu tilgen, wobei sich aus den Angaben insgesamt die Wahrscheinlichkeit ersehen lassen muss, dass innert nützlicher Frist hinreichend frei verfügbare Mittel zur Tilgung der fraglichen Schuld zur Verfügung stehen werden (Suter/Reinau, a.a.O., N 14 zu Art. 123 SchKG). Ob die Darlegungen des Schuldners glaubhaft sind oder nicht, entscheidet der Betreibungsbeamte in freier Würdigung des ihm Vorgetragenen und Vorgelegten. Er darf sich mit einer summarischen Prüfung begnügen (Suter/Reinau, a.a.O., N 15 zu Art. 123 SchKG). 3.3.2. Das Obergericht des Kantons Zürich wies den Gemeindeammann G.\_\_\_\_\_ mit Urteil vom 15. Februar 2023 an, innert drei Monate nach Vollstreckbarkeit des Entscheids die auf den Namen der Parteien im Miteigentum je zur Hälfte im Grundbuch der Gemeinde F.\_\_\_\_\_ eingetragene Liegenschaft F.\_\_\_\_\_, zu verkaufen (act. B.6; OGer ZH LC210028-O/U v. 15.2.2023

Dispositiv-Ziffer 1 Nr. 7). Am 5. April 2024 unterzeichneten die H.\_\_\_\_\_ AG sowie das Gemeindeamman- namt G.\_\_\_\_\_ einen Verkaufsauftrag über die besagte Liegenschaft (act. B.9). Damit besteht eine hohe Wahrscheinlichkeit dafür, dass dem Beschwerdegegner innert der gewährten Aufschubsdauer aus dem Verkaufserlös der Liegenschaft in F.\_\_\_\_\_ verfügbare Mittel zukommen werden, mit welchen er die in Betreuung gesetzte Forderung vollständig begleichen können. Sodann ist aufgrund der Unterlagen davon auszugehen, dass der Beschwerdegegner über weitere Vermö- genswerte verfügt, die bei Bedarf zur Begleichung der noch offenen Forderung der Beschwerdeführerin herangezogen bzw. liquidiert werden könnten (vgl. act. B.7 E. 4.3 f.). 3.3.3. Soweit die Beschwerdeführerin vorbringt, dass der Verkauf der gesamten Liegenschaft nicht binnen Jahresfrist erfolgen werde, da die Baulandreserve auf-

## **E. 7**

/ 11 grund der Unterschutzstellung der Liegenschaft separat veräussert werden soll, ist dies zu verneinen (act. A.1, Rz. 55). Aus einer E-Mail der H.\_\_\_\_\_ AG geht klar hervor, dass die Liegenschaft veräussert und in einem allfälligen Kaufvertrag fest- gehalten werden soll, dass maximal 900 m<sup>3</sup> der Baumassenreserven über die Dauer von zwei Jahren zum Verkauf angeboten werden könnten (act. C.2). Der Verkauf der Baumassenreserve ist damit entgegen den Ausführungen der Be- schwerdeführerin dem Verkauf der Restliegenschaft nachgelagert, weshalb aus diesem Umstand keine Verzögerung des Verkaufs abgeleitet werden kann. So- dann geht aus den Unterlagen hervor, dass der Grund, wieso der Verkauf der Lie- genschaft bis anhin nicht weiter beschleunigt werden konnte, auch von der Be- schwerdeführerin selbst zu verantworten ist. So wies der mit dem Verkauf der Lie- genschaft beauftragte Immobilienmakler die Beschwerdeführerin in einer E-Mail vom 29. Mai 2024 eindringlich darauf hin, dass sie den Verkaufsprozess verzöge- re, indem sie unter anderem diverse – für den Verkauf der Liegenschaft notwendi- ge – Termine erst in 2-3 Wochen wahrnehmen könne, weshalb er sie bitte, die Verkaufsbemühungen der H.\_\_\_\_\_ AG nicht weiter zu verzögern, sondern zu un- terstützen (act. C.3). Des Weiteren vermag auch der Einwand der Beschwerdeführerin, der zu erwar- tende Verkaufserlös vermöge nach Abzug der mit dem Verkauf anfallenden Kos- ten die in Betreuung gesetzte Forderung nicht zu begleichen, nicht zu überzeugen (act. A.4, Rz. 16 f.). Im Verkaufsauftrag zwischen der H.\_\_\_\_\_ AG und dem Ge- meindeammannamt G.\_\_\_\_\_ wurde der Verkaufspreis für die Liegenschaft, im Sinne eines Verkaufsrichtpreises, auf CHF 9.7 Mio. festgesetzt, wobei der Ver- kaufsmindestpreis bei CHF 8.5 Mio. liegt. Darüber hinaus hat die Beschwerdefüh- rerin selbst ihr Interesse bekundet, die gesamte Liegenschaft für CHF 9 Mio. zu übernehmen (act. C.1), so dass aus dem Verkauf der Liegenschaft – unter Berücksichtigung der Hypothekarschuld in der Höhe von CHF 5.2 Mio. – ein be- trächtlicher Gewinn erwartet werden kann, der zur Deckung der noch offenen Restschuld ausreichen wird, zumal sich der noch offene Forderungsbetrag durch die monatlichen Abschlagszahlungen in der Höhe von je CHF 100'000.00 weiter regelmässig reduziert. 4.1. Neben dem Glaubhaftmachen, dass die Schuld ratenweise getilgt werden kann, setzt der Verwertungsaufschub nach Art. 123 SchKG – im Sinne eines kon- kreten Tatbeweises – die sofortige Bezahlung der ersten Rate voraus (vgl. Schle- gel/Zopfi, a.a.O., N 8 zu Art. 123 SchKG; Kurt Amonn/Fridolin Walther, Grundriss des Schuldbetreibungs- und Konkursrechts, 9. Aufl., Bern 2013, § 27 N 13). Diese erste Rate – in der vorgesehenen Höhe von CHF 100'000.00 – ist vorliegend un-

## **E. 8**

/ 11 bestrittenermassen am 4. Juni 2024 beim Betreibungsamt Maloja eingegangen (act. E.1, Nr. 15 u. 20). Eine weitere Zahlung folgte fristgerecht am 1. Juli 2024 (act. E.1, Nr. 20). Soweit die Beschwerdeführerin vorbringt, der Beschwerdegegner verfüge über keinen glaubhaften Leistungswillen und sich dabei auf das Zahlungsverhalten des Beschwerdegegners in der Vergangenheit stützt, ist sie darauf hinzuweisen, dass der Leistungswille des Beschwerdegegners aufgrund der fristgerechten Zahlung der ersten beiden Raten für das vorliegende Verfahren durchaus glaubhaft gemacht wurde. 4.2. Vor dem Hintergrund des Gesagten erweist sich der vom Betreibungsamt Maloja gewährte Verwertungsaufschub weder als rechtswidrig noch als unangemessen, womit dem Begehren der Beschwerdeführerin nicht gefolgt werden kann.

#### **E. 9**

/ 11 den können. Eben dieses Ziel verfolgt auch das Betreibungsamt Maloja mit der vorliegenden Ausgestaltung der Abschlagsmodalitäten, da diese dem Umstand Rechnung tragen, dass der Beschwerdeführer Vermögenswerte zur Tilgung der offenen Forderung besitzt, diese jedoch erst mit dem anstehenden Verkauf der Liegenschaft in F. \_\_\_\_\_ verfügbar bzw. liquidiert sein werden (act. A.2).

#### **E. 10**

/ 11 weshalb der Entscheid des Betreibungsamts Maloja zu bestätigen und die dagegen erhobene Beschwerde vollumfänglich abzuweisen ist. 7. Für das vorliegende Verfahren werden weder Kosten erhoben noch Parteientschädigungen zugesprochen (Art. 20 Abs. 2 Ziff. 5 SchKG und Art. 61 Abs. 2 lit. a GebV SchKG).

#### **E. 11**

/ 11

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