

GR_GERICHTE SBK 2023 85 vom 11. August 2025

GR Gerichte, 2025-08-11, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_SBK 2023 85](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_SBK_2023_85)

FR: GR_GERICHTE SBK 2023 85 du 11 août 2025

IT: GR_GERICHTE SBK 2023 85 del 11 agosto 2025

Regeste

Verteilungsliste | Aufsicht Beschwerde (SchKG 17 Abs. 1)

Erwägungen

E. 1

Mit Ausnahme der Fälle, in denen das SchKG den Weg der gerichtlichen Klage vorschreibt, kann gegen jede Verfügung eines Betreibungs- oder eines Konkursamtes bei der Aufsichtsbehörde wegen Gesetzesverletzung oder Unangemessenheit Beschwerde geführt werden (Art. 17 Abs. 1 SchKG). Die Beschwerde muss gemäss Art. 17 Abs. 2 SchKG binnen zehn Tagen seit dem Tage, an welchem der Beschwerdeführer von der Verfügung Kenntnis erhalten hat, angebracht werden. Im Kanton Graubünden ist das Obergericht bzw. deren Schuldbetreibungs- und Konkurskammer die einzige kantonale Aufsichtsbehörde gemäss Art. 17 SchKG (Art. 13 EGzSchKG [BR 220.00] i.V.m. Art. 11 Abs. 1 OGV [BR 173.010]). Vorliegend hat die Beschwerdeführerin die Abrechnung samt Verteilungsliste vom 31. August 2023 am 1. September 2023 erhalten. Ihre Beschwerde, welche am 11. September 2023 der Post übergeben wurde, ist daher fristgerecht beim Kantonsgericht eingereicht worden.

E. 2

Zur Beschwerde gegen den Verteilungsplan und die Abrechnung ist jeder (Pfand-)Gläubiger legitimiert, der nicht voll befriedigt wurde. Ein (Pfand-)Gläubiger kann sich auch darüber beschweren, dass ein anderer Gläubiger zu viel erhalten hat (vgl. BGE 103 III 26 E. 1; STAEHELIN/STOJILJKOVIĆ, in: Staehelin/Bauer/Lorandi [Hrsg.], Basler Kommentar, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs II,

E. 3

Aufl. 2021, Art. 261 N. 11 f. und Art. 263 N. 14). Die Beschwerdeführerin macht vorliegend im Hauptpunkt (s. dazu E. 3) geltend, durch die vom Konkursamt vorgenommene falsche Verteilung würde sie einen Ver-

E. 3.1

Inhaltlich moniert die Beschwerdeführerin in erster Linie, dass die Steigerungserlöse der vier Grundstücke (total CHF 1'870'000.00) nicht alle in einen Topf hätten geworfen werden dürfen, was zu einer fast vollständigen Deckung der Forderungen in Höhe von CHF 2'009'458.20 der Beschwerdegegnerin als im 1. Rang gesicherter Pfandgläubigerin geführt habe, während die Beschwerdeführerin einen Gesamtverlust von CHF 30'816.65 erleide (act. A.1, Rz. 10). Bei separater Betrachtung hätte der Erlös aus der Versteigerung der Grundstücke Nrn. Z.2.____ (E.____), Z.3.____ (F.____) und Z.4.____ (G.____) in Höhe CHF 1'120'000.00 nach Abzug der an der 1. Pfandstelle stehenden Forderung der

Beschwerdegegnerin in Höhe von CHF 789'458.20 sowie der Forderung der Gebäudeversicherung Graubünden von CHF 1'100.25 noch CHF 329'441.55 betragen, was gereicht hätte, um die Forderungen der Beschwerdeführerin an der 2. und 3. Pfandstelle von CHF 9'585.00 bzw. CHF 3'557.20 sowie die Forderung für die Handänderungssteuer (Anteil Verkäufer) von CHF 9'000.00, welche an der

E. 3.2

Gemäss Art. 219 Abs. 1 SchKG werden die pfandgesicherten Forderungen aus dem Ergebnisse der Verwertung der Pfänder vorweg bezahlt. Hafteten mehrere Pfänder für die nämliche Forderung, so werden die daraus erlösten Beträge im Verhältnis ihrer Höhe zur Deckung der Forderung verwendet (Art. 219 Abs. 2 SchKG). Dies bedeutet, dass von dem an der Versteigerung erzielten Zuschlagspreis zuerst die Verwertungs- und allfälligen Verwaltungskosten (Art. 262 Abs. 2 SchKG) sowie die Forderungen in Abzug zu bringen sind, die durch im Range vorgehende Pfandrechte gesichert sind. Dann wäre die jeweilige Einzelforderung der Gesamtpfandgläubigerin abzuziehen. Erst dann steht fest, ob aus der Verwertung eines einzelnen Grundstücks überhaupt ein zusätzlicher Betrag zur Tilgung der Ausfallforderung der Gesamtpfandgläubigerin zur Verfügung steht, und erst dann kann der Verteilschlüssel für die Überschüsse gemäss Art. 219 Abs. 2 SchKG berechnet werden (vgl. BGE 103 III 26 E. 3). Für die Aufstellung der Verteilungsliste ist der rechtskräftige Kollokationsplan massgebend (STAEHELIN/STOJILJKOVIĆ, a.a.O., Art. 261 N. 6). Relevant kann dabei nur sein, was der aussenstehende Gläubiger oder ein Steigerungsinteressent aus dem Kollokationsplan bzw. aus den Lastenverzeichnissen, die nach unbenutztem Ablauf der Klage- bzw. Beschwerdefrist verbindlich geworden sind, schliessen durfte und musste (BGE 103 III 26 E. 2a). Soll ein Gesamtpfandrecht zur Sicherung der Summe der von einem Gläubiger gewährten Darlehen begründet worden sein, müssen die Pfandbeträge entsprechend im Kollokationsplan bzw. Lastenverzeichnis eingetragen werden (vgl. BGE 103 III 26 E. 2a). Aus dem Kollokationsplan ergibt sich auch, ob eine darin enthaltene Gesamtpfandklausel nur subsidiären Charakter in dem Sinne hat, dass sie erst bei einem Pfandausfall zum Tragen kommt, und zwar in dem Sinne, dass die Grundpfänder, deren Verwertung einen Überschuss ergeben hat, gemeinsam für die Ausfallforderung haften sollen (vgl. BGE 103 III 26 E. 2b). Wenn der Kollokationsplan bei mehrfacher Pfandsicherheit keinen Vermerk enthält, ist als Regel anzunehmen, dass die Pfänder hinsichtlich ihrer Verwendbarkeit zur Deckung der betreffenden Forderung des Gesamtpfandgläubigers als koordiniert zu betrachten sind (vgl. BGE 40 III 324 E. 2) und demzufolge die aus den Pfändern gelösten Beträge im Verhältnis ihrer Höhe zur Deckung der Forderung zu verwenden sind (LORANDI, in: Staehelin/Bauer/Lorandi [Hrsg.], Basler Kommentar, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs II, 3. Aufl. 2021, Art. 219 N. 24). Folglich kann nach gänzlicher Deckung der Forderungen des Gesamtpfandgläubi-

E. 3.3

Vorliegend ergibt sich aus dem Kollokationsplan, dass beim Grundstück Nr. Z.1. _____ (D. _____) ein Einzelpfandrecht im 1. Rang zugunsten der Beschwerdegegnerin besteht. Zudem besteht gemäss Kollokationsplan zugunsten der Beschwerdegegnerin ein Gesamtpfandrecht im 1. Rang, lastend auf den Grundstücken Nrn. Z.2. _____ (E. _____), Z.4. _____ (G. _____), Z.3. _____ (F. _____). Nicht explizit geregelt ist im Kollokationsplan das Verhältnis des Einzelpfandrechtes zum Gesamtpfandrecht der Beschwerdegegnerin. In diesem Fall ist aber von der in BGE 40 III 324 E. 2 festgelegten Regel der Gleichordnung der Pfänder auszugehen. Vorliegend deckt der Erlös aus dem Gesamtpfand (umfassend die

Grundstücke Nrn. Z.2._____, Z.4._____ und Z.3._____) in Höhe von CHF 1'120'000.00 die Forderungen der Beschwerdegegnerin in Höhe von CHF 789'458.20, die gemäss Kollokationsplan auf dem Gesamtpfand lasten, vollständig. Für das Verhältnis des Gesamtpfandrechtes der Beschwerdegegnerin zum Einzelpfandrecht ist wie oben ausgeführt BGE 40 III 324 heranzuziehen. Demzufolge ist erst nach vollständiger Tilgung der Forderungen der Beschwerdegegnerin ein allfälliger Mehrerlös zur Deckung der Forderungen der Beschwerdeführerin im 2. und 3. Rang zu verwenden. Zum gleichen Resultat würde man im Übrigen auch kommen, wenn man der Argumentation der Beschwerdegegnerin folgen würde und davon ausginge, alle vier Grundstücke bildeten ein Gesamtpfand zu ihren Gunsten. Wenn gemäss Inhalt des Lastenverzeichnisses eine Gesamtpfandklausel des Inhalts besteht, dass ein Schuldbrief nebst anderen Pfändern als Generalpfand für eine Bankforderung haftet, so hat das Bundesgericht in BGE 103 III 26 E. 2b. angenommen, dass dieser Gesamtpfandklausel subsidiären Charakter zukommt und sie erst bei einem Pfandausfall zum Tragen kommt und zwar in dem Sinne, dass die Grundpfänder, deren Verwertung einen Überschuss ergeben hat, gemeinsam für die Ausfallforderung haften sollen. Demzufolge würden die Erlöse aus den Grundstücken Nrn. Z.2._____ (E._____), Z.4._____ (G._____) und Z.3._____ (F._____) zur Deckung des Ausfalls bei der Forderung herangezogen, die durch das Grundpfandrecht auf Grundstück Nr. Z.1._____ (D._____) gesichert ist.

E. 5

Pfandstelle laste, zu befriedigen. Zudem könnte so auch die mittels Gesamtpfand gesicherte Forderung über CHF 1'756.10, welche auf dem Grundstück Nr. Z.1._____ (D._____) laste, getilgt werden (act. A.1, Rz. 11 und Rz. 15-18). Das Konkursamt ist demgegenüber der Ansicht, dass zuerst die Gesamtforderung der Beschwerdegegnerin und Gläubigerin im 1. Rang zu bezahlen sei, weil der Versteigerungserlös eine einzige Masse bilde. Die Beschwerdegegnerin habe ihre Kaufofferten anlässlich der Steigerung mit der Überzeugung abgegeben, dass ihre Angebote für die Deckung aller pfandgesicherten Forderungen im 1. Rang ausreichen würden. Würde man die Steigerungserlöse der einzelnen Liegenschaften separat abrechnen, müsste die Beschwerdegegnerin im Zusammenhang mit den Grundstücken Nrn. Z.2._____, Z.3._____ und Z.4._____ noch Geld zur Befriedigung der Drittklassgläubiger nachzahlen, welche Lösung nicht überzeuge (act. A.2). Die Beschwerdegegnerin macht in ihrer Stellungnahme vom 9. Oktober 2023 geltend, sie habe am 8. Juni 2022 eine Forderung von total CHF 1'852'984.00 angemeldet. Die Schuldbriefforderung betrage insgesamt CHF 1'875'000.00 plus 10% Zins; ihre maximale Pfanddeckung würde demzufolge CHF 2'596'232.90 betragen (10% Zins auf die Schuldbriefforderung vom 7. April 2019 bis zur Konkurseröffnung am 7. April 2022 und bis zur Steigerung vom 10. Februar 2023). Gemäss Ziff. 3 der zwischen der Konkursitin und der Beschwerdegegnerin vereinbarten Sicherungsvereinbarung sei letztere ermächtigt, zur Deckung jeglicher Forderung gegenüber

E. 6

/ 10 der Konkursitin sämtliche Schuldbriefe heranzuziehen, d.h. die damit verbundenen Grundpfänder zu verwerten und sich aus deren Erlös befriedigen zu lassen (act. A.3).

E. 7

/ 10 gers als vorrangiger Pfandgläubiger ein verbleibender Mehrerlös den Dritten als nachfolgenden Pfandgläubigern zugeteilt werden. Andernfalls würde ein Teil des Erlöses an

die ungesicherten Gläubiger fallen, bevor alle Pfandgläubiger befriedigt seien, was nach Ansicht des Bundesgerichts unbefriedigend ist (vgl. BGE 40 III 324 E. 2; vgl. auch Art. 85 KOV, wonach den Konkursgläubigern vom Erlös der Pfänder erst etwas zufällt, wenn die Pfandgläubiger vollständig gedeckt sind).

E. 8

/ 10 Im Ergebnis ist daher die Vorgehensweise des Konkursamtes, welches die Ausfallforderung aus der Versteigerung des Grundstücks Nr. Z.1.____ (D.____) soweit rechtlich möglich durch die Erlöse der übrigen drei Grundstücke Nrn. Z.2.____ (E.____), Z.3.____ (F.____) und Z.4.____ (G.____) gedeckt hat, nicht zu beanstanden und die Beschwerde in diesem Punkt abzuweisen. 4.1. Weiter macht die Beschwerdeführerin geltend, aus der Abrechnung des Konkursamtes gehe nicht hervor, wie sich die Verwaltungs- und Verwertungskosten in Höhe von CHF 21'338.35 zusammensetzen würden. Dies habe das Konkursamt offenzulegen. Das Konkursamt weist in seiner Stellungnahme vom 3. Oktober 2023 darauf hin, dass über die Verwaltungs- und Verwertungskosten bei jedem Grundstück separat Protokoll geführt worden sei. Die Gläubiger seien mittels Spezialanzeige darauf hingewiesen worden, dass die Abrechnungen bei Konkursamt während zehn Tagen zur Einsicht aufliegen würden. 4.2. Zur Beschwerdeführung ist legitimiert, wer durch die angefochtene Verfügung eines Zwangsvollstreckungsorgans in seinen rechtlichen oder zumindest tatsächlichen Interessen betroffen und dadurch beschwert ist und deshalb ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Abänderung der Verfügung hat (COMETTA/MÖCKLI, in: Staehelin/Bauer/Lorandi [Hrsg.], Basler Kommentar, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs II, 3. Aufl. 2021, Art. 17 N. 40 m.w.H.). 4.3. Vorliegend ist der Verteilungsliste samt Abrechnung vom 31. August 2023, welche der Beschwerdeführerin vom Konkursamt zugestellt worden ist (act. B.2, S. 3), der Hinweis zu entnehmen, dass die Verteilungsliste samt Abrechnung über die Verwaltung und Verwertung während zehn Tagen nach Empfang der Anzeige beim Konkursamt zur Einsicht aufliege. Danach würden die Abrechnungs- und die Verteilungsliste rechtskräftig (vgl. dazu auch Art. 88 KOV). Aus den Akten des Konkursamtes sind die einzelnen Verwaltungs- und Verwertungskosten der vier Grundstücke in Höhe von total CHF 21'338.35 ersichtlich: Grundstück Nr. Z.1.____ (CHF 13'147.65), Grundstück Nr. Z.2.____ (CHF 6'280.10), Grundstück Nr. Z.3.____ (CHF 1'118.80), Grundstück Nr. Z.4.____ (CHF 791.80). Die Details der Kostenzusammensetzung gehen aus den Unterlagen des Konkursamtes ebenfalls hervor. Die Beschwerdeführerin hätte Gelegenheit gehabt, innert der Auflagefrist in die einzelnen Belege Einsicht zu nehmen, hat dies jedoch gemäss Beschwerdeschrift nicht getan. Es ist daher nicht klar, inwiefern sie ein schutzwürdiges Interesse an der vorliegenden Beschwerdeführung haben sollte,

E. 9

/ 10 zumal sie auch keine konkreten Mängel geltend macht. Auf ihre Beschwerde ist daher insoweit nicht einzutreten. 5. Zudem ist für die Beschwerdeführerin nicht nachvollziehbar, wie sich die ungedeckten Massakosten von CHF 5'592.00 zusammensetzen. Auch diesbezüglich verlangt sie eine Offenlegung durch das Konkursamt. In seiner Stellungnahme vom 3. Oktober 2023 weist das Konkursamt diesbezüglich auf die Abrechnung beim "Protokoll ohne Pfandstellen" hin. Daraus geht hervor, dass die Gebühren und Auslagen des Konkursamtes total CHF 11'710.90 (= Verwaltung CHF 11'593.80 + Verwertung CHF 117.10) betragen. Davon sind Einnahmen in Höhe von total

CHF 6'118.90 abzuziehen, woraus die nicht gedeckten Mas- sakosten in Höhe von CHF 5'592.00 resultieren. Auch in diesem Punkt hätte die Beschwerdeführerin sich Klarheit verschaffen können, indem sie innert der ihr an- gezeigten zehntägigen Auflagefrist Einblick in die Akten hätte nehmen können. Es ist daher nicht klar, inwiefern sie ein schutzwürdiges Interesse an der vorliegenden Beschwerdeführung haben sollte, zumal sie auch keine konkreten Mängel geltend macht. Auf ihre Beschwerde ist daher insoweit nicht einzutreten. 6. Gemäss Art. 20a Abs. 2 Ziff. 5 SchKG ist das Beschwerdeverfahren kostenlos. Gemäss Art. 62 Abs. 2 GebV SchKG darf im Beschwerdeverfahren nach den Art. 17 – 19 SchKG keine Parteientschädigung zugesprochen werden. Folglich hat die Beschwerdeführerin für das Beschwerdeverfahren keine Kosten zu tragen und muss sie keine Parteientschädigung bezahlen.

E. 10

/ 10 Es wird erkannt:

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