

SO_GERICHTE ZZ.1994.19 vom 19. Mai 1994

SO Obergericht, 1994-05-19, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so_gerichte_ZZ.1994.19

FR: SO_GERICHTE ZZ.1994.19 du 19 mai 1994

IT: SO_GERICHTE ZZ.1994.19 del 19 maggio 1994

Regeste

Art. 231 SchKG - Liegenschaftsverwertung im summarischen Verfahren. Veräussert das Konkursamt eine zur Masse gehörende Liegenschaft freihändig zu einem Bruchteil des ermittelten Verkehrswertes, so überschreitet es damit sein Ermessen; der Kaufvertrag ist aufzuheben.

Volltext

SOG 1994 Nr. 19

Art. 231 SchKG -Liegenschaftsverwertung im summarischen Verfahren. Veräussert das Konkursamt eine zur Masse gehörende Liegenschaft freihändig zu einem Bruchteil des ermittelten Verkehrswertes, so überschreitet es damit sein Ermessen; der Kaufvertrag ist aufzuheben.

Der Konkurs über die B. AG wurde im summarischen Verfahren durchgeführt. Das Konkursamt liess die zur Masse gehörende Liegenschaft GB D. Nr. 1400 (Lagerschopf, Lagerhaus, Büro und Garage) schätzen. Es resultierte ein Realwert von Fr. 818'000.-- und ein Verkehrswert von Fr. 382'000.--. Die Bank S. hatte als Grundpfandgläubigerin im Konkurs eine Forderung von Fr. 1,3 Mio. eingegeben. Das Konkursamt teilte der S. mit, es wolle Grundbuch D. Nr. 1400 freihändig verkaufen. Sofern die S. die Liegenschaft übernehmen wolle, werde sie ersucht, ihr Angebot bekanntzugeben oder selber einen Käufer zu nennen. Ohne Gegenbericht werde mit einem Interessenten ein Vertrag abgeschlossen. Die S. antwortete, aus ihrer Sicht bestünden grundsätzlich keine Einwendungen gegen eine freihändige Verwertung der Liegenschaft. Sie könne sich jedoch nicht entscheiden, ob sie die Liegenschaft selber übernehmen wolle, weil noch kein konkretes Angebot vorliege. Darauf verkaufte das Konkursamt die Liegenschaft für Fr. 80'000.- an die in Gründung befindliche X. AG. Die S. erhob Beschwerde an die Aufsichtsbehörde mit dem Antrag, der geschlossene Kaufvertrag sei ungültig zu erklären. Die Aufsichtsbehörde hiess die Beschwerde aus folgenden Erwägungen gut:

1. Nach BGE 106 III 82 f. wird der Freihandverkauf der öffentlichen Versteigerung gleichgesetzt; auch der Freihandverkauf kann durch Beschwerde angefochten werden (vgl. Amonn, Grundriss des Schuldbetreibungs- und Konkursrechts, 5. Aufl. Bern 1993, § 27 Rz. 32).
2. Im summarischen Verfahren bedarf die Verwertung durch Freihandverkauf - anders als im ordentlichen Verfahren - keines Beschlusses der Gläubiger nach Art. 256 Abs. 1 SchKG. Der Freihandverkauf liegt im freien Ermessen des Konkursamtes. Bei verpfändeten Vermögensstücken ist allerdings auch im Summarverfahren die Zustimmung der Pfandgläubiger erforderlich (BGE 76 III 104). Im vorliegenden Fall hat die Pfandgläubigerin, die S., dem Freihandverkauf zugestimmt. Im ordentlichen Verfahren ist

ein Freihandverkauf ungültig, wenn nicht allen Gläubigern Gelegenheit gegeben worden ist, höhere Angebote zu machen (BGE 101 III 56 f.). Im Summarverfahren jedoch darf das Amt einen als vorteilhaft erachteten Vertrag sogleich abschliessen, ohne vorher noch an die Gläubiger zu gelangen (BGE 76 III 105; Fritzsche /Walder, Schuldbetreibung und Konkurs nach schweizerischem Recht, Bd. II, Zürich 1993, § 45 Rz. 28). Der Freihandverkauf erweist sich deshalb im vorliegenden Fall als gesetzeskonform.

3. Ein Freihandverkauf soll nicht leichthin, sondern bloss bei schwerwiegenden Mängeln aufgehoben werden (BGE 106 III 83). Nicht jeder Preis, der unter dem amtlichen Schätzungswert liegt, ist unangemessen (BGE 76 III 106). Im vorliegenden Fall hat das Konkursamt den Vertrag jedoch zu einem Preis geschlossen, der bloss 10% des Realwerts, bzw. 21 % des geschätzten Verkehrswertes ausmacht. Auch wenn man berücksichtigt, dass Liegenschaften in der Zwangsverwertung heute oft bloss mässige Erlöse einbringen, hat das Amt mit diesem tiefpreisigen Verkauf sein Ermessen klar überschritten. Die Gläubiger würden durch diesen Verkauf geschädigt. Betroffen ist nicht bloss die Grundpfandgläubigerin. Zumindest mittelbar sind auch die Inhaber von Kurrentforderungen betroffen, die in der fünften Klasse mit dem Pfandausfall konkurrieren.

Aufsichtsbehörde für Schuldbetreibung- und Konkurs, Urteil vom 19. Mai 1994

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