

ZG_OBERGERICHT BA 2023 59 vom 23. Januar 2024

ZG Obergericht, 2024-01-23, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zg_obergericht_BA_2023_59

FR: ZG_OBERGERICHT BA 2023 59 du 23 janvier 2024

IT: ZG_OBERGERICHT BA 2023 59 del 23 gennaio 2024

Regeste

II. Beschwerdeabteilung%z%Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs

Erwägungen

E. 1

Verwertungshandlungen stellen öffentlich-rechtliche Akte dar, bei denen die allgemeine zivil- rechtliche Gewährspflicht entfällt. Sie unterliegen gemäss Art. 259 i.V.m. Art. 132a SchKG der Beschwerde an die Aufsichtsbehörde (vgl. Bürgi, Basler Kommentar, 3. A. 2021, Art. 256 SchKG N 52). Zur Beschwerdeführung ist legitimiert, wer durch die angefochtene Verfügung eines Zwangsvollstreckungsorgans in seinen rechtlichen oder zumindest tatsächlichen Inter- essen betroffen und dadurch beschwert ist und deshalb ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Abänderung der Verfügung hat (vgl. Cometta/Möckli, Basler Kommentar, a.a.O., Art. 17 SchKG N 40). Als Gläubigerin der Konkursitin ist die Beschwerdeführerin grundsätzlich zur Beschwerde berechtigt, weil sie ein rechtlich geschütztes Interesse an der ordnungsgemässen Abwicklung des Zwangsvollstreckungsverfahrens hat (vgl. Urteil des Bundesgerichts 5A_984/2016 vom 27. April 2017 E. 1.2). Im vorliegenden Verfahren braucht – wie sich aus dem Folgenden (E. 2) ergibt – die Beschwerdelegitimation der Beschwerde- führerin jedoch nicht weiter erörtert zu werden.

E. 2

Anlass zur Beschwerde gibt die Durchführung einer öffentlichen Versteigerung (statt eines Freihandverkaufs) für zwei Grundstücke.

E. 2.1

Das SchKG kennt als ordentliche Verwertungsart die öffentliche Versteigerung der Vermö- genswerte, weil diese erfahrungsgemäss am meisten Gewähr dafür bietet, dass ein objekti- ver Erlös erzielt werden kann. In der Regel werden auch Grundstücke auf dem Weg der Zwangsversteigerung versilbert (Art. 133 Abs. 1, Art. 156 Abs. 1, Art. 256 Abs. 1 und Art. 322 Abs. 1 SchKG). Daneben gibt es unter bestimmten Voraussetzungen die Möglichkeit des Freihandverkaufs. Diese ausserordentliche Verwertungsart untersteht nur dem Vollstre- ckungsrecht und ist vom Schuldrecht klar abzugrenzen. Sie tritt an die Stelle der öffentlichen Versteigerung. Ob die Anordnung des Freihandverkaufs statt der Durchführung der Zwangs- Seite 4/6 vollstreckung der Vorzug zu geben ist, hängt von den Gegebenheiten des konkreten Falls ab. Der Freihandverkauf kommt vor allem in Frage, wenn aufgrund des Wertes oder der beson- deren Art oder Ausstattung des Vermögensgegenstandes ein beschränkter Interessenkreis vorhanden ist. Dem Amt steht bei diesem Entscheid ein erhebliches Ermessen zu (vgl. Urteil des Bundesgerichts 5A_390/2020 vom 16. Februar 2021 E. 2.1).

E. 2.2

Die Vorinstanz gelangte zum Schluss, dass die Voraussetzungen für einen Freihandverkauf im konkreten Fall nicht gegeben seien. Sie wies darauf hin, dass es mehrere Kaufinteressenten gebe (vgl. act. 1/2).

E. 2.3

Nach Ansicht der Beschwerdeführerin beruht die angefochtene Verfügung auf verschiedenen Fehlern. Die Gelegenheit, ein Kaufangebot zu machen, dürfe nur den Konkursgläubigern und nicht allen Kaufinteressenten gegeben werden. Dies sei umso wichtiger, als sie (die Beschwerdeführerin) als Pfandgläubigerin und Inhaberin eines Vorkaufsrechts nicht nur gegenüber den Konkursgläubigern, sondern auch gegenüber den Kaufinteressenten den Vorrang habe. Weiter gehe es bei der Verwertung von Grundstücken im Konkursverfahren nicht darum, den grösstmöglichen Erlös zu erzielen, sondern sämtliche kollozierten Forderungen zu begleichen. Mit der Zahlung des angebotenen Preises würden alle Konkursgläubiger vollumfänglich befriedigt. Schliesslich sei die Konkursverwaltung nicht ermächtigt, anstatt der Konkursgläubiger über die Einwilligung zum freihändigen Verkauf zu entscheiden. Das Konkursamt müsse beachten, dass alle Konkursgläubiger ihre Einwilligung zum freihändigen Verkauf gegeben hätten (vgl. act. 1).

E. 2.4

Die Ausführungen der Beschwerdeführerin überzeugen nicht:

E. 2.4.1

Es besteht kein Anspruch auf Verwertung mittels Freihandverkauf. Den Gläubigern kommt (auch bei Vorliegen der gesetzlichen Voraussetzungen) kein (mit Beschwerde durchsetzbarer) Anspruch zu, dass die Verwertung durch Freihandverkauf erfolgt (Lorandi, Freihandverkauf Praxis, in: www.freihandverkauf-praxis.ch mit Verweis auf BLSchK 2013 Nr. 46 E. 12). Von vornherein fehlt daher die Beschwerdeführerin, wenn sie bemängelt, dass die Vorinstanz nicht allen Kaufinteressenten Gelegenheit geben dürfe, ein Kaufangebot zu machen. Ebenso wenig besteht ein Vorrang der Beschwerdeführerin als Pfandgläubigerin und (möglicherweise) Inhaberin eines Vorkaufsrechts gegenüber Konkursgläubigern oder anderen Kaufinteressenten.

E. 2.4.2

Oberste Richtlinie bei der Verwaltung der Konkursmasse ist stets, den Gläubigern ein möglichst gutes Verwertungsergebnis zu verschaffen. Dies deckt sich letztlich auch mit den Interessen des Schuldners, da ungedeckt bleibende Forderungen in Form von Verlustscheinen auf diesen zurückfallen. Weiter zählt auch die Wahrung der Interessen des Schuldners zu den Aufgaben der Konkursverwaltung (vgl. Russenberger/Wohlgemuth, Basler Kommentar, a.a.O., Art. 240 SchKG N 7). Grundgedanke des Vollstreckungsrechts ist, die Vermögenswerte bestmöglich zu verwerten. In sämtlichen Verfahren, bei allen Verwertungsarten und in Bezug auf alle Vermögenswerte soll sich das Amt vom Interesse leiten lassen, eine möglichst vorteilhafte Verwertung zu realisieren (vgl. Lorandi, a.a.O.; mit Bezug auf den Freihandverkauf im summarischen Konkursverfahren: Urteil des Bundesgerichts 5A_374/2013 vom E. 4.3). Seite 5/6 Die aus dem Grundbuch ersichtlichen amtlichen Werte der Grundstücke belaufen sich auf CHF 107'080.00 (GB-Nr. _____) und CHF 991'530.00 (GB-Nr. _____; vgl. act. 1/5- 1/6). Im Konkursinventar wurden

die Grundstücke auf CHF 5'000.00 (GB-Nr. _____) bzw. CHF 379'500.00 (GB-Nr. _____) geschätzt (vgl. act. 1/10). Die zwei Grundstücke sind der Planungszone gemäss Art. 27 RPG zugeteilt (vgl. act. 9 Rz 4, act. 9/26). Der effektive Wert hängt massgebend davon ab, ob die Grundstücke in der Bauzone verleiben oder in die Landwirtschaftszone umgezont werden. Wie es sich damit verhält, kann derzeit nicht abgeschätzt werden. Fest steht aber, dass sowohl der amtliche Wert der Grundstücke als auch der vom Konkursamt geschätzte Wert weit über dem von der Beschwerdeführerin angebotenen Preis von CHF 65'000.00 liegt. Folglich muss angenommen werden, dass der an einer öffentlichen Versteigerung zu erzielende Preis das Angebot der Beschwerdeführerin deutlich übertreffen wird. Dies zeigt auch ein weiteres Kaufangebot von G. _____ über CHF 150'000.00 (vgl. act. 3 Rz 4, act. 7/262 und 7/265).

E. 2.4.3

Dem Umstand, dass sämtliche Konkursgläubiger ihre Einwilligung zum freihändigen Verkauf gegeben haben, kommt entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin keine entscheidende Bedeutung zu. Die Verwertung durch Freihandverkauf im summarischen – anders als im ordentlichen – Konkursverfahren bedarf keines Gläubigerbeschlusses nach Art. 256 Abs. 1 SchKG, sondern steht im freien Ermessen des Konkursamtes. Nur bei verpfändeten Vermögensstücken ist auch im summarischen Konkurs die Zustimmung der Pfandgläubiger erforderlich (Art. 256 Abs. 2 SchKG i.V.m. Art. 96 lit. b KOV; BGE 76 III 102 E. 2). Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin ist daher das Konkursamt befugt, über die Art der Verwertung (und damit auch über die Frage, ob ein Freihandverkauf durchzuführen ist) zu entscheiden. Zwar wären die Forderungen der fünf Gläubiger von insgesamt CHF 59'176.65 auch beim Kaufangebot der Beschwerdeführerin von CHF 65'000.00 gedeckt. Indes hat das Konkursamt, wie dargelegt, nicht nur die Interessen der Gläubiger, sondern auch diejenigen der Schuldnerin zu wahren. Ein nach Schluss des Konkursverfahrens und Deckung sämtlicher Forderungen und Kosten allfällig verbleibender Überschuss fällt nicht den Gläubigern, sondern der Konkursitin zu.

E. 2.4.4

Unbehelflich ist das Vorbringen, wonach das Gerichtsverfahren zur Errichtung eines Vorkaufsrechts zugunsten der Beschwerdeführerin (Art. 107 des Jurassischen Loi sur les constructions et l'aménagement du territoire [LCAT] vom 25. Juni 1987 [SR-JU 701.1]) die Verschiebung der Liegenschaftsverkäufe bewirken könnte. Die von der Beschwerdeführerin eingereichten Grundbuchauszüge enthalten keine Vorkaufsrechte (vgl. act. 1/5-1/6). Dementsprechend besteht das von der Beschwerdeführerin geltend gemachte, öffentlich-rechtliche Vorkaufsrecht gemäss Art. 107 LCAT (noch) nicht (vgl. act. 1 Rz 23, act. 1/19). Allein die gesetzliche Möglichkeit zur Errichtung eines Vorkaufsrechts verpflichtet das Konkursamt nicht, die Grundstücke freihändig an die Beschwerdeführerin zu verkaufen.

E. 2.4.5

Schliesslich ist irrelevant, ob die Beschwerdeführerin die Kollokation einer zusätzlichen Forderung über CHF 21'330.00 im Konkurs anstrebt (vgl. act. 1 Rz 24, act. 1/20) bzw. dass die Beschwerdeführerin mit Eingabe vom 30. November 2023 ihre zusätzliche Forderung von CHF 21'330.00 beim Konkursamt zwischenzeitlich angemeldet hat (act. 9 Rz 8, act. 9/28). Der Kollokationsplan wurde am 15. Juni 2023 öffentlich aufgelegt und ist rechtskräftig (vgl. act. 1/16). Verspätet angemeldete Forderungen werden zugelassen,

sofern der Gläubiger für die aus der Verspätung verursachten Kosten aufkommt (vgl. Art. 251 Abs. 1 und 2 SchKG). Seite 6/6 Hält die Konkursverwaltung eine verspätete Konkurseingabe für begründet, so ändert sie den Kollokationsplan ab und macht die Abänderung öffentlich bekannt (vgl. Art. 251 Abs. 4 SchKG). Die Zulassung der verspäteten Konkurseingabe würde nichts daran ändern, dass im Vollstreckungsrecht die Vermögenswerte bestmöglich zu verwerten sind. Das Ziel, einen bestmöglichen Erlös zu erzielen, besteht auch dann, wenn verspätet angemeldete Forderungen zugelassen werden.

E. 3

Nach dem Gesagten erweist sich die Beschwerde als unbegründet und ist demnach abzuweisen. Das Verfahren vor der kantonalen Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs ist grundsätzlich kostenlos (Art. 20a Abs. 2 Ziff. 5 SchKG). Urteilsspruch

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