

Art. 229 SchKG. – Ausweisung des Gemeinschuldners aus dessen Einfamilienhaus. Ausweisung im konkreten Fall bejaht.

Aus den Erwägungen:

1. Gemäss Art. 229 SchKG kann die Konkursverwaltung dem Schuldner, namentlich wenn sie ihn anhält, zu ihrer Verfügung zu bleiben, einen billigen Unterhaltsbeitrag gewähren (Abs. 2). Die Konkursverwaltung bestimmt sodann, unter welchen Bedingungen und wie lange der Schuldner und seine Familie in der bisherigen Wohnung verbleiben dürfen, sofern diese zur Konkursmasse gehört (Abs. 3).

Besitzt der Schuldner ein eigenes, zur Konkursmasse gehörendes Haus, das er mit seiner Familie bewohnt, kollidieren deren Interessen auf Weiterbenützung mit denen der Gläubiger an einer ungehinderten Verwertung dieses Vermögensgegenstandes. Aus diesem Grunde kann die Konkursverwaltung bestimmen, wie lange und zu welchen Konditionen (insbesondere gegen welche durch den Schuldner zu leistende Entschädigung) der Schuldner und seine Familie im fraglichen Haus verbleiben dürfen. Dabei handelt es sich um einen ausgesprochenen Ermessensentscheid. Das bedeutet, dass die Regelung den Umständen angemessen sein und den besonderen Verhältnissen gerecht werden muss (Urs Lustenberger, Basler Kommentar zum SchKG III, Basel/Genf/München 1998, N 12 f. zu Art. 229). Die mit der Revision des SchKG 1994 geänderte Bestimmung macht mithin deutlich, dass der Gemeinschuldner keinen Rechtsanspruch auf unentgeltliches Wohnen besitzt. Die Konkursverwaltung kann also von ihm durchaus einen Mietzins verlangen (Botschaft über die Änderung des Bundesgesetzes über Schuldbetreibung und Konkurs vom 8. Mai 1991, Separatdruck, S. 140). Fest steht auch, dass der in der Betreibung auf Pfändung oder auf Grundpfandverwertung anwendbare Art. 19 VZG, wonach der Schuldner bis zur Verwertung des Grundstücks weder zur Bezahlung einer Entschädigung für die von ihm benutzte Wohnung noch zu deren Räumung verpflichtet werden kann, auf das Konkursverfahren keine Anwendung findet (BGE 117 III 65 E.1, Botschaft, a. a. O., S. 140). Widersetzt sich der Schuldner also einer Räumung der Liegenschaft, so kann ihn die Konkursverwaltung entweder direkt (nötigenfalls mit Unterstützung der Polizei) oder gemäss kantonalem Zivilprozessrecht ausweisen, wobei die rechtskräftige Verfügung der Konkursverwaltung als Vollstreckungstitel ausreicht und sich ein richterlicher Befehlsentscheid erübrigt (Urs Lustenberger, a. a. O., N 15 zu Art. 229 mit Hinweis auf BISchK 1995, S. 180).

2. Im vorliegenden Fall konnten die Beschwerdeführer seit der Konkurseröffnung vom 8. April 2004 bis zum 1. Juni 2006, mithin über zwei Jahre kostenlos in der Liegenschaft wohnen bleiben. Die Beschwerdeführer hatten mithin reichlich Zeit,

sich nach einer geeigneten Wohnung umzusehen und einen Wechsel ihres Domizils von langer Hand vorzubereiten. Daran vermögen auch die massiven gesundheitlichen Probleme des Beschwerdeführers 2, sein Alter und die Tatsache, dass es sich bei der Liegenschaft – wie geltend gemacht wird – um das Familienheim handelt, in dem die Beschwerdeführer während mehr als 40 Jahren lebten, nichts zu ändern. Bei allem Verständnis für die schwierige und belastende Situation für die beschwerdeführenden Eheleute, ist nicht zu verkennen, dass das Konkursamt deren Interessen sehr weit entgegen gekommen ist und die Interessen der Gläubiger, namentlich der Grundpfandgläubiger, auf der anderen Seite bislang reichlich strapaziert hat. Gemäss Art. 270 SchKG soll das Konkursverfahren nämlich innert einem Jahr nach der Eröffnung des Konkurses durchgeführt sein. Auch wenn es sich bei dieser Frist um eine Ordnungsfrist handelt, die gemäss Abs. 2 dieser Bestimmung nötigenfalls durch die Aufsichtsbehörde verlängert werden kann, kommt damit doch zum Ausdruck, in welchen Zeiträumen das Konkursverfahren nach der Vorstellung des Gesetzgebers durchgeführt werden sollte. Das Konkursamt liess sich offenbar denn auch namentlich deshalb dazu bereit finden, die Beschwerdeführer derart lange Zeit in der Liegenschaft zu belassen, weil es dem Beschwerdeführer 2 gelang, das Konkursamt glauben zu machen, dass ihm von dritter Seite Mittel in der Höhe von mehreren Millionen Franken in Aussicht stünden, um einen Konkurswiderruf bewerkstelligen zu können. Wenn der Beschwerdeführer 2 sich an diese Hoffnung klammerte und sich – wie dessen Rechtsvertreter ausführt – geradezu darauf versteift und schliesslich die Realität fast vollständig ausgeblendet haben soll, kann er dem Konkursamt dessen äusserst entgegenkommendes und nachsichtiges Verhalten wohl nicht zum Vorwurf machen. Er hat daraus doch wohl nur Vorteile gezogen. Er hat es sich aber auch selbst zuzuschreiben, wenn er unter diesen – wie sich zumindest nachträglich gezeigt hat – unrealistischen Erwartungen mit dem Konkursamt am 4. Oktober 2006 vereinbarte, das eheliche Haus bis Mitte Oktober 2006 zu verlassen, falls bis dahin die erwähnten Mittel nicht zur Verfügung stehen würden. Wenn der Beschwerdeführer 2 sodann geltend macht, er sei psychisch und physisch derart angeschlagen gewesen, dass seine Handlungs- und Urteilsfähigkeit phasenweise stark eingeschränkt sei, womit er allenfalls geltend machen will, die Vereinbarung vom 4. Oktober 2006 sei unbeachtlich, ändert das ebenfalls nichts. Das Konkursamt ist eben ohne Zustimmung des Schuldners berechtigt zu bestimmen, wann das Haus geräumt werden muss. Es änderte denn auch nichts, wenn der Beschwerdeführer 2 diese Vereinbarung nicht unterzeichnet hätte. Das Konkursamt war ohnehin verpflichtet, die notwendigen Schritte in die Wege zu leiten, um die Liegenschaft nun endlich der Verwertung zuführen zu können. In der Tat kann nach dieser langen Dauer, wie das Konkursamt zu Recht festhält, auch nicht mehr von einer grossen Härte gesprochen werden,

welche gegenüber den Interessen der Gläubiger auf Verwertung der Liegenschaft und Verteilung des Erlöses schwerer wöge. Ebenso wenig können die Beschwerdeführer zu ihren Gunsten aus der Tatsache etwas herleiten, dass der Beschwerdeführer 2 seine Ehefrau, die Beschwerdeführerin 1, offenbar über die Situation nicht informierte. Dem Konkursamt kann diesbezüglich kein Vorwurf gemacht werden. Mit Recht weist es darauf hin, dass es in erster Linie Sache des Beschwerdeführers 2 war, die Beschwerdeführerin 1 über diese wichtigen Ereignisse zu informieren (Art. 159 Abs. 3 ZGB) und das Konkursamt in guten Treuen davon ausgehen durfte, dass dies auch tatsächlich geschehe. Nach der über zweijährigen Dauer des Verbleibens in dem zur Konkursmasse gehörenden ehelichen Haus hätte aber selbst der Einbezug der Beschwerdeführerin 1 nichts mehr an der Ausweisung ändern können. Nachdem mittlerweile durch das vorliegende Beschwerdeverfahren und der damit verbundenen aufschiebenden Wirkung weitere vier Monate verstrichen sind, während denen die Beschwerdeführer im fraglichen Haus wohnen bleiben konnten, ist diese Argumentation ohnehin obsolet.

3. Die Beschwerdeführer sind schliesslich der Auffassung, dass nichts dagegen spreche, dass sie bis zum definitiven Verkauf der Liegenschaft im Haus verblieben. Indes ist notorisch, dass eine vom Gemeinschuldner bewohnte Liegenschaft auf einer Versteigerung oder bei einem Freihandverkauf einen geringeren Erlös erzielt, weil das Risiko besteht, dass der Erwerber sich mit einer – allenfalls langwierigen und belastenden – Ausweisung des bisherigen Eigentümers herumschlagen muss. Mit Recht bemerkt das Konkursamt in diesem Zusammenhang, dass der Beschwerdeführer durch sein bisheriges Verhalten zur Genüge gezeigt habe, dass er die Liegenschaft denn auch kaum freiwillig verlassen werde. Dass der Beschwerdeführer 2 weiterhin die vereinbarte Entschädigung für das Bewohnen der Liegenschaft bezahlt, wie er geltend macht, ändert daran nichts. Im Übrigen geht aus den Konkursakten hervor, dass der Beschwerdeführer 2 seit März 2007 die «Mietzinszahlungen» offenbar erneut eingestellt hat. Das Konkursamt ist verpflichtet, die Liegenschaft nun so rasch als möglich und zu den besten Konditionen zu verwerten.

Justizkommission als AB SchK, 2. Mai 2007