

*Art. 256 und 231 Abs. 3 Ziff. 2 SchKG. – Freihandverkauf einer Liegenschaft. Rechtsmissbräuchlichkeit eines nach dem Schlussgebot eingereichten höheren Angebots eines früheren Mitoffferenten, nachdem dieser sich nunmehr eine Konkursforderung hatte abtreten lassen und als Konkursgläubiger auftrat.*

*Aus dem Sachverhalt (Zusammenfassung):*

Das Konkursamt beabsichtigte in einem im summarischen Verfahren durchgeführten Konkurs die Liegenschaft "Restaurant S." freihändig zu veräussern. Es teilte den Gläubigern mit, es liege eine schriftliche Kaufofferte im Betrag von Fr. 1'090'000.- vor, und stellte einen entsprechenden Antrag zur Fassung eines Zirkularbeschlusses für den freihändigen Verkauf dieser Liegenschaft. Gleichzeitig räumte es den Gläubigern die Möglichkeit für höhere Angebote ein. Mit den beiden verbliebenen Interessenten (Beschwerdeführer und R. AG) führte der Konkursbeamte eine interne Steigerung durch, welche schliesslich ein Schlussgebot der R. AG von Fr. 1'420'000.- ergab. Der Beschwerdeführer liess sich daraufhin von einer Konkursgläubigerin deren Konkursforderung im Betrage von Fr. 614.10 abtreten und offerierte unter Berufung auf die im Zirkular den Gläubigern eingeräumte Gelegenheit zur Stellung höherer Angebote einen Übernahmepreis für die Liegenschaft von Fr. 1'425'100.-. Das Konkursamt wies diese Kaufofferte zurück. Dagegen erhob der Beschwerdeführer Beschwerde und verlangte die Feststellung, dass sein Angebot vom 28. Mai 1998 rechtsgültig und fristgerecht erfolgt sei, und die Anweisung an das Konkursamt, die fragliche Liegenschaft gegen Erlegung des Kaufpreises von Fr. 1'425'100.- auf ihn zu übertragen, vorausgesetzt, dass nicht ein anderer Gläubiger fristgerecht ein höheres Angebot eingereicht habe.

*Aus den Erwägungen:*

1. Der vorliegende Konkurs wird im summarischen Verfahren durchgeführt. Anders als im ordentlichen Konkursverfahren bestimmt hier grundsätzlich allein das Konkursamt über den Verwertungsmodus, wobei es allerdings Art. 256 Abs. 2 – 4 SchKG zu berücksichtigen und die Interessen der Gläubiger bestmöglich zu wahren hat (Art. 231 Abs. 3 Ziff. 2 SchKG). Verpfändete Grundstücke darf es mithin nur mit Zustimmung der Pfandgläubiger und nur unter der Voraussetzung freihändig verkaufen, dass die Gläubiger vorher Gelegenheit erhalten haben, höhere Angebote zu machen (Art. 256 Abs. 2 und 3 SchKG). Dieses Recht des Gläubigers zum höheren Angebot ist rein formeller Natur. Den Gläubigern muss aber ein konkretes Angebot eines Dritten für einen Freihandverkauf unterbreitet werden (BGE 88 III 39, 105 III 76; 106 III 82). Die blosser Möglichkeit, im Rahmen der Verhandlungen Offerten zu stellen, genügt deshalb nicht (Franco Lorandi, Der Freihandverkauf im Schweizerischen Schuldbetreibungs- und Konkursrecht, Diss. St. Gallen / Bern 1994, S.317).

2. Die Ausübung des Rechts zum höheren Angebot geschieht in der Weise, dass der Berechtigte dem Konkursamt innert Frist mitteilt, er wolle das

betreffende Objekt zu einem bestimmten Preis erwerben, und, sofern verlangt, ebenfalls für den gebotenen Betrag Sicherheit oder einen entsprechenden Finanzierungsnachweis leistet. Der Gläubiger hat aber keinen durchsetzbaren Anspruch darauf, dass die Verwertung an ihn erfolgt (Franco Lorandi, a.a.O., S.320). Reicht ein Gläubiger fristgerecht ein höheres Angebot ein, steht es im Ermessen der Konkursverwaltung, ob sie ein steigerungsähnliches Verfahren durchführen und die übrigen Interessenten vom Eingang eines höheren Angebotes informieren will, um diese ihrerseits zu einem besseren Gebot zu bewegen. Anders als bei der Steigerung hat derjenige Interessent, der ein höheres Angebot macht, keinen Anspruch darauf, dass die Verwertung an ihn geschieht (Franco Lorandi, a.a.O., S.336). Das Konkursamt hat aber bei seiner Entscheidung die Interessen der Gläubiger bestmöglich zu wahren.

Soweit der Beschwerdeführer den Verkauf der Liegenschaft an sich verlangt, kann auf seine Beschwerde mithin nicht eingetreten werden. Es kann bei der vorliegenden Beschwerde demnach nur darum gehen, ob das Konkursamt das höhere Angebot des Beschwerdeführers zu Unrecht als rechtsmissbräuchlich zurückwies und damit das Recht des Gläubigers zum höheren Angebot verletzt hat oder gegen die Interessen der Gläubiger verstieß.

3. a) Dem Protokoll des Konkursamtes ist zu entnehmen, dass dieses mit den beiden verbliebenen Interessenten, der R. AG und dem Beschwerdeführer, am 18. Mai 1998 eine interne Steigerung durchführte. Dabei überbot der Beschwerdeführer das letzte Angebot der R. AG von Fr. 1'420'000.- nicht mehr, worauf der Konkursbeamte die interne Steigerung für beendet erklärte. Diesbezüglich erbringt das Protokoll ohne weiteres den Beweis. Wenn der Beschwerdeführer geltend macht, die interne Steigerung sei unter grossem zeitlichen Druck seitens des Konkursbeamten abgewickelt worden, sind dafür keinerlei Anhaltspunkte ersichtlich. Der Konkursbeamte bestreitet denn auch diese Darstellung vehement. Es ist daher nicht zu beanstanden, wenn das Konkursamt die Beurkundung des Kaufvertrages mit der R. AG auf den folgenden Tag in Aussicht nahm. Es lag durchaus im pflichtgemässen Ermessen des Konkursbeamten, dem Beschwerdeführer nicht noch eine weitere Bedenkfrist einzuräumen, sondern die interne Steigerung am 18. Mai 1998 zum Abschluss zu bringen. Der Beschwerdeführer behauptet im übrigen auch nicht, er habe um eine solche Bedenkfrist gebeten oder den noch nicht vorliegenden Finanzierungsnachweis sofort in Aussicht gestellt. Wenn er aber unbestrittenermassen während der internen Steigerung kein höheres Angebot gemacht hat, ist das Vorgehen des Konkursbeamten in keiner Weise zu beanstanden. Es lag im Interesse der Grundpfandgläubigerin und auch der Konkursgläubiger, nun rasch zu einem Kaufabschluss zu kommen.

b) Der Beschwerdeführer behauptet denn auch letztlich zu Recht nicht, dass er als gewöhnlicher Drittinteressent mit seinem am 28. Mai 1998 einge-

reichten schriftlichen Angebot zu berücksichtigen wäre. Offensichtlich aus diesem Grunde liess er sich die Forderung der Konkursgläubigerin H. noch am vermeintlich letzten Tag der Frist für die Gläubiger zur Einreichung eines höheren Angebotes abtreten. Keiner der Gläubiger hatte im übrigen ein höheres Angebot innert Frist gemacht. Nachdem aber bereits aufgrund des ursprünglichen weit tieferen Angebotes über Fr. 1'090'000.- kein Gebrauch vom Recht auf ein höheres Angebot gemacht worden war, war das Konkursamt auch nicht verpflichtet, das mittlerweile höhere Angebot der R. AG den Gläubigern noch einmal mitzuteilen und ihnen Gelegenheit zu höheren Angeboten einzuräumen (Franco Lorandi, a.a.O., S.337). Zweck dieses Instituts ist eine Gleichbehandlung der zum höheren Angebot berechtigten Personen (BGE 50 III 367; 63 III 87; 88 III 39). Die Gleichbehandlung ist aber verwirklicht, wenn das Recht einmal gewährt wird. Es steht der Konkursverwaltung frei, das höchste der fristgemäss eingegangenen Angebote ohne weitere Vorkehrungen anzunehmen und eine entsprechende Freihandverkaufsverfügung zu erlassen. Damit ist sie ihrer Pflicht zur bestmöglichen Verwertung in der Regel nachgekommen (Franco Lorandi, a.a.O. S.336). Es erscheint nun in der Tat als Verstoß gegen Treu und Glauben, wenn der Beschwerdeführer zunächst als Dritter Angebote unterbreitet, in einer internen Versteigerung mitbietet, sich dann aber zurückzieht und das letzte Angebot des Drittinteressenten lediglich um Fr. 5'100.- überbietet, indem er sich das Recht eines Konkursgläubigers durch Forderungsabtretung nachträglich erwirbt. Mit Recht befürchtet das Konkursamt, dass ein Interessent auf diese Weise frühzeitig bei einer internen Steigerung auf ein höheres Angebot verzichten und so den Preis künstlich tiefhalten könnte, indem er dann als Gläubiger erneut zu einem leicht höheren Preis von seinem Recht zum höheren Angebot Gebrauch machen würde. Die Gläubiger erführen dadurch keinen Vorteil. Ein solches Vorgehen darf daher keinen Schutz finden.

c) Es ist darin auch kein Verstoß gegen den Grundsatz der bestmöglichen Wahrung der Interessen der Gläubiger zu erblicken. Durch das leicht höhere Angebot verursacht der Beschwerdeführer zusätzliche Umtriebe und Unterhaltskosten für die Liegenschaft, so dass letztlich kaum ein besseres Resultat für die Gläubiger erzielt werden kann. Inwiefern eine Verletzung von Art. 256 Abs. 1 und 2 SchKG vorliegen soll, wie der Beschwerdeführer behauptet, ist nicht ersichtlich.

Damit erweist sich die Beschwerde als unbegründet, soweit darauf überhaupt einzutreten ist. Sie ist dementsprechend abzuweisen.

(Justizkommission, 9. Juli 1998, i.S. K. AG / Konkursamt; auf eine von der Beschwerdeführerin dagegen erhobene Beschwerde ist die Schuldbeitrags- und Konkurskammer des Bundesgericht mit Beschluss vom 4. August 1998 nicht eingetreten.)