

Andreas Feuz

# Vorzeitige Verwertung von Grundstücken im Konkurs

(Anmerkung zu BGE 119 III 85)

*In Zeiten eines rezessiven Liegenschaftenmarktes und aufgrund der bis zur Verwertung ständig auflaufenden Zinsen kommt es nicht selten vor, dass die Grundpfandgläubiger auf eine rasche (vorzeitige) Verwertung der zum Teil massiv überbelehnten Liegenschaften drängen. Das Bundesgericht vertritt zu Recht eine konsequent ablehnende Haltung.*

*nis des öffentlichen Aufrufs (Art. 123 VZG) Pfandrechte oder andere beschränkte dingliche Rechte an dem Grundstück geltend gemacht werden, so darf die Verwertung (Versteigerung oder Verkauf aus freier Hand), selbst im Falle der Dringlichkeit, erst stattfinden, nachdem das Kollokationsverfahren über diese Rechte durchgeführt und allfällige Kollokationsprozesse rechtskräftig erledigt sind.*

Eine Ausnahme – nicht für dringliche, sondern für überdringliche Fälle – finden wir in:

Art. 128 Abs. 2:

*Ausnahmsweise können die Aufsichtsbehörden die Versteigerung schon vorher bewilligen, wenn keine berechtigten Interessen verletzt werden. In diesem Falle ist in den Steigerungsbedingungen auf einen allfälligen Prozess hinzuweisen und eine vorläufige Eintragung im Grundbuch vorzumerken.*

Diese Regelung wird zudem dadurch gerechtfertigt, dass bei der Zwangsverwertung von Grundstücken im Rahmen des Konkurses das Deckungsprinzip vollständig ausgeschaltet ist. Jeder Pfandgläubiger sollte aber zumindest im Zeitpunkt der Versteigerung in der Lage sein, sein Verhalten bei der Verwertung nach dem Ergebnis der seine – und allenfalls ihm vorgehende – Pfandforderung/en betreffenden Kollokationsprozesse einzurichten.

Eine vorzeitige Verwertung kann nach dem oben zitierten Art. 128 VZG durch die Aufsichtsbehörde bewilligt werden, wenn

a) ganz besondere Umstände dies rechtfertigen und

Bei der Realisierung von Pfändern gilt im Konkurs wie auch in der Betreuung auf Pfändung oder Pfandverwertung das Prinzip der Versilberung. Die zur Konkursmasse gehörenden Gegenstände werden in Geld verwandelt und dieses anschliessend je nach Rangfolge an die Gläubiger verteilt. Nach Art. 243 SchKG erfolgt diese Verwertung jedoch erst nach der zweiten Gläubigerversammlung, während die erste lediglich über die Vornahme von dringlichen Verkäufen aus freier Hand zu beschliessen vermag. Auch Versteigerungen können angeordnet werden, selbst wenn dies nicht explizit im Gesetz vorgesehen ist.

Obschon bei der Redaktion von Art. 238 SchKG, der Regelung der Aufgaben und Kompetenzen der ersten Gläubigerversammlung, nicht an die Verwertung von Grundstücken gedacht worden ist, hat die Praxis bereits sehr früh gezeigt, dass auch hier Fälle wirklicher Dringlichkeit vorkommen. Bei derartigen Notverkäufen ist nun aber zu beachten, dass im Rahmen des Konkurses kein Lastenbereinungsverfahren durchgeführt wird, wie dies für die Spezialexécution in den Art. 140 und 156 SchKG vorgeschrieben ist. Diese Bereinigung findet ihren Platz im Kollokationsverfahren. Weil nun aber die Unsicherheit über beste-

hende beschränkte dingliche Rechte das Ergebnis einer Verwertung massiv beeinflussen kann, erkannte das Bundesgericht bereits im Jahre 1914 (BGE 40 III 15), dass dieses Kollokationsverfahren vor der Verwertung durchgeführt und abgeschlossen sein müsse.

Dieser Grundsatz fand Eingang in die Verordnung über die Zwangsverwertung von Grundstücken (VZG; SR 281.42):

Art. 128 Abs. 1:

*Wenn nach den Einträgen in den öffentlichen Büchern oder dem Ergeb-*



Andreas Feuz, *Fürsprecher*, juristischer Mitarbeiter Transliq AG, Bern

b) keine berechtigten Interessen tangiert werden.

Das Bundesgericht bejahte in folgenden Fällen das Vorhandensein von ganz besonderen Umständen:

- bei einer zeitlich kurzfristig ablaufenden Baubewilligung,
- bei massiver Belastung der Konkursmasse durch Unkosten und Grundpfandzinsen bei einem nach dem Konkurs weitergeführten Hotel,
- bei einer von einem Brand heimgesuchten Liegenschaft, die im unmittelbar bevorstehenden Winter wachsenden Schaden nehmen sollte.

Es verneinte dies

- bei Unaufschiebbarkeit von Instandstellungsarbeiten,
- bei einer langen Dauer der Kollokationsprozesse, obschon sämtliche Grundpfandgläubiger mit einer Verwertung einverstanden waren und es nach der Meinung des Konkursverwalters vorteilhaft gewesen wäre, die Liegenschaft zusammen mit anderen zu verwerten.

Wird die Überdringlichkeit bejaht, darf wie unter lit. b) erwähnt nur verwertet werden, wenn dadurch keine berechtigten Interessen verletzt werden. Bei der Beurteilung dieser Frage legt das Bundesgericht – falls es zu einer Überprüfung des relativ grossen Ermessens der kantonalen Instanzen in diesem Bereich kommt – einen strengen Massstab an. Es anerkennt berechnete Interessen als verletzt, wenn wie in einem kürzlich publizierten Entscheid, bei einer sofortigen Verwertung kein bedeutend höherer Erlös erzielt wird und wenn damit gerechnet werden muss, dass weder der rangmässig zweite Grundpfandgläubiger noch die übrigen Gläubiger für ihre Forderungen befriedigt werden.

Mit diesem Entscheid macht das Bundesgericht klar, dass in diesen Fällen die Interessen der Gläubiger stärker wiegen als das Bedürfnis der Konkursverwaltung und vor allem der in diesem Punkt immer mehr drängen-

den, gesicherten Pfandgläubiger nach einem raschen Abschluss der Zwangsverwertung.

Dieser Entscheid, der aus Gründen insbesondere der Rechtssicherheit durchaus zu begrüssen ist, und der die bisherige Praxis zu VZG 128 bekräftigt, hat vor allem in den im Augenblick herrschenden Zeiten eines rezessiven Liegenschaftsmarktes praktische Bedeutung.

Während den teilweise langwierigen Kollokationsstreitigkeiten laufen die Zinsen weiter, derweil sich die Preise am Liegenschaftsmarkt eher verschlechtern. Das Interesse der gesicherten Grundpfandgläubiger an einer raschen Liquidation auch unter erheblichen Verlusten ist damit klar, können doch die laufenden Zinsen

von einem neuen Eigentümer meist wieder pünktlich geleistet werden. Trotzdem ist das Risiko von bei der Verwertung latenten Kollokationsprozessen sowohl für den Käufer/Ersteigerer als auch für die Konkursverwaltung unangenehm um nicht zu sagen gefährlich. Würde der hängige Prozess etwa eine Dienstbarkeitslast betreffen, so könnte der Prozessausgang unter Umständen für den Wert der Liegenschaft in den Händen des Erwerbers so bedeutend sein, dass sich die vorzeitige Verwertung keinesfalls rechtfertigen liesse. Eine large Praxis der zuständigen Aufsichtsbehörden – denen wie erwähnt ein grosser Ermessensspielraum offen steht – könnte mithin gefährlich sein und allenfalls sogar Verantwortlichkeitsansprüche nach sich ziehen, zumal das Bundesgericht in seinem Entscheid aus dem letzten Jahr eine strenge Linie angezeigt hat. ≡

## RÉSUMÉ

# La réalisation anticipée d'immeubles dans la faillite

En période de récession du marché immobilier et en raison des intérêts échu jusqu'à la réalisation, il n'est pas rare que les créanciers hypothécaires insistent sur une réalisation rapide (anticipée) des biens immobiliers qui sont en partie massivement gagés; le Tribunal fédéral adopte avec raison une attitude de refus. Des réalisations anticipées ne seront donc tolérées qu'en cas de circonstances importantes les justifiant. On exigera non seulement l'urgence mais l'absolue urgence. Par ailleurs, les réalisations anticipées ne doivent

en aucun cas remettre en question des intérêts justifiés. On a par exemple accepté la désignation d'absolue urgence dans le cas de l'échéance imminente d'un permis de construire ou dans le cas d'un bien immobilier détruit en partie par un incendie et qui aurait pu être encore davantage endommagé à l'approche de l'hiver. L'urgence d'une réalisation immédiate a été refusée dans le cas de travaux de rénovation dont l'échéance ne pouvait être repoussée.

AF/AFB