

**II. Beschwerdeabteilung**  
**Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs**

**BA 2023 59**

Oberrichter St. Scherer, Abteilungspräsident  
Oberrichter M. Siegwart  
Oberrichter A. Sidler  
Gerichtsschreiberin D. Huber Stüdli

**Urteil vom 23. Januar 2024 [rechtskräftig]**

in Sachen

**Gemeinde A.**\_\_\_\_\_,  
vertreten durch Rechtsanwalt B.\_\_\_\_\_,  
**Beschwerdeführerin,**

gegen

**Konkursamt Zug,**

betreffend

Freihandverkauf

## Sachverhalt

1. Mit Entscheid des Einzelrichters am Kantonsgericht Zug vom 28. November 2017 wurde die C. \_\_\_\_\_ AG mit Sitz in Zug gemäss Art. 731b OR aufgelöst und ihre Liquidation nach den Vorschriften über den Konkurs angeordnet (act. 1/7). Der Konkurs wird im summarischen Verfahren durchgeführt (Konkurs Nr. \_\_\_\_\_; act. 1/9).
2. Die C. \_\_\_\_\_ AG ist die Eigentümerin der Grundstücke GB-Nr. \_\_\_\_\_ und \_\_\_\_\_ in der Gemeinde A. \_\_\_\_\_, Kanton Jura (act. 1/5, 1/6 und 1/8). Gemäss Konkursinventar vom 8. Oktober 2019 sind die beiden Grundstücke die einzigen Vermögenswerte der C. \_\_\_\_\_ AG (act. 1/10).
3. Die Gemeinde A. \_\_\_\_\_ hat fünf Steuerforderungen gegen die C. \_\_\_\_\_ AG (act. 1/5-1/6). Am 28. September 2020 ersuchte sie das Grundbuchamt des Kantons Jura um Eintragung der gesetzlichen Grundpfandrechte für die fünf Forderungen (act. 1/11-1/12). Zudem meldete sie am 1. Oktober 2020 beim Konkursamt des Kantons Zug ihre Forderungen an (act. 1/13). Am 2. Oktober 2020 bestätigte das Grundbuchamt die Eintragung der gesetzlichen Grundpfandrechte (act. 1/14). Der Kollokationsplan und das Lastenverzeichnis wurden am 30. Mai 2023 aufgelegt. Demgemäss ist die Gemeinde A. \_\_\_\_\_ – mit grundpfandgesicherten Forderungen von total CHF 13'543.23 – die einzige Pfandgläubigerin. Die anderen fünf Gläubiger (die Gerichtskasse des Obergerichts Zug, die Kantonale Steuerverwaltung Zug, der Kanton Jura, D. \_\_\_\_\_ und die E. \_\_\_\_\_ AG) – mit kollozierten Forderungen von insgesamt CHF 59'176.65 – wurden der dritten Klasse zugeordnet (act. 1/16-1/17).
4. Mit Eingabe vom 31. August 2023 ersuchte die Gemeinde A. \_\_\_\_\_ das Konkursamt Zug darum, dass ihr die der C. \_\_\_\_\_ AG gehörenden Grundstücke GB-Nr. \_\_\_\_\_ und \_\_\_\_\_ freihändig zum Gesamtpreis von CHF 65'000.00 verkauft werden (act. 1/18). Vorab hatte sie bei den fünf anderen Konkursgläubigern die Einwilligung zum freihändigen Kauf der zwei Grundstücke eingeholt (act. 1/21-1/25). Mit Verfügung vom 8. September 2023 wies das Konkursamt Zug das Begehren ab und beauftragte das Konkursamt F. \_\_\_\_\_, die Grundstücke der Konkursitin rechtshilfeweise gesamthaft auf dem Weg der öffentlichen Versteigerung zu verwerten (act. 1/2).
5. Gegen diese Verfügung reichte die Gemeinde A. \_\_\_\_\_ (nachfolgend: Beschwerdeführerin) mit Eingabe vom 22. September 2023 Beschwerde beim Obergericht des Kantons Zug ein und stellte folgende Anträge (act. 1):
  1. Der Entscheid vom 8. September 2023 des Konkursamtes Zug im Rahmen des Konkursverfahrens Nr. \_\_\_\_\_ sei aufzuheben.
  2. Der Beschwerde sei die aufschiebende Wirkung zu erteilen.
  3. Es sei das Konkursamt F. \_\_\_\_\_ anzuweisen, das Versteigerungsverfahren der Liegenschaften GB-Nr. \_\_\_\_\_ und \_\_\_\_\_ von A. \_\_\_\_\_ zu sistieren.
  4. Es sei das Konkursamt Zug anzuweisen, die Akten des Konkursverfahrens Nr. \_\_\_\_\_ zu edieren.

6. Mit Verfügung vom 26. September 2023 erkannte der Abteilungspräsident der Beschwerde aufschiebende Wirkung zu. Er wies das Konkursamt Zug an, das Konkursamt F. \_\_\_\_\_ anzuweisen, die Versteigerung der Liegenschaften GB-Nr. \_\_\_\_\_ und \_\_\_\_\_ von A. \_\_\_\_\_ auszusetzen (act. 2).
7. In der Beschwerdeantwort vom 6. Oktober 2023 beantragte das Konkursamt Zug die Abweisung der Beschwerde (act. 3).
8. Mit Schreiben vom 16. Oktober 2023 ersuchte die Beschwerdeführerin erneut um Zustellung der Akten des Konkursverfahrens und um Ansetzung einer 10-tägigen Frist zur Einreichung einer Replik nach Zustellung der Akten des Konkursverfahrens (act. 4). Nach diversen Telefonaten wurden der Beschwerdeführerin am 7. November 2023 die gewünschten Akten des Konkursverfahrens zugestellt und ihr wurde eine Frist von 10 Tagen angesetzt, um zur Beschwerdeantwort Stellung zu nehmen (act. 5-7). Nach bewilligter Fristerstreckung reichte die Beschwerdeführerin am 30. November 2023 ihre Replik ein (act. 8-9). Das Konkursamt Zug teilte mit Schreiben vom 4. Dezember 2023 mit, dass es auf eine weitere Stellungnahme verzichte (act. 10).

## Erwägungen

1. Verwertungshandlungen stellen öffentlich-rechtliche Akte dar, bei denen die allgemeine zivilrechtliche 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 Interessen 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 Beschwerdeführerin jedoch nicht weiter erörtert zu werden.
2. Anlass zur Beschwerde gibt die Durchführung einer öffentlichen Versteigerung (statt eines Freihandverkaufs) für zwei Grundstücke.
  - 2.1 Das SchKG kennt als ordentliche Verwertungsart die öffentliche Versteigerung der Vermögenswerte, weil diese erfahrungsgemäss am meisten Gewähr dafür bietet, dass ein objektiver 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 Vollstreckungsrecht und ist vom Schuldrecht klar abzugrenzen. Sie tritt an die Stelle der öffentlichen Versteigerung. Ob die Anordnung des Freihandverkaufs statt der Durchführung der Zwangs-

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 besonderen Art oder Ausstattung des Vermögensgegenstandes ein beschränkter Interessenkreis vorhanden ist. Dem Amt steht bei dieser Entscheidung ein erhebliches Ermessen zu (vgl. Urteil des Bundesgerichts 5A\_390/2020 vom 16. Februar 2021 E. 2.1).

- 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).
- 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).
- 2.4 Die Ausführungen der Beschwerdeführerin überzeugen nicht:
  - 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](http://www.freihandverkauf-praxis.ch) mit Verweis auf BISchK 2013 Nr. 46 E. 12). Von vornherein fehl geht 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 (möglicher) Inhaberin eines Vorkaufsrechts gegenüber Konkursgläubigern oder anderen Kaufinteressenten.
  - 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).

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).

- 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.
- 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.
- 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).

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.

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**

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Es werden keine Kosten erhoben.
3. Gegen diesen Entscheid ist die Beschwerde in Zivilsachen nach den Art. 72 ff. des Bundesgerichtsgesetzes (BGG) zulässig; die Beschwerdegründe richten sich nach den Art. 95 ff. BGG. Eine allfällige Beschwerde ist innert 10 Tagen seit Zustellung des Entscheids schriftlich begründet und mit bestimmten Anträgen sowie unter Beilage des Entscheids und der Beweismittel (vgl. Art. 42 BGG) beim Schweizerischen Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, einzureichen. Die Beschwerde hat nach Art. 103 Abs. 1 BGG in der Regel keine aufschiebende Wirkung.
4. Mitteilung an:
  - Beschwerdeführerin
  - Konkursamt Zug

Obergericht des Kantons Zug  
II. Beschwerdeabteilung  
Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs

St. Scherer  
Abteilungspräsident

D. Huber Stüdli  
Gerichtsschreiberin

versandt am: