

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

**BA 2024 34**

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

**Urteil vom 22. Oktober 2024 [rechtskräftig]**

in Sachen

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

gegen

**Konkursamt Zug, Aabachstrasse 5, 6301 Zug,**

betreffend

Aufhebung der Siegelung

## Sachverhalt

1. Mit Entscheid der Einzelrichterin am Kantonsgericht Zug vom 19. März 2024 wurde über die C.\_\_\_\_\_ AG der Konkurs eröffnet (EK 2024 42).
2. Am 3. Mai 2024 teilte D.\_\_\_\_\_ dem Konkursamt Zug mit, er habe der C.\_\_\_\_\_ AG in Liquidation die Lagerhalle 4e links, E.\_\_\_\_\_, F.\_\_\_\_\_ vermietet. In der Lagerhalle befänden sich zahlreiche Fahrzeuge. Gleichentags rückte der zuständige Sachbearbeiter aus, um die Fahrzeuge vor Ort zu besichtigen und ein Fotoprotokoll für das Inventarverzeichnis zu erstellen. Er stellte fest, dass es sich um Fahrzeuge im Luxussegment von erheblichem Wert handelt. Danach versiegelte er den einzigen Zugang zur Lagerhalle konkursamtlich (act. 4 Rz 2, Vi act. 55 und 57).
3. Mit Schreiben vom 17. Mai 2024 wandte sich die A.\_\_\_\_\_ AG (nachfolgend: Beschwerdeführerin) an das Konkursamt Zug und erklärte, sie sei Untermieterin der versiegelten Lagerhalle, weshalb die sich darin befindlichen Fahrzeuge in ihrem Eigentum stünden. Sie ersuchte um Aufhebung der konkursamtlichen Siegelung (act. 1/9).
4. Das Konkursamt Zug erklärte mit Schreiben vom 22. Mai 2024, Drittansprüche seien gegenüber dem Konkursamt zu belegen. Der eingereichte Untermietvertrag vom 31. März 2021 reiche dafür nicht aus, zumal er gar nicht gültig abgeschlossen worden sei, denn G.\_\_\_\_\_ sei zu keiner Zeit für die A.\_\_\_\_\_ AG zeichnungsberechtigt gewesen. Solange dem Amt kein offizielles Aussonderungsbegehren vorliege, in welchem nachgewiesen werde, dass die Fahrzeuge im Eigentum eines Dritten stünden, könne die konkursamtliche Siegelung nicht aufgehoben werden (act. 1/2).
5. Dagegen reichte die A.\_\_\_\_\_ AG (nachfolgend: Beschwerdeführerin) mit Eingabe vom 31. Mai 2024 Beschwerde bei der II. Beschwerdeabteilung des Obergerichts des Kantons als Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs ein und stellte folgendes Rechtsbegehren (act. 1):
  1. In Aufhebung der Verfügung vom 22. Mai 2024 der Beschwerdegegnerin sei festzustellen, dass sich die Halle (links) in der Liegenschaft an der Adresse E.\_\_\_\_\_ in F.\_\_\_\_\_ und die darin befindlichen Fahrzeuge nicht im Gewahrsam der Konkursmasse der C.\_\_\_\_\_ AG (in Liquidation) befinden und es sei deren konkursamtliche Siegelung umgehend aufzuheben.
  2. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten der Beschwerdegegnerin.
6. In der Beschwerdeantwort vom 20. Juni 2024 beantragte das Konkursamt Zug die Abweisung der Beschwerde (act. 4).
7. Das Obergericht des Kantons Zug sandte der Beschwerdeführerin am 26. Juni 2024 auf deren Ersuchen hin die Konkursakten zur Einsichtnahme zu und gewährte ihr am 1. Juli 2024 antragsgemäss eine Frist bis zum 18. Juli 2024, um in Ausübung des unbedingten Replikrechts zur Beschwerdeantwort des Konkursamtes Zug vom 20. Juni 2024 eine Stellungnahme einzureichen (act. 5-7).

8. Am 5. Juli 2024 reichte die Beschwerdeführerin in Ergänzung der Beschwerde ein Schreiben des Vermieters vom 30. Juni 2024 nach, in welchem dieser der Beschwerdeführerin bestätigte, dass diese im Zeitraum 1. April 2021 bis 30. Juni 2024 Untermieterin der C. \_\_\_\_\_ AG gewesen sei und alle Mietzahlungen für diesen Zeitraum geleistet habe (act. 9 und 9/12).

## Erwägungen

1. Anlass zur Beschwerde gibt die konkursamtliche Siegelung der von der C. \_\_\_\_\_ AG in Liquidation gemieteten (und angeblich an die Beschwerdeführerin untervermieteten) Lagerhalle 4e links an der Adresse E. \_\_\_\_\_ in F. \_\_\_\_\_ und der darin befindlichen Fahrzeuge.
  - 1.1 Die Beschwerdeführerin macht geltend, das Mietobjekt und die darin befindlichen Fahrzeuge stünden in ihrem ausschliesslichen Gewahrsam und gerade nicht im Gewahrsam der Konkursitin, weshalb die Siegelung des Mietobjekts und der Fahrzeuge durch das Konkursamt unzulässig sei. Wenn das Konkursamt der Auffassung sei, die Fahrzeuge würden Teil der Konkursmasse bilden, habe es dies auf dem Weg der Admassierungsklage gemäss Art. 242 SchKG geltend zu machen. Der Untermietvertrag sei gültig abgeschlossen worden. G. \_\_\_\_\_ sei als alleiniger Geschäftsführer, faktisches Organ und Alleinaktionär der Beschwerdeführerin seit der Gründung der Beschwerdeführerin befugt und berechtigt (gewesen), sie rechtsgeschäftlich zu vertreten und Verträge abzuschliessen. Der damalige Verwaltungsrat (H. \_\_\_\_\_) und der heutige (I. \_\_\_\_\_) hätten ihn dazu ermächtigt. Abgesehen davon sei durch das Handeln von G. \_\_\_\_\_ eine Vertretungswirkung im Sinne von Art. 33 Abs. 3 OR eingetreten und durch die Bezahlung des Mietzinses der Untermietvertrag konkludent genehmigt worden. Darüber hinaus befänden sich im Mietobjekt nachweislich Vermögenswerte von Dritten, die nicht zur Konkursmasse gehörten (vgl. act. 1 Rz 16 ff.).
  - 1.2 Gemäss Art. 221 SchKG schreitet das Konkursamt sofort nach Empfang des Konkurserkennnisses zur Aufnahme des Inventars über das zur Konkursmasse gehörende Vermögen und trifft die zur Sicherung desselben erforderlichen Massnahmen. Als Sicherungsmassnahmen fallen insbesondere die umgehende Schliessung und Siegelung von Warenlagern in Betracht (Art. 223 Abs. 1 SchKG). Dabei handelt es sich um Anordnungen, die mit der Inventaraufnahme einhergehen (vgl. Urteil des Bundesgerichts 5A\_264/2017 vom 13. September 2017 E. 3.1). Im Inventar ist das ganze in der Schweiz liegende Vermögen aufzuzeichnen, d.h. alle Vermögensgegenstände (Sachen und Rechte), die sich einerseits im blossen Gewahrsam des Schuldners befinden (vgl. Art. 930 ZGB), also nicht nur die (voraussichtlich) zur Konkursmasse gehörenden, und andererseits diejenigen Vermögenswerte, die sich nicht im Gewahrsam des Schuldners befinden, von diesem aber als sein Eigentum beansprucht werden, sowie solche, die nach den Kenntnissen des Konkursamtes möglicherweise dem Schuldner gehören. In das Inventar müssen also nicht nur alle dem Konkursbeschluss unterliegenden Vermögensstücke aufgenommen werden, da im Zeitpunkt der Inventaraufnahme noch offen ist, welche Vermögensgegenstände zur Konkursmasse gehören und welche nicht. Es sind damit auch solche Vermögensgegenstände in das Inventar aufzunehmen, deren Zugehörigkeit zur Konkursmasse zweifelhaft erscheint (Lustenberger/Schenker, Basler Kommentar, 3. A. 2021, Art. 221 SchKG N 7; vgl. auch Obergericht des Kantons Obwalden, OGVE 2016/17 Nr. 12).

- 1.3 Unbestritten ist, dass die Konkursitin und D. \_\_\_\_\_ am 1. Juli 2019 einen Mietvertrag über die Lagerhalle 4e links an der Adresse E. \_\_\_\_\_ in F. \_\_\_\_\_ abgeschlossen haben (vgl. VI act. 55). Aufgrund des Mietvertrages besteht die Vermutung, dass sich die Fahrzeuge in den Lagerhallen im Gewahrsam der Konkursitin befinden (vgl. Art. 930 ZGB) und damit voraussichtlich zur Konkursmasse gehören. Dies gilt umso mehr, als die Konkursitin im Handel mit Luxusfahrzeugen tätig war und es sich bei den sichergestellten Fahrzeugen gerade um solche handelt. Folglich musste das Konkursamt zur Sicherung der Konkursmasse die gemieteten Räumlichkeiten mit den darin befindlichen Fahrzeugen siegeln.
- 1.4 Die Beschwerdeführerin behauptet, sie sei – zusammen mit weiteren Dritten – Eigentümerin der Fahrzeuge im Mietobjekt. Sie stützt sich dabei auf einen Untermietvertrag, der am 31. März 2021 zwischen ihr und der Konkursitin über das Mietobjekt abgeschlossen worden sein soll (vgl. act. 1 Rz 10 und 28, act. 1/5). Dazu ist zu bemerken, dass ein ausschliesslicher Gewahrsam der Beschwerdeführerin an den Fahrzeugen im Mietobjekt lediglich aufgrund dieses Untermietvertrages nicht nachgewiesen ist. Insbesondere ist fraglich, ob G. \_\_\_\_\_ für die Beschwerdeführerin zeichnungs-berechtigt war. Unklar ist weiter, ob auf das – in Ergänzung zur Beschwerde – eingereichte Schreiben des Vermieters vom 30. Juni 2024 abgestellt werden kann, in welchem dieser bestätigt, dass die Beschwerdeführerin im Zeitraum 1. April 2021 bis 30. Juni 2024 Untermieterin der Konkursitin gewesen sei und alle Mietzahlungen für diesen Zeitraum geleistet habe (act. 9/12). Ein ausschliesslicher Gewahrsam der Beschwerdeführerin an den Fahrzeugen im Mietobjekt lässt sich aus diesen Dokumenten nicht zweifelsfrei ableiten. Solche Vermögensgegenstände, deren Zugehörigkeit zur Konkursmasse zweifelhaft erscheint, sind in das Inventar aufzunehmen und – wenn nötig – zu siegeln (vgl. E. 1.2). Dritte, welche ihr Eigentum an Vermögenswerten, die sich im Gewahrsam des Schuldners befinden, geltend machen wollen, müssen nach den Regeln über die Aussonderung vorgehen (vgl. Art. 242 Abs. 1 und 2 SchKG, Art. 45 ff. KOV; vgl. Lustenberger/Schenker, a.a.O., Art. 221 SchKG N 26). Streitigkeiten betreffend den Bestand oder die Höhe einer Forderung oder eines Rechts sind im Rahmen der materiellen Prüfung dem Richter zu unterbreiten und fallen nicht in die Kompetenz der Aufsichtsbehörde (vgl. Lustenberger/Schenker, a.a.O., Art. 221 SchKG N 24a).
2. Nach dem Gesagten erweist sich die Beschwerde als unbegründet und ist demnach abzuweisen.

Das Verfahren vor der kantonalen Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs ist – von hier nicht interessierenden Ausnahmen abgesehen – kostenlos (Art. 20a Abs. 2 Ziff. 5 SchKG) und Parteientschädigungen dürfen nicht zugesprochen werden (Art. 62 Abs. 2 GebV 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 Stüdi  
Gerichtsschreiberin

versandt am: