

## OBERGERICHT

Aufsichtsbehörde über  
Schuldbetreibung und Konkurs

---

OG SK 25 1

---

Besetzung

---

Verfahrensbeteiligte

**Entscheid vom 10. März 2025**

Präsidentin Agnes H. Planzer Stüssi  
Mitglieder Max Gisler-Zgraggen, Yvonne Baumann,  
Sven Infanger, Peter Sommer  
Gerichtsschreiberin Serena Simmen

**A.** \_\_\_\_

Beschwerdeführerin

gegen

**B.** \_\_\_\_

vertreten durch M.A. HSG Rosalie Hepberger, Raggenbass,  
Bahnhofstrasse 92, 8500 Frauenfeld

Beschwerdegegnerin

und

**Konkursamt Uri,**

Dätwylerstrasse 15, 6460 Altdorf

Vorinstanz

---

Gegenstand

**Siegelung**

## **Prozessgeschichte:**

### **A.**

Das Konkursamt Uri beauftragte mit Schreiben vom 27. Dezember 2024 das Konkursamt Höfe rechtshilfweise die von der Beschwerdeführerin gemieteten Mieträumlichkeiten (7.5-Zimmerwohnung inkl. Nebenräume, in X.\_\_\_\_) sofort zu siegeln. Das Konkursamt Höfe bestätigte mit Mail vom 27. Dezember 2024 umgehend die gleichentags vorgenommene Siegelung.

### **B.**

Mit Eingabe vom 28. Dezember 2024 (Eingang 31.12.2024) reichte B.\_\_\_\_, Verwaltungsratspräsident der Beschwerdeführerin, beim Obergericht des Kantons Uri, ein Schreiben ein mit dem Betreff «Revision gegen den Konkursbeschluss – Aktenzeichen LGP 24 368 / 369 / 370. Hier: Beschwerde gegen rechtswidrige Amtshandlungen und Antrag auf sofortige Aufhebung der Versiegelung» und forderte die Rechtswidrigkeit der Amtshandlungen des Konkursamtes Uri festzustellen und zu korrigieren (act. 2.1).

### **C.**

Mit Verfügung vom 7. Januar 2025 wurde die Eingabe als Beschwerde im Geschäftsprotokoll des Obergerichts (Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs) aufgenommen. Die Rechtsmitteleingabe wurde der Beschwerdegegnerin und der Vorinstanz zur Stellungnahme innert 10 Tagen zugestellt (act. 1.1).

### **D.**

Die Verfügung vom 7. Januar 2025 konnte der Beschwerdeführerin an ihrem Firmendomizil nicht zugestellt werden. Die Zustellung wurden dem Gericht mit dem Vermerk «unbekannt» retourniert (act. 1.2). In der Folge wurde die Verfügung am 20. Januar 2025 dem Verwaltungsratspräsidenten der Beschwerdeführerin an die Adresse in X.\_\_\_\_ zugestellt (act. 1.2a).

### **E.**

Mit Eingabe vom 20. Januar 2025 beantragte die Beschwerdegegnerin die Beschwerde sei abzuweisen, unter Kosten- und Entschädigungsfolge (3.1).

### **F.**

Ebenfalls mit Eingabe vom 20. Januar 2025 nahm die Vorinstanz zur Beschwerde Stellung und beantragte die Abweisung der Beschwerde unter Kostenfolge (act. 4.1).

## **G.**

Mit Verfügung vom 22. Januar 2025 wurde der Schriftenwechsel als geschlossen erklärt und angezeigt, dass über den Verfahrensgang/in der Sache entschieden werde (act. 1.3).

## **H.**

Mit Schreiben vom 12. Februar 2025 informierte die Vorinstanz darüber, dass das Mietverhältnis für das Mietobjekt in X.\_\_\_\_ infolge Zahlungsverzugs mit sofortiger Wirkung gekündigt worden sei. Sie werde ersucht, das Mietobjekt so rasch wie möglich an die Eigentümerschaft zurückzugeben. Um Massverbindlichkeiten gegenüber der Eigentümerschaft verhindern zu können sei eine möglichst umgehende Rückgabe des Mietobjektes angezeigt. Es wurde um eine zeitnahe Entscheidung gebeten, andernfalls um schriftliche Mitteilung, ob die Rückgabe des Mietobjektes an die Vermieterschaft erfolgen könne und dürfe (act. 4.2).

## **I.**

Mit Schreiben vom 13. Februar 2025 wurde den Parteien mitgeteilt, dass der Entscheid baldmöglichst zugestellt werde (act. 1.4).

## **Erwägungen:**

### **1.**

#### **1.1**

Gemäss Art. 17 Abs. 1 Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs (SchKG, SR 281.1) kann gegen jede Verfügung eines Betreibungs- oder Konkursamtes bei der Aufsichtsbehörde wegen Gesetzesverletzung oder Unangemessenheit Beschwerde geführt werden. Ausgenommen sind die Fälle, in denen das SchKG den Weg der gerichtlichen Klage vorschreibt. Aufsichtsbehörde ist die Schuldbetreibungs- und Konkurskommission des Obergerichtes (Art. 12 Abs. 2 Gesetz über die Einführung des Bundesgesetzes über Schuldbetreibung und Konkurs [EG/SchKG, RB 9.2421]). Somit ist die Zuständigkeit der vorliegend entscheidenden Behörde gegeben. Die Beschwerdeführerin ist von der Verfügung betroffen und zur Beschwerde legitimiert.

#### **1.2**

Das Verfahren vor der Aufsichtsbehörde richtet sich nach Art. 20a Abs. 2 SchKG und sinngemäss nach den Bestimmungen über die Verwaltungsgerichtsbeschwerde (Art. 12 Abs. 4 EG/SchKG). Die Beschwerde ist binnen zehn Tagen seit dem Tage, an welchem der Beschwerdeführer von der Verfügung Kenntnis erhalten hat, einzureichen (Art. 17 Abs. 2 SchKG). Die Beschwerdeschrift muss einen Antrag und eine Begründung enthalten. Der angefochtene Entscheid ist beizufügen oder, wenn das nicht

möglich ist, genau zu bezeichnen (Art. 12 Abs. 4 EG/SchKG i.V.m. Art. 64 und Art. 49 Abs. 1 der Verordnung über die Verwaltungsrechtspflege [VRPV, RB 2.2345]). Die Siegelung wurde am 27. Dezember 2024 vorgenommen. Die Beschwerde datiert mit Poststempel vom 30. Dezember 2024. Die angefochtene Verfügung wurde im Rahmen der Stellungnahme der Vorinstanz am 20. Januar 2025 eingereicht. Die Beschwerde erfolgte frist- und soweit formgerecht. Auf die Beschwerde ist einzutreten.

## **2.**

### **2.1**

Anlass zur Beschwerde gibt die konkursamtliche Siegelung der von der Beschwerdeführerin gemieteten Liegenschaft in X.\_\_\_\_. Der Verwaltungsratspräsident der Beschwerdeführerin, begründete die Beschwerde sinngemäss damit, dass er gegen das Konkurserkennnis des Landgerichtspräsidium II Uri vom 20. November 2024 ein Rechtsmittel eingelegt habe; dass er seinen privaten Wohnsitz (Untermiete) in der versiegelten Liegenschaft habe; das Schreiben des Konkursamtes vom 27. Dezember 2024 rechtlich unwirksam sei; die Siegelung gegen seine Grundrechte verstosse, indem der Zugang zur Privatwohnung verwehrt werde; er an der Entgegennahme der Post gehindert werde, was seine Rechte in laufenden Verfahren und weiteren Rechtsgeschäften mit Dritten erheblich beeinträchtige; der Trainingsalltag seiner Tochter als Schweizer Nationalspielerin gestört werde. Weiter machte er Ausführungen zu seinem gesundheitlichen Zustand.

### **2.2**

Die Beschwerdegegnerin stellt sich auf den Standpunkt, dass die Konkursverwaltung zu Recht entscheiden habe, den laufenden Mietvertrag betreffend die Liegenschaft in X.\_\_\_\_ nicht weiterzuführen und diesen entsprechend aufzulösen. Gründe für die Weiterbenützung der Liegenschaft durch die Beschwerdeführerin oder B.\_\_\_\_ zulasten der Konkursgläubiger seien nicht ersichtlich. Wolle B.\_\_\_\_ als Untermieter der Beschwerdeführerin Gebrauchsrechte an der Liegenschaft geltend machen, seien Mietzinse geschuldet, die ab Konkursöffnung als Massforderungen zu qualifizieren seien. Selbst wenn B.\_\_\_\_ seinen Privatwohnsitz an die besagte Adresse verlegt hätte, sei das Konkursamt nach Konkursöffnung berechtigt, den Hauptmietvertrag aufzulösen und die Liegenschaft zu siegeln. Bestritten werde, dass die Liegenschaft als Privatwohnsitz von B.\_\_\_\_ oder dessen Familie genutzt werde und ein entsprechendes Untermietverhältnis begründet worden sei. Der Abschluss eines Untermietvertrags werde nur behauptet und kein einziger Nachweis aufgelegt. Im Zeitpunkt der Meldebestätigung (Zuzug nach X.\_\_\_\_) sei das Betreibungsverfahren bereits längst am Laufen gewesen und Herr B.\_\_\_\_ habe es sich selber zuzuschreiben, wenn er von Massnahmen, die der Gemeinschuldnerin gelten würden, mitbetroffen sei. Die Siegelung der Liegenschaft in X.\_\_\_\_ sei rechtmässig erfolgt und als Sicherungsmassnahme im Konkursverfahren der Beschwerdeführerin gerechtfertigt (act. 3.1).

### 2.3

Die Vorinstanz lässt zusammengefasst ausführen, der Verwaltungsratspräsident der Beschwerdeführerin habe bis heute seine Mitwirkungspflichten verletzt. Er sei der Einvernahme vom 29. November 2024 unentschuldigt ferngeblieben. Er habe auch das ihm zugestellte Einvernahme-Protokoll nicht ausgefüllt und retourniert. Mit Mailnachricht vom 4. Dezember 2024 habe sich die C.\_\_\_\_ Holding AG an das Konkursamt gewandt und mitgeteilt, dass die Beschwerdeführerin mit ihr über die fragliche Liegenschaft einen Mietvertrag abgeschlossen habe. In der Folge habe sie (die Vorinstanz) dem zuständigen Konkursamt Höfe am 27. Dezember 2024 einen Rechtshilfefauftrag zur Siegelung der Liegenschaft in X.\_\_\_\_ erteilt. Das Konkursamt Höfe habe die Vornahme der Siegelung bestätigt und ausgeführt, die Liegenschaft sei unbewohnt, was sich insbesondere aus den vollkommen leerstehenden Räumen im Untergeschoss des Wohnhauses ergebe. Aus dem vom Konkursamt Höfe aufgenommenen Fotoinventar sei ersichtlich, dass das Wohnhaus tatsächlich vollkommen unbewohnt scheine. Der Briefkasten sei mit diversen Gesellschaften beschriftet. Den Namen von B.\_\_\_\_ oder allfälligen Familienangehörigen suche man am Briefkasten vergeblich. Am 28. Dezember 2024 habe der Verwaltungsratspräsident der Beschwerdeführerin die Aufhebung der Siegelung gefordert und mache sinngemäss geltend, die Liegenschaft stelle seinen privaten Wohnsitz und den seiner Familie dar. Weiter mache B.\_\_\_\_ geltend, die Siegelung führe zu Gefahr in Verzug, da er allfällige Postzustellungen nicht entgegennehmen und somit allfällige Fristen nicht wahren könne. Auch diese Behauptung erweise sich jedoch als unzutreffend: Zum einen befinde sich der Briefkasten ausserhalb des gesiegelten Areals; der Zugang und die Entgegennahme von Post sei somit für den Verwaltungsratspräsidenten der Beschwerdeführerin durch die Siegelung nicht beeinträchtigt. Ferner seien weder die Firma der Beschwerdeführerin, noch der Name von B.\_\_\_\_ oder seiner Familie auf dem Briefkasten angeschrieben (act. 4.1).

### 3.

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 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 Zivilgesetzbuch [ZGB, SR 210]), 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 Konkursbeschlagn unterliegenden Vermögensgegenstände 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 erscheinen (Lustenberger/Schenker, Basler Kommentar, Basel, 3. Auflage, 2021, N 7 zu Art. 221 SchKG; vgl. auch Obergericht des Kantons Zug, BA 24 34 vom 22. Oktober 2024; Obergericht des Kantons Obwalden, OGV 2016/17 Nr. 12).

### **3.1**

Aus den Akten ergibt sich unbestrittenermassen, dass die Beschwerdeführerin mit der C.\_\_\_\_ Holding AG am 15. September 2024 einen Mietvertrag über die Liegenschaft in X.\_\_\_\_ abgeschlossen hat (act. 4.1 Beilage 8). Aufgrund des Mietvertrages besteht die grundsätzliche Vermutung, dass die sich allfällig darin befindlichen Gegenstände im Gewahrsam der Konkursitin befinden (vgl. Art. 930 ZGB) und damit voraussichtlich zur Konkursmasse gehören. Bei dieser Ausgangslage durfte die Vorinstanz zur Sicherung der Konkursmasse die gemieteten Räumlichkeiten siegeln. Dies umso mehr, als der Verwaltungsratspräsident der Beschwerdeführerin seinen Mitwirkungspflichten bis heute nicht nachgekommen ist und damit unklar bleibt, was als Konkurssubstrat tatsächlich vorhanden ist. Daran ändert nichts, dass die Beschwerdeführerin am 28. Dezember 2024 gegen das Konkurserkennnis vom 20. November 2024 Beschwerde eingelegt hat. Der Beschwerde gegen die Konkursöffnung wurde denn auch zu keinem Zeitpunkt die aufschiebende Wirkung erteilt. Zudem wurde mit Beschluss vom 13. Februar 2025 auf die Konkursbeschwerde mangels Leistung des Gerichtskostenvorschusses nicht eingetreten (Abschreibungsbeschluss OG Z 24 18/19/20).

### **3.2**

Der Verwaltungsratspräsident der Beschwerdeführerin behauptet, er und seine Familie würden ihren Familienwohnsitz in X.\_\_\_\_ haben. Das dem so sei, belegt er mit einem Meldeschein vom 27. September 2024 (act. 2.1). Dazu ist zu bemerken, dass neben diesem Beleg weder ein Untermietvertrag aufgelegt wird – der Mietvertrag lautet auf die Beschwerdeführerin – noch, dass aufgrund des behaupteten Untermietverhältnisses belegt wird, dass Mietzinszahlungen geleistet worden wären. Daran ändert auch nichts, dass gemäss Mietvertrag vom 15. September 2024 die Benützungart zu Wohnzwecken und zu gewerblichen Zwecken deklariert war. Mieterin ist und bleibt die Beschwerdeführerin. Die Fotodokumentation des Konkursamtes Höfe zeigt, dass in den einsehbaren Räumlichkeiten keinerlei Hausrat oder sonstiges Mobiliar ersichtlich ist und die Liegenschaft tatsächlich unbewohnt erscheint bzw. mehrheitlich leer zu stehen scheint. Weder die Türklingel noch der Briefkasten ist mit dem Namen des Verwaltungsratspräsidenten der Beschwerdeführerin und/oder seiner Familienangehörigen angeschrieben. Selbst wenn der Verwaltungsratspräsident der Beschwerdeführerin an Gegenständen, die sich allenfalls im Obergeschoss der versiegelten Liegenschaft befinden würden, Eigentum oder Gewahrsam

geltend machen wollte, müsste er nach den Regeln der Aussonderung vorgehen (Art. 242 Abs. 1 und 2 SchKG, Art. 45ff Verordnung über die Geschäftsführung der Konkursämter [KOV, SR 281.32]; vgl. Lustenberger/Schenker a.a.O., N 26 zu Art. 221 SchKG). Zudem wären Streitigkeiten über Rechte (Eigentum, Besitz, etc.) im Rahmen der materiellen Prüfung dem Richter zu unterbreiten und fallen nicht in die Kompetenz der Aufsichtsbehörde (vgl. Lustenberger/Schenker a.a.O., N 24a zu Art. 221 SchKG; Obergericht des Kantons Zug, BA 24 34 vom 22. Oktober 2024).

### **3.3**

Der Verwaltungsratspräsident der Beschwerdeführerin rügt weiter, dass er durch die Siegelung an der Entgegennahme der Post gehindert werde. Aktenkundig ist, dass nur das Gebäude in X.\_\_\_\_ gesiegelt wurde. Der Aussenbereich und insbesondere der Briefkasten ist frei zugänglich. Die unsubstantiierte Behauptung des Verwaltungspräsidenten der Beschwerdeführerin, seine Rechte in laufenden Verfahren und weiteren Rechtsgeschäften mit Dritten seien durch die Siegelung erheblich beeinträchtigt geht ins Leere. Wie bereits festgehalten, ist bzw. wäre eine Postzustellung in den Briefkasten in X.\_\_\_\_ nach wie vor möglich. Fristauslösende bzw. fristgebundene Korrespondenzen werden im Geschäftsverkehr in der Regel denn auch eingeschrieben zugestellt. Wäre niemand vor Ort in der Lage, die postalische Zustellung entgegenzunehmen, ist ein Gang auf die Poststelle erforderlich. Dass die Rechte in laufenden Verfahren oder weiteren Rechtsgeschäften dem Verwaltungsratspräsidenten der Beschwerdeführerin oder ihm als Privatperson durch die Siegelung beeinträchtigt würden, trifft so nicht zu. Zudem ist gerichtsnotorisch, dass der Beschwerdeführerin eine eingeschriebene Verfügung vom 20. Januar 2025 im Verfahren OG Z 24 18/19/20 am 31. Januar 2025 an die Adresse in X.\_\_\_\_ zugestellt werden konnte.

### **3.4**

Zur Rüge, das Schreiben vom 27. Dezember 2024 (Siegelungsauftrag) sei rechtlich unwirksam, da dieses nicht per Einschreiben zugestellt worden sei und keine rechtsgültige Unterschrift eines Amtsträgers enthalte, ist zu bemerken, dass unter einer Verfügung eine bestimmte behördliche Handlung in einem konkreten zwangsvollstreckungsrechtlichen Verfahren zu verstehen ist, die in Ausübung amtlicher Funktionen auf Grund des SchKG und dessen Ausführungsbestimmungen erlassen worden ist. Die Verfügung muss das Verfahren vorantreiben und Aussenwirkungen zeitigen. Weder der Wortlaut noch das formale Erscheinungsbild entscheidet darüber, ob eine anfechtbare Verfügung vorliegt, sondern der tatsächliche und rechtliche Gehalt (Cometta/Möckli, Basler Kommentar, a.a.O., N 18f zu Art. 17 SchKG, mit Hinweisen). Mit A-Post plus vom 27. Dezember 2024 wurde das Konkursamt Höfe rechtshilfweise mit der Siegelung der Liegenschaft in X.\_\_\_\_ beauftragt. Der Auftrag ist vom Konkursbeamten-Stellvertreter unterzeichnet worden. Beides ist nicht zu beanstanden. Die Rüge zielt ins Leere.

## **4.**

Nach dem Gesagten erweist sich die Beschwerde als unbegründet und ist demnach abzuweisen.

**5.**

Gemäss Art. 20a Abs. 2 Ziff. 5 SchKG i.V.m. Art. 61 Abs. 2 lit. a Gebührenverordnung zum Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs (GebV SchKG, SR 281.35) ist das Beschwerdeverfahren (Art. 17 SchKG) unentgeltlich. Es werden somit keine Verfahrenskosten erhoben. Es darf keine Parteientschädigung zugesprochen werden (Art. 62 Abs. 2 GebV SchKG).

### **Das Obergericht erkennt:**

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Es werden keine Kosten erhoben.
3. Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen
4. Eröffnung
  - Beschwerdeführerin
  - Beschwerdegegnerin
  - Vorinstanz

Altdorf, 10. März 2025

### **OBERGERICHT DES KANTONS URI**

#### **Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs**

Die Präsidentin

Die Gerichtsschreiberin

### **Rechtsmittelbelehrung**

Gegen diesen Entscheid kann Beschwerde in Zivilsachen gemäss Art. 72 ff. Bundesgerichtsgesetz (BGG, SR 173.110) erhoben werden. Die Beschwerde ist innert **10 Tagen** nach der Eröffnung beim Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, in der in Art. 42 BGG vorgeschriebenen Weise schriftlich einzureichen. Die Beschwerdelegitimation und die zulässigen Beschwerdegründe richten sich nach den massgeblichen Bestimmungen des Bundesgerichtsgesetzes.

Versand: