

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer als obere kantonale Aufsichtsbehörde
über Schuldbetreibung und Konkurs



Geschäfts-Nr.: PS200217-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,
Oberrichterin lic. iur. M. Stammbach und Oberrichter Dr. M. Sarbach
sowie Gerichtsschreiberin lic. iur. S. Bohli Roth

Beschluss vom 25. Juni 2021

in Sachen

A._____ Immobilien GmbH in Liquidation,
Beschwerdeführerin,

vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. X._____,

betreffend **konkursamtliche Mitteilung der
Steigerungsbedingungen für Grundstücke vom 16. Oktober 2020
(Beschwerde über das Konkursamt B._____)**

**Beschwerde gegen einen Beschluss des Bezirksgerichtes Dietikon vom 29.
Oktober 2020 (CB200017)**

Erwägungen:

1. Im Konkurs der Beschwerdeführerin wurde die konkursamtliche Steigerung der Liegenschaft Grundbuchblatt 1, Kataster Nr. 2, C.____-strasse ..., ... D.____ auf den 16. November 2020, 14.00 Uhr angesetzt. Das für die Beschwerdeführerin zuständige Konkursamt E.____ hatte das Konkursamt B.____ rechtshilfeweise mit der Durchführung der Steigerung beauftragt (act. 3/4). Mit Eingabe vom 28. Oktober 2020 erhob die Beschwerdeführerin beim Bezirksgericht Dietikon als unterer Aufsichtsbehörde über das Konkursamt B.____ Beschwerde und beantragte die Aufhebung der Steigerungsbedingungen des Konkursamtes B.____ vom 16. Oktober 2020 und die Absage der angesetzten Versteigerung. Anstelle der Versteigerung sei ein freihändiger Verkauf durchzuführen und die Liegenschaft sei neu zu schätzen. Schliesslich stellte die Beschwerdeführerin ein Gesuch um Erteilung der aufschiebenden Wirkung (act. 1). Die Vorinstanz trat mit Beschluss vom 29. Oktober 2020 mangels örtlicher Zuständigkeit auf die Beschwerde nicht ein (act. 4 = act. 9).

2. Mit Beschwerde vom 9. November 2020 wandte sich die Beschwerdeführerin an die Kammer und beantragte die Aufhebung des angefochtenen Beschlusses. Im Übrigen hielt sie an ihren bereits vor Vorinstanz gestellten Anträgen fest und verlangte wiederum die Gewährung der aufschiebenden Wirkung (act. 8 S. 2). Dieses Gesuch nahm die Kammer als Gesuch um vorsorgliche Absetzung der Versteigerung entgegen (act. 16 S. 3). Weiter wies die Beschwerdeführerin darauf hin, dass sie sich mit Eingabe vom 2. November 2020 in derselben Sache auch an das Bezirksgericht Zürich als untere Aufsichtsbehörde über das Konkursamt E.____ gewandt habe (act. 8).

Auf Nachfrage teilten das Bezirksgericht Zürich sowie das Konkursamt E.____ der Kammer mit, dass der Beschwerde vom 2. November 2020 durch das Bezirksgericht aufschiebende Wirkung erteilt und deshalb die auf den 16. November 2020 angesetzte Versteigerung abgesagt wurde (act. 13-15). Damit bestand für die Kammer kein Anlass für eine vorsorgliche Anordnung, weshalb sie das Gesuch mit Beschluss vom 12. November 2020 abschrieb (act. 16).

3.a) Die Vorinstanz stellte sich auf den Standpunkt, dass gegen rechtshilfeweise vorgenommene Amtshandlungen die Beschwerde grundsätzlich bei der dem ersuchenden Amt vorgesetzten Aufsichtsbehörde einzureichen sei. Da das Konkursamt B._____ die Versteigerung bloss requisitorisch durchzuführen habe und nicht selbst über die Art und Weise der Liquidation des Grundstückes entscheide, sei sie für die Beschwerde örtlich unzuständig. Für eine Weiterleitung an die zuständige Behörde bestehe keine Veranlassung, wenn – wie hier – bewusst die falsche Behörde angerufen werde (act. 7 S. 2 f.).

b) In ihrer Beschwerde bestreitet die Beschwerdeführerin die fehlende örtliche Zuständigkeit, welche die Vorinstanz aus Art. 4 SchKG und einer einzigen Textstelle hergeleitet habe. Weiter habe sie mitnichten bewusst die gemäss Auffassung der Vorinstanz falsche Behörde angerufen, weshalb die Vorinstanz ihre in Art. 32 Abs. 2 SchKG statuierte Pflicht zur Überweisung der Eingabe an die aus ihrer Sicht zuständige Behörde in grösster Weise verletzt habe. Dem richterlichen Hinweis, dass sie ihre Beschwerde selbständig bei der unteren Aufsichtsbehörde über die Konkursämter des Bezirkes Zürich einreichen könne, habe sie mit der Eingabe vom 2. November 2020 an das Bezirksgericht Zürich nachgelebt. Es sei eine Zwangsversteigerung anberaumt worden, obwohl dem Konkursamt E._____ seit längerer Zeit Offerten für einen freihändigen Verkauf vorlägen. Gemäss diesen Kaufangeboten sei der in den Steigerungsbedingungen enthaltene Schätzwert von Fr. 2'440'000.– offensichtlich viel zu tief und unseriös ermittelt worden. Bei Durchführung der Zwangsversteigerung drohten ihr deshalb substantielle und nicht wiedergutzumachende finanzielle Nachteile (act. 8).

4.a) Zur Beschwerdeführung gemäss Art. 17 SchKG ist berechtigt, wer durch die angefochtene Verfügung eines Vollstreckungsorgans in seinen rechtlich geschützten oder zumindest tatsächlichen Interessen betroffen und dadurch beschwert ist und deshalb ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Abänderung der Verfügung hat. Es geht somit um die Wahrung eigener Interessen. Wer zwar in eigenem Namen handelt, aber fremde Interessen wahrnimmt, ist nicht zur Beschwerde legitimiert. Diese Eintretensvoraussetzungen einschliesslich

eines allfälligen Vertretungsverhältnisses sind von Amtes wegen zu prüfen (BSK SchKG I-Cometta/Möckli, 2. A., Art. 17 N 36 ff.).

b) Hier ist Verfahrenspartei eine anwaltlich vertretene GmbH in Liquidation. Nach Einstellung des über die Beschwerdeführerin eröffneten Konkurses mangels Aktiven verlangte die Grundpfandgläubigerin (G._____ AG, u.a. act. 8 S. 4, act. 3/9-10) die Spezialliquidation nach Art. 230a SchKG (act. 3/2-3 und 3/8, act. 1 S. 3). Somit stellt sich die Frage, wie es sich mit der Beschwerdebefugnis eines Gemeinschuldners im Konkursfall verhält. Einem Gemeinschuldner ist das Recht zur Beschwerdeführung zwar nicht grundsätzlich abzusprechen, es ist aber eingeschränkt. Er kann nur gegen Verfügungen in ganz bestimmten Bereichen, die ihn in seiner direkten Interessensphäre betreffen, Beschwerde nach Art. 17 SchKG erheben, insbesondere gegen Verfügungen über die Verwertung von Aktiven (zum Ganzen BGer 5A_375/2019 vom 16. April 2020 E. 3.3.1.; BSK SchKG I-Cometta/Möckli, 2. A., Art. 17 N 36 ff., N 41 m.w.H; Lorandi, Betreibungsrechtliche Beschwerde und Nichtigkeit, Art. 17 N 176 ff.). Vorliegend wehrt sich die Beschwerdeführerin gegen die Art der Verwertung ihrer Liegenschaft, weshalb ihr Beschwerderecht nicht von vornherein zu verneinen ist.

5.a) Das Gesetz sieht die vier Beschwerdegründe der Gesetzesverletzung und der Unangemessenheit sowie der Rechtsverzögerung und der Rechtsverweigerung vor (Art. 17 Abs. 1 und 3 SchKG). Der Grundsatz, dass die Verfügungen der Vollstreckungsorgane wegen Unangemessenheit angefochten werden können, erfährt jedoch wichtige Ausnahmen. So besteht namentlich beim Gemeinschuldner im Konkurs – nebst der erläuterten Einschränkung der Beschwerdelegitimation (vgl. oben E. 4.b) – auch eine Beschränkung der Anfechtungsgründe. Nach der Praxis ist der Gemeinschuldner wie gesehen befugt, Beschlüsse der Organe über die Verwertung mit Beschwerde anzufechten, wenn sie in seine gesetzlich geschützten Rechte und Interessen eingreifen. Dies ist namentlich dann der Fall, wenn sie gegen gesetzliche Vorschriften über das Verwertungsverfahren verstossen und dadurch sein Interesse an der Erzielung eines möglichst günstigen Verwertungserlöses verletzen. Dass die angefochtene Verwertungsmaßnahme unangemessen sei, kann er jedoch nicht geltend machen; die Aufsichts-

behörden haben bei einer Beschwerde des Gemeinschuldners lediglich die Gesetzmässigkeit der fraglichen Anordnung zu überprüfen (BGE 103 III 21 E. 1). Es ist dem Gemeinschuldner somit verwehrt, Verfügungen der allgemeinen Verfahrensleitung bei Verwertungsmassnahmen mit der Rüge der Unangemessenheit anzufechten (Lorandi, a.a.O., Art. 17 N 133 f., m.w.H.).

b) Zwar ficht die Beschwerdeführerin in ihrer Beschwerde an die Kammer, wie bereits vor Vorinstanz, zunächst die Steigerungsbedingungen des vom Konkursamt E._____ rechtshilfweise beauftragten Konkursamtes B._____ vom 16. Oktober 2020 an. Aus den weiteren Anträgen und der Begründung wird aber deutlich, dass sich die Beschwerde gegen die vom Konkursamt E._____ angeordnete Zwangsversteigerung der fraglichen Liegenschaft richtet. Die Beschwerdeführerin fordert anstelle der Versteigerung einen Freihandverkauf, weil ihr und ihrer einzigen Gesellschafterin ansonsten nicht zuletzt in Anbetracht des ihrer Ansicht nach viel zu tiefen Schätzwertes (in diesem Zusammenhang verlangt sie eine Neuschätzung) substantielle finanzielle Nachteile drohten (act. 8 S. 4 f.). Damit befürchtet sie eine Verletzung ihrer eigenen wirtschaftlichen Interessen sowie derjenigen ihrer Gesellschafterin F._____, macht jedoch keinen Verstoß gegen die gesetzlichen Bestimmungen über die Verwertung durch das Konkursamt E._____ geltend. Ein solcher ist denn auch nicht ersichtlich. Die Festlegung der Art und Weise der Liquidation ist Aufgabe des verfahrenleitenden Vollstreckungsorgans. Somit liegt vorliegend namentlich auch die Anordnung eines allfälligen Freihandverkaufs im Ermessen des Konkursamtes E._____. Wenn alle Voraussetzungen von Art. 143b SchKG erfüllt sind – ob dies vorliegend der Fall ist, ist nicht weiter zu prüfen –, kann ein freihändiger Verkauf verfügt werden, ein Anspruch darauf besteht aber nicht (KUKO SchKG-Bernheim/Känzig, 2. A., Art. 143b N 3). Der Beschwerdeführerin als Gemeinschuldnerin ist es demnach verwehrt, wegen befürchteter finanzieller Nachteile Beschwerde gegen die Anordnung der Zwangsversteigerung zu erheben. Ist die Beschwerdeführerin zur Beschwerdeführung nicht legitimiert, dann erübrigen sich Weiterungen zur Frage der örtlichen Zuständigkeit.

Auch auf die Anträge auf Aufhebung der Steigerungsbedingungen sowie auf Neuschätzung der Liegenschaft ist nicht weiter einzugehen. Den Antrag auf Neuschätzung begründet die Beschwerdeführerin damit, dass mit dem "offensichtlich viel zu tiefen und unseriös ermittelten" Schätzwert das Verhalten der Gant-Teilnehmer erheblich beeinflusst würde (act. 8 S. 4). Hierzu ist anzumerken, dass jede Schätzung im Wesentlichen Ermessenssache ist. Der Schätzwert dient zwar der Aufklärung der Steigerungsinteressenten und liefert ihnen einen Anhaltspunkt für ein vertretbares Angebot, hat jedoch keinen bestimmenden Einfluss auf den erzielbaren Steigerungserlös (BGE 135 I 102 E. 3.2.3.). Das Grundstück wird durch eine hohe Schätzung auf dem Markt kaum wertvoller, sondern es ist einzig dieser Markt, der den effektiven Zuschlagspreis bestimmen wird.

Über F._____ wurde – wie der Kammer aus einem anderen Verfahren bekannt ist – ebenfalls der Konkurs eröffnet (vgl. Geschäft Nr. PS190099). Ob sie bei dieser Sachlage, selbst wenn sie nach wie vor als Gesellschafterin und Geschäftsführerin im Handelsregister eingetragen ist, überhaupt noch für die Beschwerdeführerin handeln bzw. für diese einen Rechtsvertreter in der Person von lic. iur. X._____ zur Beschwerdeerhebung bevollmächtigen konnte, scheint zumindest fraglich, kann aber offen bleiben (act. 8 S. 2, act. 10 und 11/2).

6. Der Hinweis der Beschwerdeführerin, dass sie auch im Besitz einer Vollmacht von F._____ persönlich sei und auch in deren Namen und Auftrag die Beschwerdeanträge stelle (act. 8 S. 2, act. 11/3), ist schliesslich unbehelflich. Partei ist die Beschwerdeführerin (vgl. auch act. 8 S. 1). Sollte F._____ auch in eigenem Namen die Interessen der Beschwerdeführerin wahrnehmen wollen, so ist sie als Drittperson zur Beschwerde, wie oben gesehen (E. 4.a), nicht legitimiert.

7. Demzufolge ist auf die Beschwerde nicht einzutreten.

8. Das Verfahren vor den kantonalen Aufsichtsbehörden in Schuldbetreibungs- und Konkursachen ist grundsätzlich kostenlos (Art. 20a Abs. 2 Ziff. 5 SchKG und Art. 61 Abs. 2 lit. a GebV SchKG).

Es wird beschlossen:

1. Auf die Beschwerde gegen den Beschluss vom 29. Oktober 2020 des Bezirksgerichtes Dietikon als untere Aufsichtsbehörde über die Konkursämter wird nicht eingetreten.
2. Für das Beschwerdeverfahren werden keine Kosten erhoben.
3. Schriftliche Mitteilung an die Beschwerdeführerin und unter Rücksendung der erstinstanzlichen Akten an die Vorinstanz sowie an das Konkursamt B._____, je gegen Empfangsschein.
4. Eine **Beschwerde** gegen diesen Entscheid an das Bundesgericht ist innert **10 Tagen** von der Zustellung an beim Schweizerischen Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, einzureichen. Zulässigkeit und Form einer solchen Beschwerde richten sich nach Art. 72 ff. (Beschwerde in Zivilsachen) oder Art. 113 ff. (subsidiäre Verfassungsbeschwerde) in Verbindung mit Art. 42 des Bundesgesetzes über das Bundesgericht (BGG).

Dies ist ein Endentscheid im Sinne von Art. 90 BGG.

Es handelt sich um einen Entscheid der kantonalen Aufsichtsbehörde in Schuldbetreibungs- und Konkursachen im Sinne von Art. 74 Abs. 2 lit. c BGG.

Die Beschwerde an das Bundesgericht hat keine aufschiebende Wirkung.

Obergericht des Kantons Zürich
II. Zivilkammer

Die Gerichtsschreiberin:

lic. iur. S. Bohli Roth

versandt am:
28. Juni 2021