

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer als obere kantonale Aufsichtsbehörde
über Schuldbetreibung und Konkurs



Geschäfts-Nr.: PS210142-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende, Oberrichter
lic. iur. et phil. D. Glur und Oberrichter Dr. M. Sarbach sowie Ge-
richtsschreiber lic. iur. M. Häfeli

Urteil vom 23. Dezember 2021

in Sachen

A. _____,

Beschwerdeführer,

vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. X. _____,

gegen

B. _____,

Beschwerdegegnerin,

vertreten durch Rechtsanwältin Dr. iur. Y. _____,

betreffend **Verkauf Gesamthandanteil**
(Beschwerde über das Konkursamt Uster)

Beschwerde gegen einen Beschluss des Bezirksgerichtes Uster vom 13. Juli
2021 (CB210002)

Erwägungen:

1. Sachverhaltsübersicht und Prozessgeschichte

1.1. In der Konkursmasse des Beschwerdeführers befindet sich ein Anteil an der einfachen Gesellschaft C.____-D.____. In deren Gesamteigentum stehen zwei Liegenschaften (...) in ... C.____-D.____. Einzige Mitgesellschafterin und heutige Beschwerdegegnerin ist die Ehegattin des Beschwerdeführers, welche gleichzeitig mit Unterhaltsforderungen im Konkurs des Beschwerdeführers kolloziert ist. Das Konkursamt Uster veräusserte den Gesamthandanteil mit Kaufvertrag vom 18. Januar 2021 an sie.

1.2. Den Abschluss des Kaufvertrages focht der Beschwerdeführer beim Bezirksgericht Uster als untere kantonale Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs (nachfolgend: Vorinstanz) mit Eingabe vom 1. Februar 2021 (act. 1) mit folgenden Anträgen an:

"Es sei die Verfügung der Vorinstanz vom 19. Januar 2021 aufzuheben:
es sei die Vorinstanz anzuweisen mittels Parteibefragung sowie der Einziehung von Beweismitteln die Beteiligungsverhältnisse an der Liegenschaft C.____-D.____ abzuklären und eine Schätzung der Liegenschaft anzuordnen."

1.3. Zu den Vernehmlassungen der Beschwerdegegnerin und des Konkursamts (act. act. 6 und act. 10) nahm der Beschwerdeführer innert erstreckter Frist Stellung (act. 17 und act. 18). Die Beschwerdegegnerin reichte ein Urteil des Bundesgerichts betreffend ihre kollozierte Forderung ein (act. 22). Mit Beschluss vom 13. Juli 2021 (act. 26 = act. 29 [Aktenexemplar] = act. 31) wies die Vorinstanz die Beschwerde ab, soweit auf sie einzutreten war.

1.4. Gegen diesen Entscheid erhob der Beschwerdeführer mit Eingabe vom 26. Juli 2021 (act. 30) rechtzeitig (vgl. act. 27) Beschwerde bei der Kammer als obere kantonale Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs mit folgenden Anträgen:

"Es sei der Beschluss vom 13. Juli 2021 aufzuheben;
es sei die Verfügung der Vorinstanz (Konkursamt Uster) und damit der Kaufvertrag vom 18. Januar 2021 aufzuheben;
es sei die Vorinstanz anzuweisen mittels Parteibefragung sowie der Einziehung von Beweismitteln die Beteiligungsverhältnisse an der Liegenschaft C.____-D.____ abzuklären und eine Schätzung der Liegenschaft anzuordnen."

1.5. Die vorinstanzlichen Akten wurden von Amtes wegen beigezogen (act. 1–27). Das Verfahren ist spruchreif.

2. Prozessuale Vorbemerkungen

2.1. Für das Beschwerdeverfahren nach Art. 18 SchKG sind die Regelungen von Art. 319 ff. ZPO anwendbar (vgl. Art. 20a Abs. 3 SchKG i.V.m. § 18 EG SchKG i.V.m. § 84 GOG). Mit der Beschwerde können die unrichtige Rechtsanwendung (einschliesslich Unangemessenheit) und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (vgl. Art. 320 ZPO). Neue Anträge, neue Tatsachen und neue Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 326 ZPO). Die Beschwerde führende Partei hat sich hierbei mit der Begründung des vorinstanzlichen Entscheides im Einzelnen auseinander zu setzen und anzugeben, an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid ihrer Ansicht nach leidet (vgl. Art. 321 ZPO; vgl. im Einzelnen auch STERCHI, Berner Kommentar ZPO, Bern 2012, Art. 321 N 15 ff.). Bei fehlender Auseinandersetzung bzw. Begründung ist auf die Beschwerde nicht einzutreten (OGer ZH, ZR 110 Nr. 80). Neue Anträge, neue Tatsachen und neue Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 326 ZPO). Das gilt auch im zweitinstanzlichen konkursrechtlichen Beschwerdeverfahren (vgl. OGer ZH, PS200037 vom 27. Mai. 2020, E. 3.4; OGer ZH, PS110019 vom 21. Februar 2011, E. 3.4).

2.2. Im Folgenden brauchen die vorinstanzlichen Parteivorbringen und Erwägungen der Vorinstanz nur insoweit dargestellt werden, als diese im zweitinstanzlichen Beschwerdeverfahren Gegenstand der Beanstandungen des Beschwerdeführers bilden.

3. Würdigung

3.1.

3.1.1. Der Beschwerdeführer beanstandete bei der Vorinstanz zunächst, es stehe nicht fest, ob die Verwertung des Gesamthandanteils für die Befriedigung der im Konkurs zugelassenen Gläubiger notwendig sei. Das Obergericht habe entschieden, dass die von der Beschwerdegegnerin im Konkursverfahren eingegebenen Forderungen einer Revision zu unterziehen seien. Es sei von ihm ein dementsprechender Antrag beim Konkursamt anhängig gemacht worden. Aktuell stehe nicht fest, inwieweit ihre zugelassenen Forderungen überhaupt Bestand hätten. Die daneben bestehenden Hypothekarschulden seien durch das Grundstück gedeckt und würden – wie dem Kaufvertrag vom 18. Januar 2021 (act. 3/1) zu entnehmen sei – "aufrechterhalten". Der Forderungsbetrag der einzigen weiteren Gläubigerin, der E._____ Familiengesellschaft, sei durch die vorhandenen Barmittel abgedeckt (act. 1 Rz. 4 ff.).

3.1.2. Dass keine unnötigen Verwertungshandlungen vorgenommen werden dürften, ergebe sich aus Art. 5 Abs. 2 i.V.m. Art. 26 BV (act. 18 Rz. 6). Eine Verwertung vor Abschluss des Revisionsverfahrens sei daher unzulässig.

3.1.3. Dies liess die Vorinstanz nicht gelten. Sie wies darauf hin, dass das Obergericht keine Einschätzung der Erfolgchancen des Revisionsbegehrens vorgenommen habe. Revisionsbegehren würden restriktiv beurteilt. Nichtig sei die Kollokation nach einer Entscheidung des Bundesgerichtes vom 1. März 2021 jedenfalls nicht. Die Erfolgchancen des Revisionsbegehrens seien völlig ungewiss. Um mit den vorhandenen Barmitteln von rund Fr. 1'400'000.– die Forderungen der Beschwerdegegnerin abzudecken, müssten jene fast vollumfänglich aus dem Kollokationsplan entfernt werden. Weiter sei darauf hinzuweisen, dass die Revision kein ordentliches Rechtsmittel darstelle und an keine Frist gebunden sei. Sie sei daher nicht geeignet, die weitere Verwertung der Aktiven der Konkursmasse in Frage zu stellen. Ohnehin würden die vom Beschwerdegegner geltend gemachten Noven wenig überzeugen. Er habe in einem Schreiben an das Konkursamt "Resultate des Scheidungsprozesses" genannt, es sei aber fraglich, ob bereits solche vorliegen würden. Sollte der Beschwerdeführer einzig auf eine im Schei-

dungsprozess geltend gemachte güterrechtliche Forderung der Beschwerdegegnerin abzielen, welche tiefer liege als die im Konkurs eingegebene Forderung, so würde die entsprechende Reduktion der Kollokationsforderung längst nicht ausreichen, um die Beschwerdegegnerin mit den vorhandenen Barmitteln der Konkursmasse vollumfänglich zu befriedigen. Zusammenfassend seien die Szenarien, die der Beschwerdeführer aus seinem Revisionsbegehren ableite, bloss theoretischer Natur und würden die Durchführung der Verwertung des Gesamthandanteils der einfachen Gesellschaft C._____-D._____ nicht in Frage stellen (act. 29 E. 2.5).

3.1.4. Beschwerdeweise beharrt der Beschwerdeführer auf seinem Standpunkt. Es stehe nicht fest, ob die Verwertung des Gesamthandanteils für die Befriedigung der im Konkurs zuzulassenden Gläubiger notwendig sei.

3.1.5. Die Revision sei noch nicht vorgenommen worden und es gebe noch keinen rechtskräftigen Entscheid über deren Durchführung. Ein Wiederherstellungsgesuch betreffend die Frist zur Anfechtung des abschlägigen Entscheides des Konkursamtes über die Revision sei bei der Kammer noch hängig. Der Beschwerdeführer sei der Ansicht, alle Voraussetzungen von Art. 33 SchKG für die Behandlung des Revisionsgesuchs bei der oberen Aufsichtsbehörde seien erfüllt. Die im angefochtenen Entscheid vorgenommene Wertung der Erfolgsaussichten der Revision sei ohne Kenntnis der geltend gemachten Revisionsgründe erfolgt. Sie beruhe lediglich auf Mutmassungen. Die Anhaltspunkte des Verfahrens betreffend Nichtigkeit der Kollokation würden ausgeblendet. Der Bewertung der Erfolgchancen fehle daher jegliche sachliche Grundlage und sie sei willkürlich (act. 30 Rz. 7).

3.1.6. Nach Abzug der durch die vorhandenen Barmittel abzudeckenden Forderungen der E._____ Familiengesellschaft verblieben noch etwa Fr. 200'000.– für die Forderungen der Beschwerdegegnerin. Hinzu kämen zumindest Fr. 300'000.– aus der Verteilung der Mieteinnahmen der einfachen Gesellschaft (act. 30 Rz. 8).

3.1.7. Solange die Notwendigkeit weiterer Verwertungshandlungen im Interesse der Gläubiger nicht eindeutig gegeben sei, erweise sich eine weitere Verwertung

als unzulässig. Dies ergebe sich aus dem Verhältnismässigkeitsgrundsatz (Art. 5 BV; act. 30 Rz. 8).

3.1.8. Der Konkurs führt zu einer Generalliquidation der schuldnerischen Vermögenswerte, zur Verwertung des Vermögens des Gemeinschuldners und zur anteilmässigen Befriedigung seiner Gläubiger (BSK SchKG II-HUNKELER, 3. Aufl., Basel 2021, Art. 197 N 1). Das bei der Betreuung auf Pfändung massgebende Deckungsprinzip gelangt nicht zur Anwendung. Im Konkurs muss – vorbehältlich eines Konkurswiderrufs – ausnahmslos das ganze Vermögen des Schuldners liquidiert werden (vgl. AMONN/WALTHER, Grundriss des Schuldbetreibungs- und Konkursrechts, 9. Aufl., Bern 2013, S. 440).

3.1.9. Diese gesetzliche Konzeption schlägt durch auf den Zeitpunkt, ab welchem Verwertungshandlungen durchzuführen sind: im ordentlichen Konkursverfahren – mit gewissen Ausnahmen – nach Durchführung der zweiten Gläubigerversammlung (Art. 243 Abs. 3 SchKG), im summarischen Konkursverfahren nach Ablauf der Eingabefrist nach Art. 232 Abs. 3 Ziff. 2 SchKG, wobei die Verwertung im letzteren Fall rasch, das heisst sofort nach Ablauf der Eingabefrist, erfolgen soll (vgl. BSK SchKG II-LUSTENBERGER/SCHENKER, 3. Aufl., Basel, 2021, Art. 231 N 33).

3.1.10. Welche Gläubiger letztlich rechtskräftig kolloziert sein werden, ist in diesem Moment noch nicht abschliessend geklärt. Einerseits können gegen den Kollokationsplan Beschwerden nach Art. 17 SchKG hängig sein, welche die Kollokation von Forderungen in Frage stellen, beispielweise wegen einer Verletzung der Prüfungspflicht des Konkursamtes bzw. der Konkursverwaltung nach Art. 244 SchKG (vgl. BSK SchKG II-HIERHOLZER/KRAMER/SOGO, 3. Aufl., Basel 2021, Art. 249 N 25). Andererseits besteht die Möglichkeit von positiven oder negativen Kollokationsklagen, welche ebenfalls zu Änderungen des Kollokationsplanes führen können. Das Gesetz ordnet demnach ausdrücklich an, dass bereits zu Verwertungshandlungen zu schreiten ist, auch wenn noch keine Gewissheit über den Bestand der kollozierten Forderungen besteht.

3.1.11. Erst wenn es nach der Verwertung um die Verteilung des Erlöses der Konkursmasse geht, muss die Rechtskraft des Kollokationsplanes abgewartet werden (vgl. Art. 261 SchKG). Die definitive Verteilungsliste darf erst erstellt werden, wenn sämtliche auf die Feststellung der Aktiv- und Passivmasse bezüglichen Prozesse erledigt sind (Art. 83 KOV).

3.1.12. Nach Massgabe dieser Grundsätze vermag die Hängigkeit eines Revisionsbegehrens nicht die Durchführung von Verwertungshandlungen zu hindern. Der Gesetzgeber hat den Zeitpunkt, ab welchem Verwertungshandlungen vorzunehmen sind, ausdrücklich geregelt und insofern bereits eine für die rechtsanwendenden Behörden grundsätzlich bindende Grundrechtsabwägung vorgenommen (vgl. Art 190 BV). Eine eigenständige Bedeutung käme dem Verhältnismässigkeitsgrundsatz nach Art. 5 Abs. 2 BV, auf welchen sich der Beschwerdeführer beruft, daher einzig bei der Auslegung unbestimmter Rechtsnormen oder im Fall von Ermessensentscheiden zu (vgl. HÄFELIN/HALLER/KELLER/THURNHERR, Schweizerisches Bundesstaatsrecht, 10. Aufl., Zürich 2020, S. 76; HÄFELIN/MÜLLER/UHLMANN, Allgemeines Verwaltungsrecht, 8. Aufl., Zürich 2020, S. 99). Vorliegend hatte das Konkursamt jedoch weder eine unbestimmte Rechtsnorm zu beachten noch räumte ihm Gesetz oder Praxis Ermessen ein. Das Konkursamt war nicht befugt, mit der Verwertung des Gesamthandanteils bis zur rechtskräftigen Erledigung des Revisionsverfahrens zuzuwarten.

3.1.13. Sollte sich durch einen Wegfall von Kollokationsforderungen im Zuge des Konkursverfahrens ein Aktivenüberschuss der Konkursmasse ergeben, so stünde, sofern die entsprechenden Voraussetzungen erfüllt sind, ein Widerruf des Konkurses nach Art. 195 SchKG im Raum oder aber der Überschuss würde dem Gemeinschuldner ausgeliefert (vgl. BSK SchKG II-STAEHELIN/STOJILJKOVIĆ, 3. Aufl., Basel 2021, Art. 261 N 12). Dass diesem, nachdem bereits Verwertungshandlungen erfolgt sind, unter Umständen bloss ein Wertersatz zukäme, ist als Folge der Universalliquidation hinzunehmen.

3.1.14. Die Beanstandung des Beschwerdeführers ist nach dem Ausgeführten nicht stichhaltig.

3.2.

3.2.1. Der Beschwerdeführer rügte bei der Vorinstanz sodann, dass die vorgesehene Verwertung der materiellen Rechtslage widerspreche.

3.2.2. Das Konkursamt habe über die Beteiligungsverhältnisse an der einfachen Gesellschaft C.____-D.____ eine Stellungnahme beim unabhängigen Rechtsanwalt Z.____ eingeholt. Der Beschwerdeführer habe die Letzterem gestellten Fragen nicht gekannt und auch nicht gewusst, welche Unterlagen ihm vorgelegt worden seien. Ebenso wenig sei er aufgefordert worden, sich zur Stellungnahme zu äussern (act. 1 Rz. 11).

3.2.3. Die Frage der Kapitalbeteiligung stelle die zentrale Frage im Rahmen der Verwertung dar und sei überdies relevant für die Verteilung der Erträge aus der Liegenschaft. Bei einer Zahlung der Beschwerdegegnerin an den Beschwerdeführer vom 25. Oktober 2006 über Fr. 100'000.– sei strittig, ob diese als Einlage in die einfache Gesellschaft zu gelten habe. Die Beschwerdegegnerin trage hierfür die Beweislast. Es sei zur Klärung eine Parteibefragung sowie ein Beweisverfahren unter Beizug von Fachleuten durchzuführen (act. 1 Rz 13, 15). Rechtsanwalt Z.____ habe bei seinem Schluss auf eine grundsätzlich hälftige Kapitalbeteiligung – mit einer kleinen Abweichung – die Resultate eines Beweisverfahrens vorbehalten (act. 1 Rz. 15). Für ihn sei von entscheidender Bedeutung gewesen, wer die Buchhaltung der einfachen Gesellschaft geführt und ob die Beschwerdegegnerin diese anerkannt habe. Die Konkursverwaltung habe hierzu keine weiteren Abklärungen vorgenommen. Rechtsanwalt Z.____ sei auch nicht mitgeteilt worden, dass die Buchhaltung von einer externen Treuhänderin, der F.____ Treuhand AG, geführt worden sei. In den auf die Zahlung vom Oktober 2006 folgenden Abschlüssen (2006–2015) sei keine Veränderung der Beteiligungsverhältnisse in der Buchhaltung ausgewiesen worden. Die Beschwerdegegnerin habe in all diesen Jahren nie behauptet, die Zahlung sei als Kapitaleinlage gedacht gewesen, und auch nie eine Korrektur verlangt (act. 1 Rz. 14).

3.2.4. Der Verkauf seines Gesellschaftsanteils beruhe daher auf ungenügenden Abklärungen. Rechtsanwalt Z.____ habe nicht wissen können, dass eine umfas-

sende Buchhaltung existiert habe, welche extern geführt worden sei. Ebenso wenig habe er wissen können, wofür sie verwendet worden sei und dass die Beschwerdegegnerin in Gespräche mit der finanzierenden Bank involviert gewesen und sie über die Details der Steuererklärung jeweils vom Treuhänder informiert worden sei. All diese Informationen hätte Rechtsanwalt Z._____ erhalten, wenn man die Fragen und einzureichenden Unterlagen mit dem Beschwerdeführer abgeglichen hätte (act. 1 Rz. 14).

3.2.5. Die Vorinstanz erwog hierzu, dass der angefochtene Kaufvertrag von einer Beteiligung des Beschwerdeführers an der einfachen Gesellschaft von 56.02 % und einer Beteiligung der Beschwerdegegnerin von 43.98 % ausgehe. Diese Zahlen seien mittels länger andauernder Abklärungen, einschliesslich der Stellungnahme von Rechtsanwalt Z._____, ermittelt worden (act. 29 E. 2.6.1).

3.2.6. Mit der sorgfältigen Argumentation von Rechtsanwalt Z._____ habe sich der Beschwerdeführer nicht vollständig auseinandergesetzt. Mit keinem Wort sei er insbesondere auf seine in einer E-Mail vom 16. Dezember 2016 abgegebene Erklärung eingegangen, wonach die Beschwerdegegnerin "am 25.10.2006 noch sFr. 100'0000.– in C._____ einbezahlt" habe und ihr "Saldo damit Fr. 400'000.–" betragen habe. Auch zum Argument, dass es erstaune, dass der Beschwerdeführer sich betreffend diese Zahlung erst am 4. September 2019 auf eine angebliche Forderung für von ihm geleistete Baumanagement-Dienstleistungen berufe und davon im Gesellschaftsvertrag nichts erwähnt worden sei, während die Rechte und Pflichten der Architektinnen dort recht ausführlich geregelt worden seien, habe sich der Beschwerdeführer nicht geäussert. Stattdessen habe er pauschal geltend gemacht, die Beteiligungsverhältnisse bedürften einer vertieften Abklärung und Rechtsanwalt Z._____ habe zur Klärung eine Parteibefragung sowie ein Beweisverfahren vorgeschlagen (act. 29 E. 2.6.3).

3.2.7. Entgegen der Ansicht des Beschwerdeführers sei von Rechtsanwalt Z._____ kein Beweisverfahren (mit Parteibefragung) im Rahmen des Konkursverfahrens vorgeschlagen worden. Seine Überlegungen hätten sich mutmasslich auf einen allfälligen Zivilprozess bezogen. Ohnehin seien die Beteiligungsverhältnisse einer der Hauptstreitpunkte im Konkursverfahren gewesen. Der Beschwerdefüh-

rer habe sich bereits mehrfach dazu geäußert und Beweismittel eingereicht (act. 11/c-Belege 225, 266, 422 und 484), so insbesondere Kontoblätter und eine Eingangsbilanz der einfachen Gesellschaft, welche der Steuererklärung 2005 beigegeben worden seien. Diese erwiesen sich aber für die strittige, erst am 25. Oktober 2006 vorgenommene Zahlung als irrelevant. In den Kaufvertragsentwürfen seien die Beteiligungsverhältnisse aufgrund der Ausführungen der Parteien denn auch mehrfach angepasst worden (vgl. act. 11/c-Belege 225, 266 und 422; act. 29 E. 2.6.4).

3.2.8. Es erhelle angesichts dieser Umstände nicht, was sich der Beschwerdeführer von einer Parteibefragung oder gar einem Beweisverfahren konkret verspreche. Er habe ausreichend Gelegenheit gehabt, die für seine Sachdarstellung sprechenden Beweismittel vorzulegen. So wäre es auch an ihm gelegen, das Konkursamt über den Umstand, dass die Buchhaltung extern durch die F._____ Treuhand AG geführt worden sei, zu informieren oder entsprechende Unterlagen vorzulegen. Eine entsprechende E-Mail-Bestätigung von F'._____ vom 31. Januar 2021 (act. 3/6) sei erst unmittelbar vor Einreichung der Beschwerde eingeholt worden und habe dem Konkursamt nicht bekannt sein können. Es ergebe sich aus der Stellungnahme von Rechtsanwalt Z._____ sodann auch nicht, dass entscheidend wichtig gewesen wäre, wer die Buchhaltung der einfachen Gesellschaft geführt habe und ob die Beschwerdegegnerin diese anerkannt habe. Vielmehr halte Rechtsanwalt Z._____ fest, dass die Art und Weise der Verbuchung der Zahlung im Jahr 2006 ein Indiz für deren Qualifikation darstelle, mehr aber auch nicht. Sollte die Buchhaltung des Jahres 2006 vom Beschwerdeführer geführt worden sein, so könne daraus nicht auf einen Willen der Beschwerdegegnerin geschlossen werden. Der Beschwerdeführer verweise sodann lediglich pauschal auf Buchhaltungsabschlüsse der Jahre 2007 bis 2015, habe aber – soweit ersichtlich – das Konkursamt weder jemals auf die Existenz dieser Abschlüsse hingewiesen noch diese vorgelegt. Der Einwand, dass man all diese Unterlagen erhalten hätte, wenn man die Fragen an Rechtsanwalt Z._____ und die einzureichenden Unterlagen mit dem Beschwerdeführer abgeglichen hätte, gehe fehl. Dem Beschwerdeführer sei bewusst gewesen, dass das Konkursamt über die Höhe der Beteiligungsverhältnisse würde befinden müssen. Dementsprechend hätte es ihm

auch ohne formelle Aufforderung im Hinblick auf die einzuholende Stellungnahme bei Rechtsanwalt Z. _____ oblegen, Behauptungen aufzustellen und Beweismittel einzureichen oder zumindest zu bezeichnen. Dies habe er unterlassen. Seine beschwerdeweise vorgebrachten Einwände erwiesen sich damit zum einen als verspätet und stellten zum anderen widersprüchliches, nicht zu schützendes Verhalten dar. Der Antrag auf Aufhebung der Verfügung zur Durchführung eines Beweisverfahrens und zur Befragung von F'. _____ der F. _____ Treuhand AG sei deshalb abzuweisen, soweit darauf überhaupt einzutreten sei (act. 29 E. 2.6.5).

3.2.9. Beschwerdeweise wendet der Beschwerdeführer im Wesentlichen Folgendes ein:

3.2.10. Die Vorinstanz verkenne, dass nach Art. 9 in Verbindung mit Art. 16 Abs. 2 VVAG das Konkursamt verpflichtet gewesen wäre, sich die Buchhaltung der einfachen Gesellschaft vorlegen zu lassen, bevor es eine Entscheidung treffe. Das Konkursamt habe die ihm obliegenden Abklärungspflichten verletzt. Hätte es diese pflichtgemäss wahrgenommen, wäre es zunächst des Umstandes Gewähr geworden, dass die Buchhaltung der einfachen Gesellschaft extern geführt worden sei, nämlich von der F. _____ Treuhand AG. Es hätte bei der Treuhandgesellschaft weitere Abklärungen treffen müssen. Dergestalt hätte es ferner festgestellt, dass die jährliche Buchhaltung mit den Parteien besprochen und für Gespräche mit der Bank sowie die Steuerklärungen verwendet worden sei. Des Weiteren hätte es ermittelt, dass sich an den in der Buchhaltung ausgewiesenen Beteiligungsverhältnissen nie etwas geändert habe, das heisst, der strittige Betrag von Fr. 100'000.– nie als Kapitaleinlage verbucht worden sei. Dies hätte sich aus den Abschlüssen der Jahre 2007 bis 2015 ergeben (act. 30 Rz. 11, 13).

3.2.11. Dementsprechend seien diese Umstände auch Rechtsanwalt Z. _____ nicht bekannt gewesen. Dies mache seine Überlegungen offensichtlich unvollständig, weshalb die Stellungnahme in diesem Punkt zu ergänzen sei. Entgegen der Vorinstanz sei es willkürlich, davon auszugehen, diese Umstände – namentlich die extern geführte Buchhaltung und die regelmässige Genehmigung durch die Beschwerdegegnerin – hätten zu keinen anderen Schlussfolgerungen von Rechtsanwalt Z. _____ geführt (act. 30 Rz. 11).

3.2.12. Es treffe den Beschwerdeführer keine Pflicht, sich stets über den Verfahrensstand zu erkundigen und aus eigenem Antrieb Belege einzureichen oder Informationen zu erteilen (act. 30 Rz. 11).

3.2.13. Zur E-Mail vom 16. Dezember 2016 (act. 11c-Beleg 309) habe er sich vorinstanzlich nicht geäußert, weil ihm diese nicht wichtig erschienen sei. Dem Wortlaut der E-Mail nach sei der Betrag nicht als Kapitaleinzahlung, sondern als Zahlung für einen anderen Zweck vorgenommen worden. Das ergebe sich aus der Verwendung des Begriffes "Saldo", welcher mit einer Kapitalbeteiligung nichts zu tun habe. Er, der Beschwerdeführer, sei seit Jahrzehnten als Treuhänder tätig und verwende buchhalterische Fachausdrücke genau. Ohnehin sei die Tatsache, dass die Buchhaltung extern geführt und sie jährlich zwischen dem Treuhänder und den Parteien besprochen worden sei und diese Buchhaltung die Zahlung nicht als Kapitaleinzahlung ausweise, wesentlich wichtiger als ein möglicherweise als unklar empfundenes Mail (act. 30 Rz. 14).

3.2.14. Ob Rechtsanwalt Z._____ eine Parteibefragung sowie ein Beweisverfahren vorgeschlagen habe, könne offen bleiben, denn vertiefte Abklärungen seien in jedem Falle vorzunehmen (act. 30 Rz 12).

3.2.15. Befinden sich in der Konkursmasse Anteile an Gemeinschaftsvermögen, so ist für deren Verwertung die Verordnung über die Pfändung und Verwertung von Anteilen an Gemeinschaftsvermögen (VVAG) einschlägig. Im Rahmen eines Konkurses sind die Bestimmungen der Art. 9 Abs. 2 und Art. 11 VVAG zu beachten (Art. 16 Abs. 2 VVAG).

Eine gütliche Einigung mit den andern Teilhabern der Gemeinschaft ist gesetzlich im Konkursverfahren nicht vorgesehen (vgl. Art. 9 Abs. 1 VVAG). Sie ist gleichwohl zulässig und in den meisten Fällen zweckmässig (vgl. Kreisschreiben des Bundesgerichts vom 1. Februar 1926 in BGE 52 III 56, 60; BGE 78 III 167 E. 2). Letztlich geht es nämlich darum, eine bestehende Rechtslage im Hinblick auf die Schwierigkeiten in der Zwangsvollstreckung zu bereinigen und damit für die Verwertung eine möglichst günstige Ausgangslage zu schaffen. Dies, indem versucht wird, die Beeinträchtigung der Mitbeteiligten zu verhindern und keine Verwertun-

gen durchzuführen, für die es kaum Interessenten und daher auch keinen Markt gibt (OGer ZH, PS180037 vom 7. Mai 2018, E. 3.3; SCHLEGEL/ZOPFI, Die betriebsrechtliche Zwangsverwertung von Grundstücken in Theorie und Praxis, Zürich 2019, S. 354). Funktional gleicht die Einigungsverhandlung – welche, wenn es die Umstände gebieten, auch auf dem Schriftweg durchgeführt werden kann – einer zivilprozessualen Vergleichsverhandlung (BISANG, Die Zwangsverwertung von Anteilen an Gesamthandschaften, Diss. Zürich 1978, S. 165 f.).

Eine Form der Einigung ist der Beschluss der Gesellschafter zur Fortsetzung der Gesellschaft unter Ausbezahlung des Wertes des Liquidationsanteils an die Konkursmasse (BSK OR II-STAEHELIN, 5. Aufl. Basel 2016, Art. 545/546 N 15; KUKO OR-SETHE, Basel 2014, Art. 545/546 N 9; HANDSCHIN/VONZUN, Zürcher Kommentar Art. 530-551 OR, 4. Aufl., Zürich 2009, Art. 545–547 N 93). Die Anwesenheit bzw. das Mitwirken des Gemeinschuldners ist gesetzlich nicht erforderlich; die Konkursverwaltung handelt im summarischen Verfahren an seiner Stelle (vgl. BGer vom 6. Januar 2015, 5A_633/2014, E. 2.4). Mit der herrschenden Lehre ist dies als Realisation eines Anspruches des Konkursiten einzuordnen, so dass eine Offerte des Anspruches an die Gläubiger nach Art. 260 SchKG entbehrlich ist (BSK OR II-STAEHELIN, a.a.O., Art. 545/546 N 15; KUKO OR-SETHE, a.a.O., Art. 545/546 N 9; HANDSCHIN/VONZUN, a.a.O., Art. 545–547 N 93).

Um die Einigungsverhandlungen zu erleichtern, sieht Art. 9 Abs. 2 VVAG eine Verpflichtung der Gesellschafter zur Vorlage der Bücher und aller Belege vor, welche zur Feststellung des Abfindungswertes notwendig sind.

3.2.16. Das Konkursamt hat die Pflicht, 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 (BSK SchKG II-RUSSENBERGER/WOHLGEMUTH, 3. Aufl., Basel 2021, Art. 240 N 7). Daraus ergibt sich, dass das Amt, wenn es eine gütliche Einigung mit den anderen Teilhabern an einem Gemeinschaftsvermögen zu erreichen sucht, zunächst tatsächliche und rechtliche Abklärungen bezüglich des Wertes des Anteils zu treffen hat, soweit diese verhältnismässig sind. Wie weit die Abklärungen im Einzelfall zu gehen haben, ergibt sich aus einer Abwä-

gung zwischen dem finanziell und zeitlich vertretbaren Aufwand und dem voraussichtlichen Einfluss auf den Erlös. Auf der Grundlage des hierdurch näherungsweise ermittelten Wertes sind die Einigungsgespräche anhand zu nehmen. In ihrem Rahmen besteht ein gewisser Spielraum, den das Konkursamt aber stets pflichtgemäss und mit Blick auf ein vorteilhaftes Verwertungsergebnis ausnutzen darf und muss. Wie bei jedem Vergleich beruht eine gütliche Einigung nach Art. 9 Abs. 1 VVAG auch bei analoger Anwendung im Konkursverfahren regelmässig auf gegenseitigen Zugeständnissen.

3.2.17. Die vom Konkursamt in diesem Zusammenhang wahrzunehmende Ermittlung der Sach- und Rechtslage ist nicht mit jener eines Gerichts zu verwechseln. Es geht hier nicht um die rechtskräftige Entscheidung über strittige Rechtspositionen, sondern darum, die Grundlagen für eine allfällige gütliche Einigung zu schaffen. Folglich kann die Konkursverwaltung kein formelles Beweisverfahren im Sinne der Zivilprozessordnung durchführen. Bei seinen Abklärungen ist das Amt an die in seinem Verfahren geltenden Verfahrensgrundsätze gebunden. Dabei handelt es sich in tatsächlicher Hinsicht um den Untersuchungsgrundsatz, welcher durch eine Mitwirkungspflicht der Parteien gemildert wird (BSK SchKG I-MEIER, 3. Aufl., Basel 2021, Vor Art. 17–21 N 88 ff.).

3.2.18. Wie die Vorinstanz zutreffend ausführt, handelte es sich bei den Beteiligungsverhältnissen an der einfachen Gesellschaft C.____-D.____ um einen der Hauptstreitpunkte zwischen den Parteien im Konkursverfahren. Dementsprechend äusserte sich der Beschwerdeführer zu diesem Thema mehrfach und reichte dem Konkursamt Urkunden ein (act. 11/c-Beleg 225, 266, 474, 484, 547 und 553). Auch die Einholung der Stellungnahme von Rechtsanwalt Z.____ geht auf einen Antrag des Beschwerdeführers zurück (vgl. act. 3/4. act. 11/c-Beleg 789).

3.2.19. Mithin ist der Vorinstanz beizupflichten, dass es dem Beschwerdeführer möglich und zumutbar gewesen wäre, von sich aus weitere Ausführungen zum Sachverhalt zu machen oder Beweismittel einzureichen. Welche Akten er dem Konkursamt selbst eingereicht hatte, war dem Beschwerdeführer offensichtlich bewusst. Zudem stand es dem Beschwerdeführer jederzeit offen, in die Konkurs-

akten Einsicht zu nehmen. Daher war für ihn leicht eruierbar, welche Akten Rechtsanwalt Z. _____ überhaupt unterbreitet werden könnten. Auch wäre eine Ergänzung der Unterlagen im Nachgang, also nach Zustellung der Stellungnahme am 18. Dezember 2020 (vgl. act. 30 Rz. 10), nicht ausgeschlossen gewesen.

3.2.20. Vor diesem Hintergrund war das Konkursamt nicht gehalten, den anwaltlich vertretenen Beschwerdeführer explizit zu ergänzenden Auskünften oder zur Einreichung weiterer Unterlagen zu diesem Themenbereich aufzufordern. Daran ändert entgegen dem Standpunkt des Beschwerdeführers Art. 9 Abs. 2 VVAG nichts. Diese Norm schafft nämlich, ähnlich wie Art. 160 ZPO, lediglich eine Verpflichtung der Gemeinschafter zur Vorlage der Bücher und aller Belege, welche zur Feststellung des Abfindungswertes notwendig sind. Sie schreibt dem Amt jedoch nicht vor, wie es den Sachverhalt zu ermitteln hat, und ändert nichts an den Mitwirkungspflichten der Parteien.

3.2.21. Bei der Vorinstanz wären neue Behauptungen und Beweismittel ohne Einschränkungen zulässig gewesen. Im zweitinstanzlichen Beschwerdeverfahren ist der Beschwerdeführer indessen mit Noven ausgeschlossen (vgl. oben E. 2.1). Es ist infolgedessen gemäss dem Aktenstand der Vorinstanz – mit einer Ausnahme (vgl. nachstehende E. 3.4.11) – zu beurteilen, ob in der Stellungnahme von Rechtsanwalt Z. _____ die Beteiligungsverhältnisse, welche dem Kaufvertrag vom 18. Januar 2021 zu Grunde gelegt wurden, ausreichend und zutreffend ermittelt wurden.

3.2.22. Im vorinstanzlichen Beschwerdeverfahren machte der Beschwerdeführer neu geltend, die Buchhaltung der einfachen Gesellschaft sei extern durch die F. _____ Treuhand AG geführt worden. Wie die Vorinstanz zutreffend schlussfolgerte, werden durch diesen Umstand die Erkenntnisse der Stellungnahme von Rechtsanwalt Z. _____ nicht in Frage gestellt. Dieser erwähnt die Verbuchung als "ein Indiz für die Qualifikation, mehr aber auch nicht" (act. 11/c-Beleg 814 Rz. 31), was in rechtlicher Hinsicht überzeugt. Entscheidend ist aber ohnehin, dass der Beschwerdeführer die auf die strittige Zahlung vom 25. Oktober 2006 (vgl. act. 11/c-Beleg 54) folgenden Buchhaltungsabschlüsse der einfachen Gesellschaft

weder dem Konkursamt noch der Vorinstanz eingereicht hat und ihn auch diesbezüglich eine Mitwirkungspflicht getroffen hat. Da neue Beweismittel im zweitinstanzlichen Beschwerdeverfahren ausgeschlossen sind, kann er dies nicht mehr nachholen. Ob die Zahlung dort tatsächlich nicht als Einlage verbucht wurde und die Beteiligungsverhältnisse durch die Beschwerdegegnerin dergestalt allenfalls genehmigt worden sein könnten, wie der Beschwerdeführer vorbringt, bleibt deswegen eine unbelegte Behauptung. Fehlt dieser Nachweis, so ist auch nicht weiter von Belang, von wem die Buchhaltung geführt worden ist.

3.2.23. Ebenfalls scheint – entgegen den Vorbringen des Beschwerdeführers – die Würdigung des E-Mails vom 16. Dezember 2016 (act. 11/c-Beleg 309) durch Rechtsanwalt Z. _____ nachvollziehbar. Diese E-Mail spricht für die Qualifikation der strittigen Zahlung als Einlage der Beschwerdegegnerin. Die Verwendung des in diesem Zusammenhang allenfalls unpräzisen Begriffes "Saldo" durch den Beschwerdeführer ändert an der Einschätzung nichts, erklärt er denn auch nicht, was mit dem "Saldo sfr. 400'000.–" anstelle der Summe der Einlagen konkret gemeint gewesen sein sollte.

3.2.24. Wie die Vorinstanz zu Recht festhielt, setzte sich der Beschwerdeführer mit weiteren Argumenten von Rechtsanwalt Z. _____ – namentlich der Nennung der Beschwerdegegnerin im Kaufvertrag vom 25. September 2006 als Käuferin (vgl. act. 11/c-Beleg 814 Rz. 28 i.V.m. Beleg 239) und den Zweifeln am Bestehen einer zusätzlichen Forderung für Baumanagement von Fr. 100'000.– (act. 11/c-Beleg 814 Rz. 30 i.V.m. Beleg 474) – nicht auseinander. Unbeachtet lässt der Beschwerdeführer ferner, dass gemäss der Stellungnahme von Rechtsanwalt Z. _____ durchaus Argumente bestanden, welche auf eine geringere anstatt grössere Beteiligung des Beschwerdeführers an der einfachen Gesellschaft hätten schliessen lassen. Diese Argumente wurden in der Stellungnahme von Rechtsanwalt Z. _____ indes zu Gunsten des Beschwerdeführers verworfen. So stand namentlich im Raum, dass nach dem Ausscheiden der anderen Gesellschafter die Parteien eine neue einfache Gesellschaft begründet haben könnten. Diesfalls käme anstelle der vertraglich vereinbarten Teilhabe am Gewinn nach Massgabe der Einlagen eine Gewinn- bzw. Verlustbeteiligung zu gleichen Teilen nach

Art. 533 und 549 OR zum Tragen, was dem Beschwerdeführer zum Nachteil gereichen würde. Des Weiteren wurde die Bezahlung einer Steuerrechnung durch die Beschwerdegegnerin über Fr. 16'892.60 nicht als Einlage qualifiziert. Die Beteiligungsverhältnisse gemäss der Stellungnahme sind demnach das Resultat einer allseitigen Abwägung der rechtlichen Unsicherheiten betreffend die Beteiligungsverhältnisse an der einfachen Gesellschaft C._____-D._____. Die Erkenntnisse der Stellungnahme sind im Übrigen in ihrer Gesamtheit schlüssig und nachvollziehbar.

3.2.25. Die Beanstandung des Beschwerdeführers, wonach der Kaufvertrag vom 18. Januar 2021 in Bezug auf die Beteiligungsverhältnisse die materielle Rechtslage missachte, erhärtet sich mithin nicht. Das Konkursamt erzielte die gütliche Einigung mit der Beschwerdegegnerin mit der Stellungnahme von Rechtsanwalt Z._____ auf einer hinreichenden tatsächlichen und rechtlichen Basis. Eine weitergehende Abklärung der Sach- und Rechtslage hinsichtlich der Beteiligungsverhältnisse war nicht notwendig. Das Konkursamt verliess auch nicht den durch das Gebot, den höchstmöglichen Erlös zu erzielen, gesteckten Verhandlungsspielraum. Dies nicht zuletzt, weil Rechtsanwalt Z._____ zuzustimmen ist, wenn er darauf hinweist, dass die noch bestehenden Unklarheiten über die Beteiligungsverhältnisse weniger schwer wiegen als die von einem eventuellen Dritterwerber des Anteils zu übernehmenden Risiken. Die kontroversen Beteiligungsverhältnisse, welche womöglich einer zeit- und kostenintensiven gerichtlichen Klärung zugeführt werden müssten, würden sich im Falle einer Veräusserung an einen Dritten mit grosser Wahrscheinlichkeit in einem tieferen Verkaufspreis als dem von der Beschwerdegegnerin akzeptierten niederschlagen. Damit erweisen sich die diesbezüglichen Erwägungen der Vorinstanz im Lichte der Beanstandungen des Beschwerdeführers als rechtsfehlerfrei und es ist die zweitinstanzliche Beschwerde insofern abzuweisen.

3.3.

3.3.1. Vorinstanzlich machte der Beschwerdeführer geltend, die Verwertung liege weder im Interesse der Konkursmasse noch der übrigen Gläubiger, sondern einzig im Interesse der Käuferin. Im Wesentlichen führte er dazu aus:

3.3.2. Die Konkursmasse erhalte aktuell etwas weniger als die Hälfte der Mietzinseinnahmen nach Abzug der Kosten. Mit Vollzug der Verwertung fielen diese Einnahmen weg. Ausserdem gingen sowohl die Buchhaltung der F._____ Treuhand AG als auch Rechtsanwalt Z._____ davon aus, dass zwei Drittel der besagten Erlöse in die Konkursmasse zu fallen hätten. Ein Ausgleich zu Gunsten der Konkursmasse fehle im vorgeschlagenen Vertrag. Der Beschwerdeführer weist sodann nochmals auf die Revision der Forderungen der Beschwerdegegnerin hin (act. 1 Rz. 16 ff.).

3.3.3. Die Vorinstanz erwog hierzu, dass die Möglichkeit einer Revision nicht dazu führen könne, die kollozierten Forderungen der Beschwerdegegnerin – welche die "Reserve" von gegen Fr. 200'000.–, die nach Befriedigung der E._____ Familiengesellschaft verblieben, um ein Vielfaches überstiegen – ausser Acht zu lassen. Dass durch die Verwertung des Anteils des Beschwerdeführers an der einfachen Gesellschaft die bisher angefallenen Erträge wegfallen würden, liege in der Natur der Sache und könne nicht dazu führen, von der Verwertung abzusehen.

3.3.4. Auf die unbegründeten Ausführungen des Beschwerdeführers zu den im Kaufvertrag festgehaltenen Beteiligungsverhältnissen sei bereits eingegangen worden. Auch bei einer anderen Beurteilung sei nicht von einem grösseren Verkaufserlös zu Gunsten der Konkursmasse auszugehen, da fraglich sei, ob eine Drittperson einen höheren Preis zu leisten bereit gewesen wäre (act. 29 E. 2.7.1).

3.3.5. Zweitinstanzlich wiederholt der Beschwerdeführer im Wesentlichen seinen bei der Vorinstanz geltend gemachten Standpunkt. Neu führt der Beschwerdeführer ins Feld, der Verkauf durch Versteigerung sei die einzige Verwertungsform, welche den maximalen Verkaufserlös erbringe. Die Beschwerdegegnerin habe dort die gleichen Möglichkeiten, den Anteil zu erwerben, wie jeder beliebige Drittinteressent. Beim vom Konkursamt gewählten Vorgehen gebe es demgegenüber nur eine Kaufinteressentin, welche genau wisse, dass der Anteil nur an sie verkauft werde.

3.3.6. Insoweit sich die zweitinstanzliche Beschwerdebeurteilung in einer wortgleichen Wiederholung der vorinstanzlichen Vorbringen erschöpft, ohne dass eine Auseinandersetzung mit dem vorinstanzlichen Entscheid stattfindet, ist auf die Beschwerde nicht einzutreten. Auch das neu vorgebrachte Argument, wonach einzig eine Versteigerung als Verwertungsmodus zulässig sei, zielt an der Sache vorbei. Oben wurde dargetan, dass eine gütliche Einigung mit den anderen Teilhabern an einem Gemeinschaftsvermögen dem Grundsatz nach zulässig ist (vgl. E. 3.2.15 f.). Gelingt diese, so bedarf es keiner öffentlichen Versteigerung des Anteils. Diesbezüglich ist die Beschwerde als unbegründet abzuweisen.

3.4.

3.4.1. Der Beschwerdeführer machte schliesslich bei der Vorinstanz geltend, zur vorgesehenen Verwertung bestünden Alternativen. Soweit aktuell noch von Belang, führte er was folgt aus:

3.4.2. Eine ihm nahestehende Gesellschaft habe mit E-Mail vom 14. Dezember 2018 Interesse am Erwerb des Liquidationsanteils angemeldet. Ob und wie das E-Mail beantwortet worden sei, wisse er nicht. Er würde diesem Personenkreis bei der Bewältigung der Probleme helfen, womit ein deutlich höherer Preis erzielt werden könne als aktuell vorgesehen (act. 1 Rz. 21).

3.4.3. Die Beschwerdegegnerin habe am 23. Dezember 2016 eine Schätzung der von der einfachen Gesellschaft gehaltenen Liegenschaft durch die G. _____-Treuhand AG durchführen lassen, welche einen Wert von CHF 6.5 Mio. bei einer Bruttorendite von 4.65 % aufgrund der damaligen Mietzinseinnahmen ergeben habe. An Letzteren habe sich nichts verändert. Die Preise solcher Liegenschaften seien in den letzten vier Jahren gestiegen. Der Preis sei demnach offensichtlich nicht angemessen und es sei eine neue Schätzung unter Einbezug der Schätzung der G. _____-Treuhand AG in Auftrag zu geben.

3.4.4. Ferner sei dem Beschwerdeführer nicht bekannt, dass die von Rechtsanwalt Z. _____ erwähnten Voraussetzungen – damit ist wohl ein Beschluss der Gläubiger zum freihändigen Verkauf von Vermögensgegenständen der Masse

gemäss Art. 256 Abs. 1 SchKG gemeint – erfüllt seien. Die Beschwerdegegnerin habe bei einem solchen Beschluss zufolge ihrer Interessenkollision nicht mitwirken können. Die E._____ Familiengesellschaft sei mit ihren Forderungen abgedeckt. Es gebe daher niemanden, der den Beschluss überhaupt habe fassen können. Demnach sei eine öffentliche Versteigerung des Anteils vorzunehmen (act. 1 Rz. 22).

3.4.5. Die Vorinstanz erwog, dass zwar F'._____ namens der H._____ AG gegenüber dem Konkursamt die Bereitschaft erklärt habe, circa Fr. 700'000.– zu investieren. Allerdings habe sich die Beschwerdegegnerin mit einer Übertragung des Liquidationsanteils nicht einverstanden erklärt. Die Übertragung sei daher aufgrund der fehlenden Zustimmung der Beschwerdegegnerin gescheitert. Im Übrigen habe der Beschwerdeführer nicht geltend gemacht, weshalb der Dritttinteressentin gegenüber der Beschwerdegegnerin unter finanziellen Gesichtspunkten der Vorzug hätte gegeben werden müssen, denn der angefochtene Kaufvertrag sehe als Netto-Verkaufspreis für den Liquidationsanteil Fr. 705'852.– vor, was das Angebot der Dritttinteressentin übersteige.

3.4.6. Der Beschwerdeführer habe sodann beim Konkursamt nie eine Neuschätzung der von der einfachen Gesellschaft gehaltenen Liegenschaft verlangt, die Schätzung der G._____ -Treuhand AG erwähnt oder das entsprechende Gutachten eingelegt. Die Existenz des ermittelten Verkehrswertes sei daher nicht glaubhaft gemacht. Selbst wenn die behauptete Schätzung existieren würde, könnte der Beschwerdeführer nichts zu seinen Gunsten aus ihr ableiten. Ihm sei frühzeitig bekannt gewesen, dass das Konkursamt eine Übertragung der Liegenschaft (recte: des Anteils an der einfachen Gesellschaft) geplant und vorbereitet habe. Ihm habe auch klar sein müssen, dass für die Festsetzung des Übernahmepreises auf die Schätzung vom 29. November 2017 abgestellt würde. Indem er nun erst nach Vorliegen des abgeschlossenen Kaufvertrages im Rahmen einer Beschwerde bei der Aufsichtsbehörde die Einholung einer neuen Verkehrswertschätzung beantrage, verhalte er sich in Anbetracht seiner bisherigen Untätigkeit widersprüchlich und treuwidrig. Es bestehe für die Einholung einer neuen Ver-

kehrswertschätzung kein Anlass und sein entsprechender Antrag sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei.

3.4.7. Zur vom Beschwerdeführer behaupteten Pflicht zur Durchführung einer öffentlichen Versteigerung erwog die Vorinstanz, die Anordnung eines Freihandverkaufs falle im summarischen Konkursverfahren in die Zuständigkeit und in das Ermessen der Konkursverwaltung, ohne dass es der Zustimmung der Gläubiger bedürfe (Art. 231 Abs. 3 Ziff. 2 SchKG). Bei Vermögenswerten von bedeutendem Wert und bei Grundstücken sei den Gläubigern Gelegenheit zu einem höheren Angebot einzuräumen (Art. 231 Abs. 3 Ziff. 2 SchKG i.V.m. Art. 256 Abs. 3 SchKG). Diese Voraussetzung sei vorliegend erfüllt, nachdem die E._____ Familiengesellschaft auf ein höheres Gebot ausdrücklich verzichtet habe (vgl. act. 11/c-Beleg 837).

3.4.8. Hinsichtlich des Angebots der H._____ AG wiederholt der Beschwerdeführer zunächst wortgleich seinen vorinstanzlichen Standpunkt (vgl. act. 30 Rz. 17 i.V.m. act. 1 Rz. 21). Ergänzend rügt er, die Vorinstanz habe übersehen, dass sich Preise im Rahmen einer Steigerung bilden würden. Dies hinge von der Anzahl der Interessenten ab. Es sei daher keineswegs so, dass ein Interessent von Anfang an das Höchstgebot nenne (act. 30 Rz. 17 f.).

3.4.9. Mit Verweis auf die obenstehenden Erwägungen (vgl. E. 3.2.15 f.), gemäss derer eine gütliche Einigung mit den anderen Teilhabern der Gesellschaft vor einer Verwertung mittels öffentlicher Versteigerung oder einem Freihandverkauf zulässig ist, kann dem Beschwerdeführer in der Sache nicht gefolgt werden. Im Übrigen fehlt es an einer hinreichenden Auseinandersetzung mit dem vorinstanzlichen Entscheid, so dass darauf insoweit nicht einzutreten ist.

3.4.10. Mit einer zur erstinstanzlichen Beschwerde identischen Formulierung rügt der Beschwerdeführer ferner das Abstellen auf die Verkehrswertschätzung vom 29. November 2017 (vgl. act. 30 Rz. 19 i.V.m. act. 1 Rz. 21). Im zweitinstanzlichen Beschwerdeverfahren reicht er hierzu eine E-Mail der G._____ -Treuhand AG vom 23. Dezember 2016 (act. 32/7) ein, welche in den Akten der Vorinstanz gefehlt habe, auf welches Versäumnis er indes von der Vorinstanz nicht hinge-

wiesen worden sei. Es zeige sich, dass ein deutlich höherer Preis erzielt werden könne (act. 30 Rz. 19).

3.4.11. Dies stellt lediglich eine teilweise Auseinandersetzung mit der Begründung der Vorinstanz dar. Zwar hielt jene dem Beschwerdeführer zunächst in der Tat vor, ein höherer Verkehrswert sei nicht glaubhaft, weil er das von ihm angerufene Gutachten nicht eingereicht habe. Daneben taxierte sie das prozessuale Verhalten des Beschwerdeführers aber auch als widersprüchlich und treuwidrig, was als Eventualbegründung zu verstehen ist. Dem setzt der Beschwerdeführer in seiner zweitinstanzlichen Beschwerde nichts entgegen, so dass es damit mangels genügender Auseinandersetzung mit dem angefochtenen Entscheid sein Bewenden hat.

Selbst wenn dies nicht so wäre, hätte der vorinstanzliche Entscheid Bestand. Die vom Konkursamt eingeholte Schätzung vom 29. November 2017 (act. 11/c-Beleg 193) stellt nämlich für die Ermittlung des Verkehrswerts zu gleichen Teilen auf den Realwert und den Ertragswert der Liegenschaft ab. Da sich die Mieteinkünfte nach Darstellung des Beschwerdeführers nicht verändert haben, bleibt auch der Ertragswert gleich und es könnte sich eine Wertsteigerung der Liegenschaft lediglich aus einem höheren Realwert ergeben. Der Beschwerdeführer begnügte sich vorinstanzlich mit der pauschalen Behauptung, die Preise "solcher Liegenschaften" seien in den letzten vier Jahren gestiegen, ohne ansatzweise zu substantiieren oder zu belegen, von welchen Merkmalen das abhängt und ob diese hier gegeben sind, was er auch im zweitinstanzlichen Beschwerdeverfahren nicht tut. Vorinstanzlich bezeichnete der Beschwerdeführer als Beweismittel eine E-Mail vom 23. Dezember 2016, die er jedoch nicht einreichte, was er nun nachholt (act. 32/7). Da diese Nachricht einen angeblich vor der durch das Konkursamt in Auftrag gegebenen Verkehrswertschätzung ermittelten Wert betrifft, kann er daraus in diesem Zusammenhang von vornherein nichts ableiten. Damit erkannte die Vorinstanz zu Recht keinen Anlass für eine nochmalige Verkehrswertschätzung.

3.4.12. Schliesslich wiederholt der Beschwerdeführer wortwörtlich die bereits bei der Vorinstanz deponierte Beanstandung betreffend die angeblich fehlende Zustimmung der Gläubiger zum Kaufvertrag (vgl. act. 30 Rz. 30 i.V.m. act. 1 Rz. 22).

Mangels einer hinreichenden Auseinandersetzung mit dem vorinstanzlichen Entscheid ist auch hierauf nicht einzutreten.

3.5 Zusammengefasst verfangen die Beanstandungen des Beschwerdeführers am vorinstanzlichen Entscheid nicht, soweit sie hinreichend begründet sind. Die Beschwerde ist abzuweisen, soweit auf sie einzutreten ist.

4. Kosten- und Entschädigungsfolgen

Das Verfahren vor der oberen kantonalen Aufsichtsbehörde in Schuldbetreibungs- und Konkursachen ist kostenlos (Art. 20a Abs. 2 Ziff. 5 SchKG). Parteientschädigungen sind nicht zuzusprechen (Art. 62 Abs. 2 GebV SchKG).

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit auf sie eingetreten wird. Der Beschluss des Bezirksgerichts Uster vom 13. Juli 2021 wird bestätigt.
2. Es werden keine Kosten erhoben und keine Parteientschädigungen zugesprochen.
3. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an die Beschwerdegegnerin unter Beilage der Doppel bzw. Kopien der act. 30 und 32/7, sowie an die Vorinstanz und das Konkursamt Uster, je gegen Empfangsschein.

Die erstinstanzlichen Akten gehen nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmittelfrist an die Vorinstanz zurück.

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

Der Gerichtsschreiber:

lic. iur. M. Häfeli

versandt am:
27. Dezember 2021