

Obergericht des Kantons Zürich

II. Zivilkammer als obere kantonale Aufsichtsbehörde
über Schuldbetreibung und Konkurs



Geschäfts-Nr.: PS230103-O/U

Mitwirkend: Oberrichterin lic. iur. E. Lichti Aschwanden, Vorsitzende,
Oberrichterin lic. iur. R. Bantli Keller und Oberrichterin lic. iur.
A. Strähl sowie Gerichtsschreiberin MLaw T. Rumpel

Urteil vom 18. August 2023

in Sachen

A._____,
Beschwerdeführer,

gegen

B._____,
Beschwerdegegnerin,

betreffend **Kaufvertrag**
(Beschwerde über das Konkursamt Uster)

Beschwerde gegen ein Urteil des Bezirksgerichtes Uster vom 22. Mai 2023
(CB230013)

Erwägungen:

1. Sachverhalt und Prozessgeschichte

1.1. In der Konkursmasse des Beschwerdeführers befindet sich ein Anteil an der einfachen Gesellschaft C._____. In deren Gesamteigentum stehen zwei Liegenschaften (D._____-weg 1 und 2) in C._____. Einzige Mitgesellschafterin und heutige Beschwerdegegnerin ist die Ehefrau des Beschwerdeführers, welche gleichzeitig mit eherechtlichen Forderungen im Konkurs des Beschwerdeführers kolloziert ist. Das Konkursamt Uster veräusserte den Gesamthandanteil des Beschwerdeführers an den Liegenschaften in C._____ per Freihandverkauf vom 18. Januar 2021 an die Beschwerdegegnerin (act. 2/3).

1.2. Gegen den Abschluss des entsprechenden Kaufvertrages führte der Beschwerdeführer über alle drei Aufsichtsinstanzen ohne Erfolg Beschwerde (act. 8 E. 1.2 f.; BG Uster CB210002 vom 13. Juli 2021, OGer ZH PS210142 vom 23. Dezember 2021, BGer 5A_24/2022 vom 21. März 2023).

1.3. Mit Eingabe vom 19. April 2023 (act. 2/2) ersuchte der Beschwerdeführer das Konkursamt Uster unter anderem sinngemäss darum, die Verfügung betreffend Freihandverkauf seines Gesamthandanteils an den Liegenschaften in C._____ in Wiedererwägung zu ziehen bzw. zu revidieren und aufzuheben sowie die entsprechende Berechnung bzw. Schätzung des Werts seines Liquidationsanteils an die zwischenzeitlich erfolgte Erhöhung des Verkehrswerts der Liegenschaften anzupassen resp. nachzuführen sowie den Kaufvertrag vom 18. Januar 2021 aufzuheben bzw. den Kaufpreis an den neu bestimmten Verkehrswert anzupassen.

1.4. Mit Schreiben vom 26. April 2023 (act. 2/1) teilte das Konkursamt Uster dem Beschwerdeführer mit, dass seine Anträge auf Neuschätzung und Aufhebung bzw. Anpassung des Kaufvertrags abgelehnt würden, wobei zur Begründung auf die bereits genannten Gerichtsentscheide der beiden Aufsichtsbehörden und des Bundesgerichts verwiesen sowie darauf hingewiesen wurde, dass die Verzögerung der Verwertung bzw. der Vollzug des Kaufvertrags durch ver-

schiedenste vom Beschwerdeführer erhobene Beschwerden verursacht worden sei.

1.5. Dagegen beschwerte sich der Beschwerdeführer mit Schreiben vom 28. April 2023 (act. 1) beim Bezirksgericht Uster als untere kantonale Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs (nachfolgend Vorinstanz).

1.6. Mit Urteil vom 22. Mai 2023 (act. 5 = act. 8 [Aktenexemplar] = act. 10) wies die Vorinstanz die Beschwerde ab, soweit sie darauf eintrat (a.a.O., Dispositiv-Ziffer 1), erhob keine Kosten und sprach keine Parteientschädigungen zu (a.a.O., Dispositiv-Ziffern 2 und 3).

1.7. Dagegen erhob der Beschwerdeführer mit Eingabe vom 2. Juni 2023 (act. 9) Beschwerde an die Kammer mit folgenden Anträgen:

"Hiermit beantrage ich, es sei der Entscheid des Bezirksgerichts Uster vom 22. Mai 2023 (Geschäftsnummer CB 230013-1/ /U01 aufzuheben und es sei weiter

1. die Nichtigkeit der Verfügung des Konkursamtes Uster vom 26. April 2023 und der Verfügung des Konkursamtes Uster vom 19. Januar 2021 festzustellen.

Eventualiter:

2. a) die Verfügung des Konkursamtes Uster vom 26. April 2023 aufzuheben, und es sei
b) die Verfügung des Konkursamtes Uster 19. Januar 2021 betreffend Verkauf meines Gesamthandanteils C._____ in Wiedererwägung zu ziehen bzw. zu revidieren und aufzuheben sowie
c) es sei die entsprechende Berechnung bzw. Schätzung des Werts meines Liquidationsanteils durch das Konkursamt bzw. das Gutachten von RA E._____ vom 14. Dezember 2020 an die zwischenzeitlich erfolgte Erhöhung des Verkehrswerts anzupassen bzw. nachzuführen sowie
d) es sei der Kaufvertrag vom 18. Januar 2021 aufzuheben bzw. es sei der entsprechende Kaufpreis samt der entsprechenden Freihandverkaufsverfügung an den gemäss c) neu bestimmten Verkehrswert anzupassen.

Subeventualiter:

3. die Angelegenheit an das Konkursamt Uster zur Neu Beurteilung zurückzuweisen.
4. superprovisorisch das Konkursamt Uster anzuweisen, bis zur rechtskräftigen Behandlung des Antrags gemäss Ziff. 1 bzw. Ziff. 2 bzw. Ziff. 3 vorstehend vom Vollzug des Kaufvertrags vom 18. Januar 2021 betref-

fend den Verkauf der Liegenschaft Nr. 1, D.____-weg 1 und 2 in C.____/ AG, an Frau B.____ abzusehen und diesen nicht beim Grundbuchamt F.____/ AG anzumelden und es sei der Beschwerde die aufschiebende Wirkung zu erteilen sowie das Konkursamt Uster anzuweisen, ab sofort keine weiteren Vollzugshandlungen mehr vorzunehmen."

1.8. Die vorinstanzlichen Akten wurden von Amtes wegen beigezogen (act. 1-6). Mit Verfügung vom 12. Juni 2023 (act. 11) wurde dem Gesuch des Beschwerdeführers um Erteilung der aufschiebenden Wirkung superprovisorisch insofern stattgegeben, als das Konkursamt Uster einstweilen angewiesen wurde, den Kaufvertrag vom 18. Januar 2021 betreffend die Liegenschaft C.____/ 1 beim Grundbuchamt F.____/AG nicht anzumelden und nicht ins Grundbuch eintragen zu lassen. Der Beschwerdegegnerin wurde eine Frist zur freigestellten Stellungnahme zur aufschiebenden Wirkung angesetzt; mit Eingabe vom 26. Juni 2023 (act. 13) reichte diese eine solche Stellungnahme samt Beilagen (act. 14/1-4) ein. Da nun sogleich der Endentscheid in der Sache ergeht, erübrigt sich ein erneuter Entscheid über die aufschiebende Wirkung. Dem Beschwerdeführer ist die entsprechende Stellungnahme der Beschwerdegegnerin samt Beilagen mit dem vorliegenden Entscheid zur Kenntnisnahme zuzustellen. Vom Einholen einer Beschwerdeantwort und einer Vernehmlassung kann abgesehen werden (Art. 20a Abs. 3 SchKG i.V.m. Art. 322 Abs. 1 sowie Art. 324 ZPO bzw. § 83 Abs. 2 GOG/ZH). Der Beschwerdegegnerin ist mit dem vorliegenden Entscheid ein Doppel der Beschwerde zur Kenntnisnahme zuzustellen. Das Verfahren ist spruchreif.

2. Prozessuales

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). Die Beschwerde ist bei der Rechtsmittelinstanz innert der Rechtsmittelfrist schriftlich, mit Anträgen versehen und begründet einzureichen (Art. 321 Abs. 1 ZPO). Die Beschwerdefrist an die obere Aufsichtsbehörde beträgt zehn Tage (Art. 18 Abs. 1 SchKG). Mit der Beschwerde kann die unrichtige Rechtsanwendung und die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Neue Tatsachen und Beweismittel sind im Beschwerdeverfahren ausgeschlossen (Art. 326 ZPO, OGer

ZH PS110019 vom 21. Februar 2011 E. 3.4; OGer ZH PS200037 vom 27. Mai 2020 E. 3.4; BGer 5A_605/2011 vom 8. November 2011 E. 3.2).

2.2. Die Beschwerde wurde rechtzeitig mit den obgenannten Anträgen und einer Begründung eingereicht, weshalb insoweit auf die Beschwerde einzutreten ist. Im Folgenden ist auf diejenigen Parteivorbringen und vorinstanzlichen Erwägungen einzugehen, die für den vorliegenden Entscheid relevant sind.

3. Materielles

3.1. Die Vorinstanz wies die Beschwerde im Wesentlichen mit folgender Begründung ab: Nachdem sowohl das Begehren um Neuschätzung der Liegenschaft als auch die weiteren Vorbringen gegen den Kaufvertrag vom 18. Januar 2021 letztmals mit Entscheid des Bundesgerichts vom 21. März 2023 abgewiesen worden seien, könne es im vorliegenden Verfahren nur noch um die Entwicklung im Zeitraum nach dem Vertragsschluss vom 18. Januar 2021 gehen. Wie das Bundesgericht in seinem Entscheid vom 21. März 2023 bereits festgehalten habe, würden Hinweise auf die allgemeine Wirtschaftslage nicht ausreichen, um eine Pflicht zur Neuschätzung zu begründen, zumal sich die Argumentation des Beschwerdeführers zur allgemeinen Preisentwicklung als blosser Fortsetzung des bereits im vorgegangenen Verfahren Ausgeführten erweise. Im Zusammenhang mit der Geltendmachung eines nunmehr erhöhten Ertragswertes sei zu beachten, dass vorliegend bereits ein Kaufvertrag abgeschlossen worden sei. Würde also eine Neuschätzung einen höheren Ertrags- und/oder Verkehrswert ausweisen, müsste das Konkursamt vom Vertrag zurücktreten. Dabei sei höchst ungewiss, ob – insbesondere unter Berücksichtigung des Gesamthandverhältnisses – ein höherer Verkaufswert erzielt werden könnte. Den Vertragsparteien sei bewusst gewesen, dass eine Wertsteigerung in den kommenden Jahren durchaus möglich sei. Dass der Kaufvertrag schliesslich nicht schon längst vollzogen worden sei, liege an den Beschwerden des Beschwerdeführers. Eine Verpflichtung zum Vertragsrücktritt erscheine stossend, würde der Beschwerdeführer nach erfolglosen Beschwerden über alle Instanzen hinweg doch noch zum Ziel kommen, den entsprechenden Vertrag zu Fall zu bringen. Zudem sei fraglich, ob dies im Interesse der Gläubiger läge. Es müsse dem Ermessen des Konkursamtes als Vertreterin

der Konkursmasse überlassen werden, ob es aufgrund des Zeitablaufs und der wirtschaftlichen und konjunkturellen Entwicklung vom Vertrag zurücktreten wolle. Von einer "Verschleuderung von Vermögenswerten des Schuldners" könne jedenfalls keine Rede sein (act. 8 E. 2.5 ff.).

3.2. Der Beschwerdeführer macht zusammengefasst geltend, der Verkauf seines (Liquidations-)Anteils an der Liegenschaft müsse zum heutigen Verkehrswert erfolgen. Ein Verkauf der Liegenschaft gemäss Kauvertrag vom 18. Januar 2021 würde einer Verschleuderung seiner Vermögenswerte gleichkommen und den Grundsatz des SchKG der bestmöglichen Verwertung verletzen, weshalb eine Neuschätzung bzw. Anpassung oder Nachführung der Liegenschaftsschätzung notwendig sei. Die allgemeine Wertsteigerung zwischen 2017 und 2021 (bzw. 2023) auf dem Liegenschaftenmarkt sowie die aktuelle Ertragslage dürften nicht ausser Acht gelassen werden (act. 9 S. 2 ff.).

3.3. Verfügungen eines Betreibungs- oder Konkursamtes erwachsen mit der formell rechtskräftigen Beurteilung einer dagegen gerichteten Beschwerde i.S.v. Art. 17 ff. SchKG zumindest für das betreffende Vollstreckungsverfahren und bei gleich bleibenden Verhältnissen in materielle Rechtskraft, insoweit diese beschränkte Bedeutung hat (BGE 133 III 580 E. 2.1 = Pra 97 [2008] Nr. 56). Materielle Rechtskraft bedeutet Massgeblichkeit eines formell rechtskräftigen Urteils in jedem späteren Verfahren unter denselben Parteien. In positiver Hinsicht ist das Gericht in einem späteren Prozess an alles gebunden, was im Urteilsdispositiv des früheren Prozesses festgestellt wurde. In negativer Hinsicht verbietet die materielle Rechtskraft auf Vorbringen einzutreten, soweit der Streitgegenstand mit dem rechtskräftig Beurteilten identisch ist und kein schutzwürdiges Interesse an der Wiederholung geltend gemacht werden kann (BGE 142 III 210 E. 2 ff.). Als Folge dieser (beschränkten) materiellen Rechtskraft ist eine Abänderung einer rechtskräftigen Anordnung in einem (Schuldbetreibungs- oder) Konkursverfahren nur noch möglich, wenn gestützt auf *echte Noven*, d.h. neue Tatsachen oder Beweismittel, die erst *nach* dem entscheiderelevanten Zeitpunkt (d.h. vorliegend der Zeitpunkt des Entscheids der unteren Aufsichtsbehörde im Verfahren CB210002 mit Entscheiddatum vom 13. Juli 2021, vgl. obige E. 1.2) entstanden sind, eine

wesentliche und dauerhafte Veränderung der relevanten Verhältnisse eingetreten ist, die Grundlage der rechtskräftigen Verfügung bzw. des Beschwerdeentscheids waren (BGer 5A_597/2008 vom 27. Januar 2009 E. 3.3.4; vgl. auch BGE 133 III 580 E. 2.1; OGer ZH PS200203 vom 4. November 2020 E. V.2.3 m.w.H.). Gestützt auf *unechte Noven*, d.h. Tatsachen oder Beweismittel, die im entscheiderelevanten Zeitpunkt bereits bestanden haben, kann demgegenüber – abgesehen von einer allfälligen Nichtigkeit – nur unter den allgemeinen Revisionsvoraussetzungen (vgl. hierzu Art. 328 ff. ZPO) auf den rechtskräftigen Entscheid zurückgekommen werden. Soweit keine – durch den Beschwerdeführer vorzubringende – Revisionsgründe vorliegen, ist eine Abänderung bzw. Wiedererwägung des rechtskräftigen Entscheids gestützt auf unechte Noven ausgeschlossen (BGer 5A_198/2015 vom 28. Mai 2015 E. 3.1-3.2 [Frage der Rechtsgrundlage und der genauen Voraussetzungen der Revision im SchKG-Verfahren offengelassen]; vgl. zum Ganzen OGer ZH PS210061 vom 10. Mai 2021 E. 2.3 [im Betreibungsverfahren]).

3.4. Mit der letztinstanzlichen Abweisung der Beschwerde im Zusammenhang mit dem Freihandverkauf der "Liegenschaft C. _____ / 1" bzw. dem Kaufvertrag vom 18. Januar 2021 (vgl. BGer 5A_24/2022 vom 31. März 2023) ist die Frage der Rechtmässigkeit des abgeschlossenen Kaufvertrags rechtskräftig erledigt worden, worauf auch die Vorinstanz hinwies (act. 8 E. 2.5). Dies ist aufgrund der materiellen Rechtskraft im vorliegenden Verfahren grundsätzlich bindend. Vorliegend bleibt im Wesentlichen zu prüfen, ob das Konkursamt aufgrund massgebend geänderter Verhältnisse zu verpflichten ist, von der Rücktrittsklausel im Kaufvertrag vom 18. Januar 2021 Gebrauch zu machen. Hingegen nicht möglich ist eine einseitige Vertragsänderung durch das Konkursamt, wovon der Beschwerdeführer in seiner Beschwerde ausgeht (vgl. Beschwerdeantrag Ziff. 2.d) sowie act. 9 S. 3 ff.). Dass der entsprechende Kaufvertrag noch nicht vollzogen wurde, ist – der Vorinstanz zustimmend – nicht zuletzt auf die durch den Beschwerdeführer veranlassten Beschwerdeverfahren zurückzuführen. Für das vorliegende Verfahren nicht massgebend sind die allfälligen Verzögerungen des Konkursverfahrens an sich, weshalb auf die entsprechenden Ausführungen in der Beschwerde (act. 9 S. 4 f. und 10 f.) nicht weiter einzugehen ist.

3.5. Zunächst ist festzuhalten, dass die im zweitinstanzlichen Beschwerdeverfahren neu vorgebrachten Tatsachen zu den vergleichbaren Wohnungen (act. 9 S. 6) und zum neuen Referenzzinssatz (act. 9 S. 7) gemäss Art. 326 ZPO unberücksichtigt zu bleiben haben.

3.6. Der Beschwerdeführer macht keine Revisionsgründe im Sinne von Art. 328 Abs. 1 lit. a ZPO geltend, weshalb nur zu prüfen ist, ob er sich auf echte Noven berufen kann.

3.7. Der Zeitraum bis und mit Vertragsschluss im Januar 2021 war bereits Gegenstand der vorangegangenen Beschwerdeverfahren (vgl. obige E. 3.4). Der Beschwerdeführer bringt sowohl für den Zeitraum bis zum 18. (Datum Kaufvertrag) bzw. 19. Januar 2021 (Datum Verfügung Konkursamt Uster) als auch für den danach folgenden Zeitraum bis April 2023 dieselben Argumente, namentlich die Wertsteigerung der Liegenschaft, wie im letzten Verfahren vor. Er rügt zwar, die Vorinstanz habe das von ihm neu eingereichte Zahlenmaterial und die Ausführungen dazu nicht beachtet (act. 9 S. 5, Mitte). Es gehen – auch unter Berücksichtigung der vor Vorinstanz eingereichten Beilagen zur Wertsteigerung (vgl. act. 2/5-9) – jedoch keine echten Noven hervor, die etwas zu ändern vermöchten. Insbesondere legt der Beschwerdeführer nicht dar, inwiefern diese Beilagen – anders als im vorangegangenen Verfahren – Änderungen betreffend die konkreten Liegenschaften mit sich bringen sollten. Überhaupt differenziert er nicht zwischen dem bereits im letzten Verfahren abgehandelten Zeitraum von 2017 bis 2021 und demjenigen von 2021 bis 2023, obwohl auch die Vorinstanz darauf hinwies, dass die Entwicklung seit Vertragsschluss vom 18. Januar 2021 separat anzusehen sei. Damit geht aus seiner Argumentation nicht hervor, von welcher Wertsteigerung er in den vergangenen zwei Jahren ausgeht und inwiefern diese einen Einfluss auf die konkreten Liegenschaften und den diesbezüglich bereits bestehenden Kaufvertrag haben soll. Indem der Beschwerdeführer lediglich seine Ausführungen zur gesteigerten Ertragslage bzw. zum Anstieg der Liegenschaftspreise in den letzten Jahren wiederholt, setzt er sich im Übrigen nicht hinreichend mit der vorinstanzlichen Begründung auseinander. Ebenso wenig setzt er sich damit auseinander, dass die Vertragsparteien gewusst hätten, dass Wertsteigerungen in

den kommenden Jahren möglich seien, und dieser Umstand beim Vertragsabschluss bereits mitberücksichtigt worden sei.

3.8. Aufgrund des soeben Gesagten ist die Frage der Verpflichtung zum Vertragsrücktritt nicht weiter zu prüfen, weshalb es sich auch erübrigt, auf die Vorbringen des Beschwerdeführers zur Wahl der besten Verwertungsart und den Grundsatz der bestmöglichen Verwertung (act. 9 S. 8 f.) einzugehen. Entgegen den Ausführungen des Beschwerdeführers (act. 9 S. 9 f.) stellt sich die Vorinstanz sodann an keiner Stelle (insbes. nicht in den erwähnten E. 2.6 und 2.10) auf den Standpunkt, die Verhältnisse hätten sich nicht geändert. Vielmehr weist sie darauf hin, dass, selbst wenn der Ertrags- und/oder Verkehrswert in der Zwischenzeit höher sein sollte, höchst ungewiss erscheine, ob bei Vertragsrücktritt effektiv ein höherer Verkaufswert erzielt werden könnte. Dazu äussert sich der Beschwerdeführer in seiner zweitinstanzlichen Beschwerde nicht näher, womit es erneut an einer genügenden Auseinandersetzung mit dem vorinstanzlichen Entscheid fehlt.

3.9. Zusammenfassend erweisen sich die Einwände des Beschwerdeführers als unbegründet. Der Beschwerdeführer vermag keine Noven vorzubringen, die eine Verpflichtung des Konkursamtes zum Vertragsrücktritt begründen würden. Nach dem Gesagten ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf 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). Parteienschädigungen sind nicht zuzusprechen (Art. 62 Abs. 2 GebV SchKG).

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
2. Es werden keine Kosten erhoben und keine Parteienschädigungen zugesprochen.

3. Schriftliche Mitteilung an die Parteien, an den Beschwerdeführer unter Beilage eines Doppels von act. 13 und act. 14/1-4, an die Beschwerdegegnerin unter Beilage eines Doppels von act. 9, sowie an die Vorinstanz und an das Konkursamt Uster, je gegen Empfangsschein.

Nach unbenütztem Ablauf der Rechtsmittelfrist gehen die erstinstanzlichen Akten 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

Die Gerichtsschreiberin:

MLaw T. Rumpel

versandt am:
18. August 2023