

Art. 143b SchKG 7. Freihandverkauf

Druckversion¹An die Stelle der Versteigerung kann der freihändige Verkauf treten, wenn alle Beteiligten damit einverstanden sind und mindestens der Schätzpreis angeboten wird.

²Der Verkauf darf nur nach durchgeführten Lastenbereinungsverfahren im Sinne von Artikel 138 Absatz 2 Ziffer 3 und Artikel 140 sowie in entsprechender Anwendung der Artikel 135-137 erfolgen.

Inhaltsübersicht

- [Verfahrensmässiger Anwendungsbereich](#)
- [Zweck](#)
- [Voraussetzungen \(Abs. 1\)](#)
 - [Einverständnis aller Beteiligten](#)
 - [Erreichen des Schätzwertes](#)
- [Durchführung \(Abs. 2\)](#)

Verfahrensmässiger Anwendungsbereich

Betreibung auf Pfändung: vgl. sogleich unten

Betreibung auf Pfandverwertung: Art. 143b i.V.m. Art. 156 Abs. 1 SchKG

Zweck

Erzielung eines besseren Verwertungserlöses: Der Grundgedanke dieser Bestimmung ist die Erzielung eines besseren Verwertungserlöses als bei einer Versteigerung. Es ist ein *fundamentales Anliegen des Zwangsvollstreckungsverfahrens*, die *möglichst vollständige Befriedigung der Gläubiger* herbeizuführen. [GVP AR 2000 3370](#)

Voraussetzungen (Abs. 1)

Einverständnis aller Beteiligten

Zweck: Das Erfordernis des Einverständnisses aller Beteiligten will die *Berechtigten vor Schaden* bei einer freihändigen Verwertung *schützen*. [OGer UR Z 16 3 \(RB UR 2016/17 Nr. 2\)](#)

Beteiligte: Beteiligt sind alle Personen, welche durch einen freihändigen Verkauf zum vereinbarten Preis einen Schaden erleiden könnten und sich von einer öffentlichen Steigerung ein besseres Ergebnis erhoffen. [OGer UR Z 16 3 \(RB UR 2016/17 Nr. 2\)](#) Zu den Beteiligten gehören nebst dem Schuldner [BGer 5A_374/2013 E. 4.3.](#) auch Pfand- und Pfändungsgläubiger. [BGer 5A_374/2013 E. 4.3.](#) [AB TI 15.97.00210 E. 1.b](#) **Verweis:** [vgl. auch zu Art. 130 Ziff. 1](#)

Freihandverkauf-Praxis

HOLENSTEIN BRUSA

Franco Lorandi Prof. Dr. iur., LL.M.

Link zum Artikel <https://www.freihandverkauf-praxis.ch/art-143b/>

Zeitpunkt: Das Einverständnis der Beteiligten muss im Zeitpunkt des Abschlusses des Freihandverkaufs vorliegen. [OGer UR Z 16 3 \(RB UR 2016/17 Nr. 2\)](#)

Absehen von der Zustimmung: Auf die Zustimmung der Pfand- und Pfändungsgläubiger kann verzichtet werden, wenn ihre Forderungen inklusive Zinsen und Kosten durch ein vorliegendes Angebot vollständig gedeckt sind. [BGer 5A_374/2013 E. 4.3.](#) (mit Verweis auf BGE 88 III 28 E. 5)

Unwiderruflichkeit: Die Zustimmung der Beteiligten ist der Figur der Vollmacht nach [Art. 32 ff. OR](#) angenähert, was bedeutet, dass sie grundsätzlich widerrufbar ist. Für die Praxis bedeutet dies, dass die Zustimmung bis zu einem bestimmten Termin unwiderruflich erteilt werden soll. [GVP AR 2000 3370](#)

Kommentar 1: Die Zustimmung kann nicht mit einer Vollmacht verglichen werden. Die einmal erteilte Zustimmung ist unwiderruflich.

Verweis: [vgl. auch Art. 130 Ziff. 1](#)

Erreichen des Schätzwertes

Zweck der Schätzung: Die Schätzung des gepfändeten Grundstücks dient nicht der Feststellung, ob diese zur Deckung der Forderung ausreicht oder diese übersteigt, und sagt nichts über den tatsächlich erzielbaren Versteigerungserlös aus; sie gibt den Beteiligten allenfalls einen Anhaltspunkt für das vertretbare Gebot und dient auch zur Festlegung des Mindestpreises bei freihändigem Verkauf (Art. 143b Abs. 1 SchKG). [AB GE DCSO/348/2023 E. 3.1](#)

Schätzwert: Der Schätzwert entspricht dem voraussichtlichen Erlös, welcher bei einer Versteigerung oder bei einem Freihandverkauf erzielt werden kann. [AB GE DCSO/348/2023 E. 3.1](#) [AB GE DCSO/272/2019 E. 2.1.2.](#) [AB GE DCSO/476/2018 E. 2.1.](#) [AB GE DCSO/600/2004 E. 4.a.](#) Der Schätzwert muss nicht möglichst hoch sein. [AB GE DCSO/348/2023 E. 3.1](#) - Unmassgelich sind der Steuerwert oder die Höhe der Grundpfandbelastungen. [AB GE DCSO/348/2023 E. 3.1](#)

Bei Grundstücken: Bei Grundstücken ist die Schätzung gemäss [Art. 9 VZG](#) massgeblich. [AB VD Plainte/2009/19 E. 2.b. missverständlich](#) [BGer 5A_849/2015 E. 4.3.](#) wonach ein konkretes Angebot vorliegen müsse, das die Deckung aller Beteiligten gewährleiste (mit Verweis auf [BGer 5A_374/2013 E. 4.3.](#)), andernfalls sei eine Versteigerung anzuordnen. - Es ist nicht ungewöhnlich, dass die Schätzung des Erlöses eines Grundstück zu unterschiedlichen Ergebnissen unter den Experten führt. Die Aufsichtsbehörde kann einen Mittelwert bilden, sofern beide Gutachten angemessene Kriterien anwenden und relevante Umstände berücksichtigen. [AB GE DCSO/348/2023 E. 3.1](#)

Methode: Das Gesetz schreibt keine Methode vor, wie dieser mutmaßliche Verkehrswert zu schätzen ist. Sie muss alle Kriterien umfassen, die den Zuschlagspreis beeinflussen können, insbesondere die Normen des öffentlichen Rechts, die die Nutzungsmöglichkeiten des zu verwertenden Grundstücks

Freihandverkauf-Praxis

HOLENSTEIN BRUSA

Franco Lorandi Prof. Dr. iur., LL.M.

Link zum Artikel <https://www.freihandverkauf-praxis.ch/art-143b/>

festlegen. Eine Berechnung auf der Grundlage des Mittelwerts zwischen dem Ertragswert und dem Substanzwert ist am besten geeignet für ein Rentenobjekt, das aus vermieteten Wohnungen und Geschäften besteht; die sogenannte «hedonistische» Methode, die auf einem Bündel von Parametern aus Datenbanken beruht, insbesondere auf den Preisen von kürzlich erfolgten Transaktionen für Objekte desselben Typs, ist am besten geeignet für *selbstgenutzte Wohnungen* oder *Einfamilienhäuser*; nach der Rechtsprechung ist es jedoch nicht willkürlich, die erste Methode für ein Einfamilienhaus zu verwenden. [AB GE DCSO/348/2023 E. 3.1](#)

Massgeblicher Zeitpunkt: Unter dem Schätzwert ist jener nach abgeschlossenem Lastenbereinigungsverfahren zu verstehen. [RB UR 2016/17 Nr. 2](#)

Durchführung (Abs. 2)

Kein Recht zum höheren Angebot: Im Rahmen von Art. 143b SchKG besteht keine Recht der Gläubiger oder weiterer Kreise, dass ihnen die Möglichkeit eingeräumt wird, höhere Gebote zu unterbreiten. [BGer 5A_374/2013 E. 4.3.](#) - Im Interesse einer möglichst vorteilhaften Verwertung ([vgl. dazu Allgemeines](#)) kann das Konkursamt den Gläubigern auch in der Spezialexécution das Recht einräumen, höhere Gebote zu unterbreiten. [BGer 5A_374/2013 E. 4.3.](#) **Verweis**: zum Recht zum höheren Angebot im Konkurs [vgl. zu Art. 256](#)

Beachtung der Verwertungsfristen: Auch bei der freihändigen Verwertung von Grundstücken sind die Verwertungsfristen von Art. 133 SchKG einzuhalten. [OGer ZH PS150144 E. III.2.c., E. III.4., E. III.9.](#)

Aussetzen der Verwertung: Art. 141 SchKG, welcher es erlaubt, die Versteigerung auszusetzen, gilt auch für den Freihandverkauf. [OGer ZH PS150144 E. III.6.](#)

Freies Ermessen des Betreibungsamtes: Auch wenn die Voraussetzungen erfüllt sind, liegt es im freien Ermessen des Betreibungsamtes, ob es die Verwertung mittels Freihandverkauf vornehmen will. [AB TI 15.97.00210 E. 1.b und E. 2](#)