

Art. 143b SchKG 7. Freihandverkauf

¹An 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 Lastenbereinigungsverfahren 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*. [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. [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. [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

Schätzwert: Der Schätzwert entspricht dem voraussichtlichen Erlös, welcher bei einer Versteigerung oder bei einem Freihandverkauf erzielt werden kann. [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.](#) 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.

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

Freihandverkauf-Praxis

HOLENSTEIN BRUSA

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

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

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](#)