

## Art. 323 SchKG      2. Verpfändete Grundstücke

*Mit Ausnahme der Fälle, in denen das Vermögen einem Dritten abgetreten wurde, können Grundstücke, auf denen Pfandrechte lasten, freihändig nur mit Zustimmung der Pfandgläubiger verkauft werden, deren Forderungen durch den Kaufpreis nicht gedeckt sind. Andernfalls sind die Grundstücke durch öffentliche Versteigerung zu verwerten (Art. 134-137, 142, 143, 257 und 258). Für Bestand und Rang der auf dem Grundstück haftenden Belastungen (Dienstbarkeiten, Grundlasten, Grundpfandrechte und vorgemerkte persönliche Rechte) ist der Kollokationsplan massgebend (Art. 321). Erstreckung der Pfandhaft auf Miet- und Pachtzinse (Art. 806 ZGB): Aus [Art. 96 VZG](#) folgt im Umkehrschluss, dass die Miet- und Pachtzinse, welche nach Konkurseröffnung fällig werden, in die Masse fallen, so dass sämtliche Grundpfandgläubiger davon profitieren, nicht nur die betreibenden Grundpfandgläubiger. Die gleichen Regeln gelten auch, wenn ein Nachlassvertrag mit Vermögensabtretung, welcher Grundstücke umfasst, vom Richter bestätigt wird. [BGE 132 III 437 E. 5.2.](#) ([Pra 2008 Nr. 16](#))*

*Anwendung:* Für eine ausserhalb des Nachlassvertrages mit (Vermögens-)Abtretung an eine Auffanggesellschaft jedoch innerhalb des Nachlasses stattfindende *Veräusserung* durch freihändige Verwertung *an eine Auffanggesellschaft oder einen Dritten* (vgl. Art. 317 Abs. 1 SchKG) kommt Art. 323 SchKG zur Anwendung und es ist die Zustimmung der Pfandgläubiger notwendig. [KGer GR SKG 03 28 E. 4](#)

**Kommentar 1:** Ein Freihandverkauf kommt in Betracht, wenn der Gläubigergemeinschaft in Bezug auf bestimmte Vermögensobjekte im Rahmen eines Nachlassvertrages mit Vermögensabtretung vorerst das Verfügungsrecht übertragen wird (Art. 317 Abs. 1 SchKG) und diese Vermögensobjekte nachfolgend vom Liquidator (nach Absprache mit dem Gläubigerausschuss) (freihändig) veräussert werden (Art. 320 Abs. 2, Art. 322 ff. SchKG).

Wenn jedoch im Rahmen eines Nachlassvertrages mit Vermögensabtretung *Vermögenswerte an einen Dritten* (d.h. an eine Auffanggesellschaft oder an einen sonstigen Dritten) „abgetreten“ werden (Art. 317 Abs. 1 SchKG in fine), dann liegt kein Freihandverkauf vor.

*Veräusserungen während der Nachlassstundung* stellen ebenfalls keine Freihandverkäufe dar und zwar unabhängig davon, ob der Sachwalter bzw. der Nachlassrichter ihre Zustimmung zur Veräusserung gegeben haben.