

Der Freihandverkauf nach liechtensteinischer Exekutionsordnung – ein Institut des Vollstreckungsrechts

Wenn in einem Zwangsvollstreckungsverfahren Vermögensobjekte des Schuldners verwertet werden müssen, ist es möglich, dass verschiedene Verwertungsarten zur Anwendung gelangen. In der Exekutionsordnung von 1971 ist unter anderem der Verkauf aus freier Hand (Freihandverkauf) geregelt. Dieser spielt in der Praxis neben der Zwangsversteigerung zwar eine minder wichtige, jedoch nicht unbedeutende Rolle.



Von Jacqueline Marxer

*MLaw, Konzipientin der Kanzlei Ospelt & Partner Rechtsanwältinnen AG
Schaan, Liechtenstein*

Die liechtensteinische Exekutionsordnung

Die liechtensteinische Exekutionsordnung von 1971¹⁾ lehnt sich weitgehend an die österreichische Exekutionsordnung von 1896 an, weshalb zur Interpretation und Rechtsanwendung österreichische Literatur und Judikatur verwendet werden können.

Mittels Exekution (Zwangsvollstreckung) wird die Durchsetzung eines in förmlicher Weise festgestellten Anspruchs mit staatlicher Zwangsgewalt bezweckt. Wenn ein Exekutionstitel²⁾ vorliegt, kann der betreibende Gläubiger die Exekution zur Befriedigung seiner Forderungen beantragen

(sog. Exekutionsvollzug). Dabei stehen ihm verschiedene Exekutionsmittel zur Verfügung. Bei der Exekution *wegen Geldforderungen* (Art. 58–250 EO) wird das unbewegliche oder bewegliche Vermögen des Schuldners gerichtlich gepfändet und zwangsversteigert bzw. verkauft. Der Freihandverkauf ist dabei in den Art. 189 ff. und Art. 201 EO geregelt. Er stellt die gesetzliche Alternative zur öffentlichen Versteigerung (ordentliche Verwertungsart) dar. Damit ist der Freihandverkauf ein Institut des Vollstreckungsrechts und unterscheidet sich von seinem Wesen her nicht von der Zwangsversteigerung.

Vor- und Nachteile eines Freihandverkaufes

Der Freihandverkauf (sog. freihändiger Verkauf) bietet gegenüber der Versteigerung die Möglichkeit grösserer Flexibilität. Da die Nachfrager bzw. Käufer gezielt ausgesucht werden können, wird beim Verkauf aus freier Hand meistens ein besserer Verwertungserlös erzielt. Für den Erwerber liegt der Vorteil darin, dass der Freihandverkauf eine gewisse Diskretion beim Kauf bietet. Schliesslich erübrigt sich dadurch der Gang an eine öffentliche Versteigerung, welche keine Garantie für einen gewünschten Erfolg gewährleistet.

Demgegenüber tritt beim freihändigen Verkauf durch die fehlenden Versteigerungsbedingungen die öffentliche Kontrolle in den Hintergrund und eine uneingeschränkte Teilnahme am Wettbewerb wird vereitelt³⁾. Ein Freihandverkauf ist deshalb nur zulässig, falls dieser für alle Beteiligten von Vorteil ist (Art. 201 Abs. 1 EO).

Exekution auf das unbewegliche Vermögen

In der liechtensteinischen Exekutionsordnung ist die Exekution auf das unbewegliche Vermögen entweder durch zwangsweise Pfandrechtsbegründung (Art. 58 ff. EO), Zwangsverwaltung (Art. 60 ff. EO) oder Zwangsversteigerung (Art. 87 ff. EO) vorgesehen.

Bei der zwangsweisen Pfandrechtsbegründung wird beispielsweise ein Pfandrecht an einem Grundstück oder einem Grundstücksanteil zwangsweise begründet. Die Zwangsverwaltung bezweckt die Tilgung der Forderung aus dem Nutzen und den Einkünften des Grundstücks oder der Grundstücksanteile des Verpflichteten. Bei einer Zwangsversteigerung wird schliesslich das Grundstück an den Meistbietenden veräussert. Die Möglichkeit eines Freihandverkaufs bei unbeweglichen Sachen wird in der liechtensteinischen Exekutionsordnung nicht vorgesehen.

Exekution auf das bewegliche Vermögen

Der Verkauf geschieht grundsätzlich durch öffentliche Versteigerung, nur ausnahmsweise durch Freihandverkauf. Es gibt jedoch auch Pfandsachen für welche primär der Verkauf aus freier Hand und lediglich subsidiär durch öffentliche Versteigerung vorgesehen ist. Dazu zählen gepfändete Wertpapiere, die einen Börsenkurs haben oder im freien Verkehr gehandelt werden. Wenn die Wertpapiere innerhalb der vom Gericht gestellten Frist aus freier Hand nicht verkauft wurden, sind diese auf Antrag des betreibenden Gläubigers wiederum im Wege der öffentlichen Versteigerung zu verkaufen.

Anderweitige Verwertung

Die Zwangsversteigerung beweglicher Sachen bringt vielfach einen sehr geringen oder aber gar keinen Erlös. Das

Gesetz ermöglicht es deshalb, wenn es sich nicht um Wertpapiere handelt und kein Übernahmeantrag vorliegt, auf andere Verwertungsarten umzusteigen (Art. 201 EO). Dabei können zwei Fälle unterschieden werden. Die erste Möglichkeit beinhaltet eine anderweitige Verwertung *statt* der Versteigerung (Art. 201 Abs. 1 EO), die zweite Möglichkeit eine anderweitige Verwertung *nach* der Versteigerung (Art. 201 Abs. 2 EO).

Bei der ersten Variante muss die anderweitige Verwertung von Vorteil für alle Beteiligten sein. Dies ist dann gegeben, wenn das Angebot den Schätzwert um einen Viertel übersteigt. Der Freihandverkauf wird dabei als Hauptfall einer anderweitigen Verwertung statt der Versteigerung genannt. Es muss ein Käufer namhaft gemacht werden, welcher die Bezahlung eines bestimmten Kaufpreises zusagt und eine entsprechende Sicherheit, die gewöhnlich einen Viertel des Schätzwertes ausmacht, leistet. Der Antrag auf einen Freihandverkaufsvertrag und die Zusage des Käufers müssen spätestens drei Tage vor dem Versteigerungstermin eingebracht werden.

Wenn bei einer öffentlichen Versteigerung das geringste Gebot nicht erreicht wurde, kann das Gericht von Amtes wegen anordnen oder auf Antrag bewilligen, dass die Sachen in anderer Weise als durch öffentliche Versteigerung verwertet werden. Dabei darf nicht unter die Hälfte des Schätzwertes heruntergegangen werden. Wenn der Verkauf aus freier Hand angeordnet wird, kann dem betreibenden Gläubiger aufgetragen werden, binnen 14 Tagen nach Zustellung des Beschlusses, welcher den freihändigen Verkauf anordnet, den Käufer namhaft zu machen.

Übernahmeantrag

Der Antrag einer Partei, beim Gericht Pfandsachen ohne Markt- und Börsenpreis durch anderweitige Verwertung zu bewilligen, ist gegenüber einem allfälligen Übernahmeantrag nach Art. 192 EO subsidiär. Bis spätestens acht Tage vor dem Versteigerungstermin kann, wer nicht vom Bieten ausgeschlossen wurde, somit auch der betreibende Gläubiger, sich bereit erklä-

ren, die Pfandsache zu einem Betrag, der mindestens fünf Viertel des Schätzwertes (sog. Übernahmepreis) betragen muss, zu übernehmen. Durch den Käufer müssen zudem alle bisher aufgelaufenen, dem Verpflichteten zur Last fallenden Exekutionskosten übernommen werden. Zugleich muss der Übernahmewerber mit dem Übernahmeantrag eine Sicherheit von mindestens einem Viertel des Schätzwertes erlegen. Die Pfandsachen müssen dabei im Ganzen oder zumindest in grösseren Partien übernommen werden. Der betreibende Gläubiger und die Personen, welche ein Pfandrecht an den Gegenständen erworben haben und deren Forderungen durch den Übernahmepreis nicht vollständig gedeckt erscheinen (sog. Ausfallsbeteiligte), müssen diesem Vorhaben zudem zustimmen.

In praktischer Hinsicht kommt dem Übernahmeantrag gegenüber dem Freihandverkauf jedoch eine geringe Bedeutung zu, da sich das gleiche Ziel auch über Art. 201 Abs. 1 EO erreichen lässt, dies vor allem leichter, da sich ein allfälliger Widerspruch durch Ausfallsbeteiligte erübrigt.

- 1) Liechtensteinisches Landesgesetzblatt (LGBL.) Jg. 1972, Nr. 32/2, abrufbar unter www.gesetze.li
- 2) Art. 1 EO führt die Exekutionstitel auf, wobei als Exekutionstitel lediglich im Inland errichtete Akte und Urkunden anerkannt sind (vorbehaltlich Entscheidungen schweizerischer oder österreichischer Gerichte, welche aufgrund abgeschlossener Abkommen und bestimmten Voraussetzungen direkt in Liechtenstein vollstreckbar sind).
- 3) Häusermann Markus: Rechtsnatur, Fragen der öffentlichen Beurkundung, Freihandverkauf im Umbruch, IWR, 1/1998.

jacqueline.marxer@ospelt-law.li
www.ospelt-law.li