



Obergericht Appenzell Ausserrhoden
Aufsichtsbehörde für Schuldbetreibung und Konkurs

Zirkular-Urteil vom 12. März 2026

Besetzung	Gerichtspräsident M. Hüsler, Vorsitz Oberrichter B. Oberholzer und Hp. Blaser Gerichtsschreiberin M. Epprecht Härtling
Geschäft Nr.	AB 25 48
Ort des Entscheids	Trogen
Beschwerdeführer	A.
Beschwerdeführerin	B.
Beschwerdegegnerin	Konkursamt Appenzell Ausserrhoden , Paradiesweg 2, Postfach 42, 9410 Heiden
Gegenstand	Rechtsverzögerung

Sachverhalt

A.

Mit Urteil vom 20. März 2023 eröffnete das Kantonsgericht Appenzell Ausserrhoden, Einzelrichterin, den Konkurs über die C. AG in D. (KA act. 1). Am 26. April 2024 ersuchte die Beschwerdegegnerin das Notariat, Grundbuchamt und Konkursamt E. im Rahmen des Konkursverfahrens um Erstellung einer Verkehrswertschätzung über das zu verwertende Grundstück Nr. XXXX, Kataster XYXX, Plan Nr. XC, Grundbuch F. (KA act. 6). Das Notariat, Grundbuchamt und Konkursamt E. beauftragte mit der Schätzung die G. AG und ersuchte die Beschwerdegegnerin am 7. Mai 2024 um Zustellung der Baupläne und der weiteren zur Schätzung relevanten Unterlagen (KA act. 6).

B.

Das Kantonsgericht stellte mit Verfügung vom 11. September 2024 das Konkursverfahren mangels Aktiven ein (KA act. 3). In der Folge verlangte die H. AG mit Eingabe vom 14. Oktober 2024 die Verwertung ihres Pfandes betreffend das fragliche Grundstück (KA act. 5).

C.

Mit Eingabe vom 3. November 2025 erhoben die Beschwerdeführer beim Obergericht als Aufsichtsbehörde für Schuldbetreibung und Konkurs Beschwerde mit folgendem Rechtsbegehren (act. 1):

1. Das Konkursamt Appenzell Ausserrhoden, Amtssitz Heiden, sei anzuweisen, das Lastenverzeichnis im Verfahren der Spezialliquidation C. AG in Liquidation (CHE-XYX.XYX.XYX) für die Liegenschaft Grundstück Nr. XXXX, Kataster XYXX, Plan Nr. XC, in F. innert 30 Tagen zu erstellen.
2. Das Konkursamt Appenzell Ausserrhoden, Amtssitz Heiden, sei ferner anzuweisen, das Verfahren der Spezialliquidation ohne weitere Verzögerungen fortzusetzen und die Verwertung der Liegenschaft Grundstück Nr. XXXX, Kataster XYXX, Plan Nr. XC, in F. nach Erstellung des Lastenverzeichnisses innert angemessener Frist einzuleiten.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge.

D.

Am 14. November 2025 teilte die Beschwerdegegnerin dem Notariat, Grundbuchamt und Konkursamt E. mit, dass sich in den Geschäftsunterlagen weder Baupläne noch andere relevante Unterlagen zum Grundstück befinden und es trotz wiederholter Versuche nicht möglich sei, bei der konkursiten Gesellschaft entsprechende Dokumente zu beschaffen. Jedoch habe die Grundpfandgläubigerin auf Anfrage die beigefügte Projektbewertung zur Verfügung gestellt (KA act. 7).

E.

Mit Beschwerdeantwort vom 15. Dezember 2025 beantragte die Beschwerdegegnerin die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei (act. 6). Die Beschwerdeführer erstatteten mit Eingabe vom 21. Dezember 2025 eine weitere Stellungnahme (act. 8).

Erwägungen

1.

1.1

Die Beschwerdeführer bringen vor, sie seien Eigentümer der Nachbarliegenschaft und würden über dingliche Rechte am zu verwertenden Grundstück verfügen, namentlich Besucherparkplätze sowie Mitbenutzungsrechte an der gemeinsamen Tiefgarage. Seit nunmehr zehn Monaten habe das Konkursamt das Lastenverzeichnis nicht erstellt, was eine klare Rechtsverzögerung darstelle.

1.2

Die Beschwerdegegnerin führt aus, ihre Geschäftslast sei in den letzten fünf Jahren deutlich gestiegen und die Zahl der Konkurseröffnungen habe sich in diesem Zeitraum um rund 114 % erhöht. Im Jahr 2025 sei es zudem zeitweise mit erheblichen personellen Engpässen konfrontiert gewesen. Unter Berücksichtigung dieser Umstände sei das vorliegende Konkursverfahren nicht unverhältnismässig verzögert worden. Die Schätzung des Verwertungssubstrats bilde einen zentralen Bestandteil. Aufgrund des besonderen Umfangs und Zustands des betroffenen Grundstücks sei es erforderlich gewesen, sämtliche für die Bewertung relevanten Unterlagen zu beschaffen und zu prüfen. Die Geschäftsunterlagen hätten erst nach mehreren Monaten und nur unvollständig sowie teils unsortiert gesichtet werden können. Ursache hierfür sei grösstenteils die renitente Haltung des zuständigen Organs der konkursiten Gesellschaft gewesen. Eine

schnellere Beschaffung sei daher kaum möglich gewesen. Die H. AG befinde sich derzeit in der abschliessenden Phase der Verkehrswertschätzung. Nach Vorliegen des Schätzungsberichts könne die Verwertung des Grundstücks weitergeführt werden.

2.

Wegen Rechtsverweigerung oder Rechtsverzögerung kann jederzeit Beschwerde geführt werden (Art. 17 Abs. 3 SchKG). Eine Rechtsverweigerung liegt vor, wenn es eine Behörde ausdrücklich ablehnt, eine Entscheidung zu treffen, obwohl sie dazu verpflichtet ist. Um eine Rechtsverzögerung handelt es sich dagegen, wenn sich die Behörde zwar bereit zeigt, einen Entscheid zu treffen, diesen aber nicht binnen der Frist fällt, welche nach der Natur der Sache und nach der Gesamtheit der übrigen Umstände als angemessen erscheint (Urteil des Bundesgerichts 4A_190/2015 vom 13. Mai 2021 E. 2). Da es in beiden Fällen regelmässig an einem anfechtbaren Entscheid fehlt, ist die Beschwerde auch ohne Vorliegen eines eigentlichen Anfechtungsobjekts zulässig und sie ist an keine Frist gebunden. Das Verbot der Rechtsverweigerung oder Rechtsverzögerung bzw. der Anspruch auf Beurteilung innert angemessener Frist gehört zur Garantie eines gerechten Verfahrens nach Art. 29 Abs. 1 BV. Es gilt in allgemeiner Weise für sämtliche Sachbereiche und alle Verfahren vor Gerichts- und Verwaltungsbehörden. Der Anspruch auf Beurteilung innert angemessener Frist bezieht sich ausgehend von den einzelnen Verfahrensabschnitten auf die gesamte Verfahrensdauer, wobei in jedem Einzelfall zu prüfen ist, ob sich die Verfahrensdauer unter den konkreten Umständen als angemessen erweist. Kriterien bilden die Bedeutung des Verfahrens für den Betroffenen, die Komplexität des Falles, das Verhalten der Verfahrensbeteiligten und die Behandlung des Falles durch die Behörden. Den Behörden ist eine Rechtsverzögerung insbesondere dann vorzuwerfen, wenn sie ohne ersichtlichen Grund und ohne ausgleichende Aktivität während längerer Perioden untätig geblieben sind (Urteile des Bundesgerichts 5A_207/2018 vom 26. Juni 2018 E. 2.1.2; 2C_43/2023 vom 20. Juni 2023 E. 2.1). Dabei ist es für die Rechtsuchenden unerheblich, auf welche Gründe - beispielsweise auf ein Fehlverhalten der Behörde oder auf andere Umstände - die Rechtsverzögerung zurückzuführen ist; entscheidend ist ausschliesslich, dass die Behörde nicht fristgerecht handelt (Urteil des Bundesgerichts 4A_190/2015 vom 13. Mai 2021 E. 2).

3.

Aufgrund der vorliegenden Akten ist festzustellen, dass das Notariat, Grundbuch- und Konkursamt E. die Beschwerdegegnerin bereits am 7. Mai 2024 um Übermittlung der Baupläne und der weiteren Unterlagen ersuchte. Die Beschwerdegegnerin stellte die von der Grundpfandgläubigerin zur Verfügung gestellte Projektbewertung dem Notariat, Grundbuch- und Konkursamt E. indessen erst nach Beschwerdeerhebung am 14. November 2025 zu. Zwar ist

nicht zu übersehen, dass das Konkursverfahren zunächst im Herbst 2024 mangels Aktiven eingestellt und hernach auf Antrag einer Grundpfandgläubigerin weitergeführt wurde. Ebenso ist nicht zu verkennen, dass die Beschwerdegegnerin zunächst versuchte, die relevanten Unterlagen bei der konkursiten Gesellschaft erhältlich zu machen. Dennoch erscheint ein Zeitraum von rund 1.5 Jahren als deutlich zu lange, um die angeforderten Unterlagen erhältlich zu machen und zur Verfügung zu stellen. Die von der Beschwerdegegnerin angeführte hohe Geschäftslast und die personellen Engpässe ändern daran nichts, da es unerheblich ist, auf welche Gründe die Rechtsverzögerung zurückzuführen ist. Insgesamt hat die Beschwerdegegnerin die Grundstückschätzung und die Erstellung des Lastenverzeichnisses damit verzögert, weshalb die Beschwerde grundsätzlich gutzuheissen und der Vollzug der verzögerten Handlung anzuordnen ist (Art. 21 SchKG). Nicht entsprochen werden kann allerdings dem Antrag der Beschwerdeführer um eine Fristansetzung von 30 Tagen. Die bevorzugte Behandlung eines Konkursverfahrens darf nämlich nicht zur Folge haben, dass andere, möglicherweise noch ältere Verfahren länger liegen bleiben. Indes ist die Beschwerdegegnerin anzuweisen, die Verkehrswertschätzung und die Erstellung des Lastenverzeichnisses in Bezug auf das fragliche Grundstück innert nützlicher Frist abzuschliessen (vgl. BGE 119 III 1 E. 2).

4.

Das Verfahren vor der Aufsichtsbehörde ist, von hier nicht interessierenden Ausnahmen abgesehen, kostenlos und es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen (Art. 20a Abs. 2 Ziff. 5 SchKG; Art. 62 Abs. 2 GebV SchKG).

Dispositiv

1. Die Beschwerde wird teilweise gutgeheissen und die Beschwerdegegnerin angewiesen, die Verkehrswertschätzung und die Erstellung des Lastenverzeichnisses in Bezug auf das fragliche Grundstück innert nützlicher Frist abzuschliessen.
2. Es werden keine Gerichtskosten erhoben und keine Parteientschädigungen zugesprochen.
3. Gegen diesen Entscheid kann innert 10 Tagen seit der Zustellung Beschwerde in Zivilsachen erhoben werden. Die Zulässigkeit einer solchen Beschwerde richtet sich nach Art. 72 ff. BGG. Die Beschwerde ist beim Schweizerischen Bundesgericht, Avenue du Tribunal-Fédéral 29, 1000 Lausanne 14, schriftlich einzureichen. Die Beschwerdeschrift hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschrift zu enthalten; der angefochtene Entscheid sowie die als Beweismittel angerufenen Urkunden sind - soweit vorhanden - beizulegen (Art. 42 BGG). Die Beschwerde hat in der Regel keine aufschiebende Wirkung (Art. 103 BGG).
4. Mitteilung an:
 - A. und B., mit Gerichtsurkunde
 - Konkursamt Appenzell Ausserrhoden, mit Gerichtsurkunde

Der Vorsitzende

Die Gerichtsschreiberin

Dr. iur. M. Hüsler

lic. iur. M. Epprecht Härtling

versandt am: 18. März 2026