

Bundesgericht
Tribunal fédéral
Tribunale federale
Tribunal federal

{T 0/2}
5A_896/2010

Urteil vom 11. März 2011
II. zivilrechtliche Abteilung

Besetzung
Bundesrichterin Hohl, Präsidentin,
Bundesrichterin Escher, Bundesrichter Marazzi,
Gerichtsschreiber Bettler.

1. Verfahrensbeteiligte
X. _____,
2. Y. _____ AG,
beide vertreten durch Rechtsanwalt Urban Baumann,
Beschwerdeführer,

gegen

Z. _____ GmbH,
Beschwerdegegnerin,

Konkursamt des Kantons Zug.

Gegenstand
Spezialliquidation nach Art. 230a Abs. 2 SchKG,

Beschwerde gegen den Beschluss des Obergerichts des Kantons Zug, II. Beschwerdeabteilung,
Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs,
vom 2. Dezember 2010.

Sachverhalt:

A.

A.a Mit öffentlich beurkundetem Kaufvertrag vom 3. März 2008 verkaufte die W. _____ AG eine Stockwerkeigentumseinheit, bestehend aus einer 4 ½ - Zimmerwohnung mit Kellerabteil, an die Y. _____ AG. Der Kaufpreis betrug Fr. 728'000.--. Die Y. _____ AG als Käuferin verpflichtete sich in Anrechnung an den Kaufpreis zur Übernahme eines Schuldbriefes über Fr. 520'000.-- zugunsten einer Bank. Für die restlichen Fr. 208'000.-- machte sie Verrechnung mit einer Forderung aus Darlehen geltend, das sie der W. _____ AG am 21. August 2007 gewährte.

Die Vertragsparteien vereinbarten zudem, dass der Kaufvertrag entschädigungslos dahinfalle, sofern eine nach dem Gesetz über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland nötige Bewilligung nicht erteilt werde (Ziff. 4.12 des Kaufvertrages).

Am 4. Juni 2008 wies das zuständige Grundbuchamt die Grundbuchanmeldung vom 3. März 2008 (Tagebuch) ab.

A.b Die fragliche 4 ½ - Zimmerwohnung wird von X. _____ (und dessen Familie) bewohnt. X. _____ ist zugleich (einziger) Verwaltungsrat der W. _____ AG.

A.c Anfangs April 2008 eröffnete das Kantonsgericht Zug den Konkurs über die W. _____ AG und stellte das Verfahren am 4. Februar 2009 mangels Aktiven ein. Mit Schreiben vom 18. Februar 2009 verlangte die Bank als Gläubigerin des auf der erwähnten Stockwerkeigentumseinheit lastenden Schuldbriefes die Verwertung ihres Pfandes. Nach Publikation der Spezialliquidation im Schweizerischen Handelsamtsblatt vom 8. April 2009 verfügte das Konkursamt Zug am 14. September 2010 den Freihandverkauf der erwähnten Stockwerkeigentumseinheit an die Z. _____ GmbH für Fr. 585'000.--. In der Folge trug das zuständige Grundbuchamt die Z. _____ GmbH als Eigentümerin in das Grundbuch ein.

B.

Mit Beschwerde vom 19. Oktober 2010 an das Obergericht des Kantons Zug als einzige Aufsichtsbehörde in Schuldbetreibungs- und Konkursachen verlangten X._____ und die Y._____ AG die Aufhebung der "im Zusammenhang mit der Verwertung der Konkursmasse der W._____ AG in Liquidation ergangenen Verfügung (Datum/exakter Inhalt unbekannt) betreffend" die erwähnte Stockwerkeigentümereinheit. Zudem verlangten sie Akteneinsicht und gestützt darauf eine angemessene Frist, um ihre Beschwerde eingehend begründen zu können.

Das Konkursamt verlangte in seiner Vernehmlassung vom 9. November 2010 die Abweisung der Beschwerde betreffend die Aufhebung der angefochtenen Verfügung, des Akteneinsichtsgesuchs der Y._____ AG und des Antrags auf ergänzende Beschwerdebegründung. Gegenüber X._____ beantragte sie die Gutheissung des Akteneinsichtsgesuchs.

C.

Das Obergericht trat mit Beschluss vom 2. Dezember 2010 mangels Legitimation der Beschwerdeführer nicht auf die Beschwerde ein.

D.

Dem Bundesgericht beantragen X._____ (nachfolgend Beschwerdeführer 1) und die Y._____ AG (nachfolgend Beschwerdeführerin 2) in ihrer Beschwerde in Zivilsachen vom 17. Dezember 2010 die Aufhebung des Beschlusses vom 2. Dezember 2010 und die Anweisung an das Obergericht, auf die Beschwerde einzutreten. Weiter sei die vom Konkursamt erlassene Freihandverkaufsverfügung "(Datum/exakter Inhalt unbekannt)" aufzuheben. Eventualiter sei die Angelegenheit zur Neuurteilung an das Obergericht zurückzuweisen und es sei ihnen "Aktenaufgabe zu gewähren" sowie eine angemessene Frist zur eingehenden Beschwerdebegründung zu setzen.

Für das bundesgerichtliche Verfahren verlangen die Beschwerdeführer zudem die Anordnung einer mündlichen Verhandlung sowie die Einräumung einer angemessenen Frist zur Beschwerdeergänzung. Mit Verfügung vom 20. Dezember 2010 wies die Abteilungspräsidentin das Gesuch um Ergänzung der Beschwerdeschrift ab. Auf Verfügung der Instruktionsrichterin vom 1. März 2011 hin hat der Rechtsvertreter der Beschwerdeführer die mangelhaft unterzeichnete Beschwerde am 2. März 2011 innerhalb der gewährten Nachfrist verbessert eingereicht.

Es sind die Akten, hingegen keine Vernehmlassungen eingeholt worden.

Erwägungen:

1.

1.1 Entscheide der einzigen kantonalen Aufsichtsbehörde in Schuldbetreibungs- und Konkursachen unterliegen unabhängig vom Streitwert der Beschwerde in Zivilsachen (Art. 72 Abs. 2 lit. a und Art. 74 Abs. 2 lit. c BGG). Das Obergericht hat als einzige kantonale Aufsichtsbehörde und damit letztinstanzlich entschieden (Art. 75 Abs. 1 BGG). Beschwerdeentscheide über eine Verfügung eines Vollstreckungsorganes gemäss Art. 17 SchKG - vorliegend betreffend die Freihandverkaufsverfügung (BGE 131 III 237 E. 2.2 S. 239 mit Hinweisen) - sind Endentscheide im Sinne von Art. 90 BGG (BGE 133 III 350 E. 1.2 S. 351; vgl. für Nichteintretensentscheide BGE 133 V 477 E. 4.1.1 S. 480). Die Beschwerdeführer sind zur Anfechtung des sie betreffenden Nichteintretensentscheides legitimiert (Art. 76 Abs. 1 BGG; BGE 135 II 145 E. 3.1 S. 148).

Die Beschwerde in Zivilsachen ist damit grundsätzlich zulässig.

1.2 Die Beschwerde muss ein Rechtsbegehren enthalten (Art. 42 Abs. 1 BGG). Da die Beschwerde an das Bundesgericht ein reformatorisches Rechtsmittel ist (Art. 107 Abs. 2 BGG), muss auch das Rechtsbegehren grundsätzlich reformatorisch gestellt werden (BGE 136 V 131 E. 1.2 S. 135).

Hat die Vorinstanz - wie vorliegend - einen Nichteintretensentscheid gefällt und demnach die Sache materiell nicht beurteilt, so kann das Bundesgericht im Falle der Gutheissung der Beschwerde nicht reformatorisch entscheiden, sondern müsste die Angelegenheit zum Entscheid in der Sache an die Vorinstanz zurückweisen. Entsprechend kann sich die Beschwerde nicht auf die materielle Beurteilung beziehen, sondern sich nur gegen das Nichteintreten richten. Ein materieller Antrag ist daher in solchen Fällen nicht am Platz (Urteil 4A_330/2008 vom 27. Januar 2010 E. 2.1 mit Hinweis, nicht publ. in: BGE 136 III 102).

Die Beschwerdeführer stellen neben dem Antrag auf Aufhebung des obergerichtlichen Entscheides und der Rückweisung der Angelegenheit zum Entscheid an das Obergericht ebenfalls reformatorische Anträge. Insoweit ist auf die Beschwerde nicht einzutreten.

1.3 Die Beschwerde ist zu begründen (Art. 42 Abs. 2 BGG). Mit ihr ist in gedrängter Form durch Auseinandersetzung mit den Erwägungen des angefochtenen Entscheides darzulegen, welche Vorschriften und warum sie von der Vorinstanz verletzt worden sein sollen. Allgemein gehaltene

Einwände, die ohne aufgezeigten oder erkennbaren Zusammenhang mit bestimmten Entscheidungsgründen vorgebracht werden, genügen nicht (BGE 134 V 53 E. 3.3 S. 60). Die Verletzung von Grundrechten prüft das Bundesgericht nur insofern, als eine solche Rüge in der Beschwerde vorgebracht und gehörig begründet wird (Art. 106 Abs. 2 BGG). Es muss klar und detailliert anhand der Erwägungen des angefochtenen Entscheides dargelegt werden, inwiefern verfassungsmässige Rechte verletzt worden sein sollen (BGE 134 I 83 E. 3.2 S. 88).

Die Beschwerdeführer rügen in Ziff. 1.3 ihrer Beschwerde beiläufig, das Obergericht sei voreingenommen gewesen und ein faires Verfahren sei von Anfang an nicht möglich gewesen. Soweit sie damit die Verletzung verfassungsmässiger Rechte (Art. 29 Abs. 1 und Art. 30 Abs. 1 BV) rügen, erfüllt ihre Beschwerde die erwähnten Voraussetzungen nicht (Art. 106 Abs. 2 BGG). Darauf ist nicht einzutreten.

2.

2.1 Die Beschwerdeführer verlangen die Durchführung einer mündlichen Verhandlung gemäss Art. 57 BGG.

2.2 Vor Bundesgericht findet eine Parteiverhandlung gemäss Art. 57 BGG nur ausnahmsweise statt. Die durch Art. 6 Ziff. 1 EMRK - diese Bestimmung findet grundsätzlich auch auf Verfahren nach SchKG Anwendung (BGE 136 III 379 E. 4.5.1 S. 389) - garantierte Öffentlichkeit der Verhandlung ist primär im erstinstanzlichen Verfahren zu gewährleisten. Wurde in unterer Instanz eine mündliche (öffentliche) Verhandlung durchgeführt, ist eine solche vor Bundesgericht, das als Rechtsmittelinstanz im Wesentlichen nur eine Rechtskontrolle ausübt, nicht erforderlich. Dasselbe gilt, wenn die Beschwerdeführer vor der unteren Instanz keine Verhandlung gefordert (Urteil 5A_857/2010 vom 12. Januar 2011 E. 3), sondern wie vorliegend lediglich Beweisanträge gestellt haben. Damit hat der Anspruch auf öffentliche Verhandlung grundsätzlich als verwirkt zu gelten. Es verstösst gegen den Grundsatz von Treu und Glauben, wenn die Beschwerdeführer erst vor Bundesgericht eine solche begehren (BGE 125 V 37 E. 2 S. 38; 122 V 47 E. 3b/bb S. 56).

Die Anordnung einer mündlichen Parteiverhandlung vor Bundesgericht ist auch nicht gestützt auf Art. 29 Abs. 2 BV angezeigt, besteht doch im vorliegenden Rechtsmittelverfahren kein Anspruch auf mündliche Anhörung, da sich keine Rechts- oder Sachfragen stellen, die nicht adäquat aufgrund der Akten entschieden werden könnten. Der Antrag auf Durchführung einer Parteiverhandlung ist damit abzuweisen.

3.

3.1 Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Wird eine Sachverhaltsfeststellung beanstandet oder wollen die Beschwerdeführer davon abweichen, muss in der Beschwerdeschrift dargelegt werden, inwiefern diese Feststellung willkürlich (BGE 135 III 397 E. 1.5 S. 401) oder durch eine andere Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG (beispielsweise Art. 29 Abs. 2 BV oder Art. 8 ZGB) zustande gekommen ist und inwiefern die Behebung des Mangels für den Ausgang des Verfahrens entscheidend sein kann (Art. 97 Abs. 1 und Art. 105 Abs. 2 BGG; BGE 136 II 447 E. 2.1 S. 450; 135 V 39 E. 2.2 S. 41).

3.2 In der Beschwerde dürfen keine neuen Tatsachen und Beweismittel vorgebracht werden, es sei denn, erst der Entscheid der Vorinstanz habe dazu Anlass gegeben (Art. 99 Abs. 1 BGG). Neu sind Tatsachen, die weder im vorangegangenen Verfahren vorgebracht noch von der Vorinstanz festgestellt wurden (BGE 136 V 362 E. 3.3.1 S. 364). Die Beschwerdeführer stützen sich in ihrer Beschwerde wiederholt auf Tatsachen und Beweismittel (Beschwerdebeilagen 2 - 4), die bereits anlässlich des kantonsgerichtlichen Verfahrens Bestand hatten, aber nicht vorgebracht wurden (BGE 136 III 123 E. 4.4.3 S. 128 f.), oder erst nach dem angefochtenen Entscheid entstanden sind (BGE 135 I 221 E. 5.2.4 S. 229). Diese sind unzulässig und unbeachtlich.

3.3 Die Beschwerdeführer begnügen sich in ihrer Beschwerde, den Sachverhalt aus ihrer Sicht darzulegen und zu ergänzen. Entsprechende Rügen gegen die obergerichtliche Sachverhaltsfeststellung erheben (und begründen) die Beschwerdeführer hingegen nicht (Art. 97 Abs. 1 und Art. 105 Abs. 2 BGG). Soweit sie zudem vor Bundesgericht Beweisanträge stellen, ist es nicht Aufgabe des Bundesgerichts, Beweise abzunehmen und Tatsachen festzustellen, über die sich das kantonale Sachgericht nicht ausgesprochen hat (BGE 136 III 209 E. 6.1 S. 214 f.). Darauf ist nicht einzutreten.

Die obergerichtliche Sachverhaltsfeststellung ist damit für das Bundesgericht verbindlich und im Folgenden dem vorliegenden Urteil zugrunde zu legen (Art. 105 Abs. 1 BGG). Soweit die Beschwerdeführer von einem abweichenden Sachverhalt ausgehen, sind ihre Vorbringen demnach

nicht zu hören (BGE 136 III 455 E. 2 S. 457).

4.

4.1 Mit Ausnahme der Fälle, in denen dieses Gesetz den Weg der gerichtlichen Klage vorschreibt, kann gegen jede Verfügung eines Vollstreckungsorgans bei der Aufsichtsbehörde wegen Gesetzesverletzung oder Unangemessenheit Beschwerde geführt werden (Art. 17 Abs. 1 SchKG). Zur Beschwerdeführung ist (auf kantonaler Ebene) legitimiert, wer durch die angefochtene Verfügung eines Vollstreckungsorganes in seinen rechtlich geschützten oder zumindest tatsächlichen Interessen betroffen und dadurch beschwert ist und deshalb ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Änderung der Verfügung hat (BGE 129 III 595 E. 3 S. 597).

4.2

4.2.1 Befinden sich in der Konkursmasse einer juristischen Person verpfändete Werte und ist der Konkurs mangels Aktiven eingestellt worden, so kann jeder Pfandgläubiger trotzdem beim Konkursamt die Verwertung seines Pfandes verlangen. Das Amt setzt dafür eine Frist (Art. 230a Abs. 2 SchKG). Diese Bestimmung geht auf den früheren Art. 134 der Verordnung des Bundesgerichts vom 23. April 1920 über die Zwangsverwertung von Grundstücken (VZG; SR 281.42) zurück (Botschaft vom 8. Mai 1991 über die Änderung des SchKG, BBl 1991 III 141 f. Ziff. 207.15).

4.2.2 Wie das Bundesgericht zu Art. 134 VZG ausführte, ist diese Bestimmung dahingehend aufzufassen, dass die Einstellung des Konkursverfahrens mangels Aktiven und der darauf gestützte Schluss des Konkursverfahrens seine Wirkung nicht wie gewöhnlich auf das gesamte Konkursmassevermögen entfalten, sondern dass jeder Grundpfandgläubiger durch seine bezügliche Erklärung die ihm haftende Liegenschaft von der Konkurseinstellung beziehungsweise Schlusswirkung ausnehmen kann mit der Folge, dass alsdann, anstatt der Generalliquidation zugunsten sämtlicher Gläubiger, nur eine Spezialliquidation der betreffenden Liegenschaft stattfindet (BGE 56 III 120 S. 120).

4.2.3 Diese Spezialliquidation erfolgt nach den Vorschriften über das summarische Konkursverfahren gemäss Art. 231 SchKG und ist auf die am Grundstück interessierten Personen zu beschränken (BGE 130 III 481 E. 2.3 S. 486; 97 III 34 E. 3 S. 38). Nicht pfandgesicherte Gläubiger sind damit vom Verfahren gemäss Art. 230a Abs. 2 SchKG ausgeschlossen (Urteile 5A_219/2007 vom 16. Juli 2007 E. 3.2; 7B.32/2004 vom 25. Mai 2004 E. 1, nicht publ. in: BGE 130 III 481; 7B.130/2003 vom 6. August 2003 E. 1.3; FEUZ, Liquidation von Aktiven trotz Einstellung des Konkurses mangels Aktiven?, Insolvenz- und Wirtschaftsrecht 2002 S. 50; VOUILLOZ, La suspension de la faillite faute d'actif, AJP 2001 S. 87 f.; LORANDI, Einstellung des Konkurses über juristische Personen mangels Aktiven [Art. 230a SchKG], AJP 1999 S. 43; USTERI, Zur Spezialliquidation von Pfändern nach Einstellung des Konkurses einer Verbandsperson [Art. 134 VZG], SJZ 1937/1938 S. 166; vgl. auch das Urteil der Aufsichtsbehörde des Kantons Basel-Stadt vom 26. März 1976, in: BISchK 1979 S. 62).

Ein nach der Verwertung vorhandener allfälliger Überschuss fällt nicht den übrigen Gläubigern zu, sondern ist den vertretungsberechtigten Organen der juristischen Person herauszugeben (Urteil 7B.32/2004 vom 25. Mai 2004 E. 1 mit Hinweisen, nicht publ. in: BGE 130 III 481).

5.

Die Beschwerdeführerin 2 (E. 6) und der Beschwerdeführer 1 (E. 7) wenden sich gegen das obergerichtliche Nichteintreten auf ihre Beschwerde nach Art. 17 SchKG. Sodann bringen sie materielle Rügen zur Durchführung des Freihandverkaufs vor (E. 8). Schliesslich beanstanden sie die sinngemässe Abweisung ihres Gesuchs um Akteneinsicht und Beschwerdeergänzung (E. 9).

6.

6.1 In Bezug auf die Beschwerdeführerin 2 hielt das Obergericht fest, der Kaufvertrag vom 3. März 2008 über die fragliche Stockwerkeigentumseinheit sei entschädigungslos dahingefallen, da die Beschwerdeführerin 2 dem Volkswirtschaftsdepartement des Kantons Schwyz als Bewilligungsbehörde nach dem Bundesgesetz vom 16. Dezember 1983 über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewG; SR 211.412.41) die angeforderten Unterlagen nicht eingereicht habe und deshalb das Grundbuchamt die Grundbuchanmeldung mit Verfügung vom 4. Juni 2008 abgewiesen habe.

Demnach sei die Beschwerdeführerin 2 nicht Eigentümerin der fraglichen Stockwerkeigentumseinheit geworden. Vielmehr sei diese damals im Eigentum der W._____ AG verblieben. Da die Beschwerdeführerin 2 weder Pfandgläubigerin noch Drittsprecherin nach Art. 242 SchKG sei und auch kein im Grundbuch vorgemerktetes Recht (Art. 959 ZGB) geltend mache, sei sie weder am Verfahren nach Art. 230a Abs. 2 SchKG beteiligt noch davon betroffen.

6.2 Die Beschwerdeführerin 2 bringt dagegen vor, sie sei durch die Verwertung des fraglichen

Grundstücks tatsächlich betroffen und habe ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung der Freihandverkaufsverfügung. Der Kaufvertrag vom 3. März 2008 sei nur deshalb nicht zustande gekommen, weil die involvierte Bank die "eigentliche Einschreibung ins Grundbuch" verhindert habe. Im Zeitpunkt der Verweigerung der Grundbucheintragung durch das Grundbuchamt sei es ihr dann nicht mehr möglich gewesen, ihre Forderung (Darlehensforderung von Fr. 208'000.--, die hätte verrechnet werden sollen) grundpfandrechtlich zu sichern, da gegen die W. _____ AG bereits der Konkurs eröffnet worden sei. Sie gehe damit leer aus, obwohl sie "faktisch" Eigentümerin der Stockwerkeigentümereinheit geworden sei. Da sie unverschuldetermassen ihre Forderung nicht grundpfandrechtlich habe absichern können, habe das Konkursamt auch überspitzt formalistisch gehandelt und gegen Art. 29 Abs. 1 BV verstossen, wenn es sie am Verfahren nach Art. 230a Abs. 2 SchKG (und damit am Freihandverkauf) nicht habe teilhaben lassen, zumal sie sich durch den Beschwerdeführer 1 am 19. März 2010 in das Lastenverzeichnis habe eintragen lassen. Im Übrigen habe sie auch als nicht pfandgesicherte Gläubigerin ein schutzwürdiges Interesse. Hätte nämlich im Spezialliquidationsverfahren ein Überschuss resultiert, hätten davon sämtliche Gläubiger (also auch die nicht pfandgesicherten) profitiert.

6.3

6.3.1 Soweit die Beschwerdeführerin 2 behauptet, sie selbst sei im Lastenverzeichnis eingetragen, fehlt es insoweit an einer Tatsachenfeststellung im angefochtenen Urteil. Weiter hat das Obergericht festgestellt (vgl. E. 6.1 oben), dass der Kaufvertrag vom 3. März 2008 aufgrund des Verhaltens der Beschwerdeführerin 2 dahingefallen ist (vgl. E. 3.3 oben).

6.3.2 Eine formelle Rechtsverweigerung (Art. 29 Abs. 1 BV) liegt nach der Praxis des Bundesgerichts vor, wenn eine Behörde auf eine ihr frist- und formgerecht unterbreitete Sache nicht eintritt, obschon sie darüber befinden müsste. Überspitzter Formalismus als besondere Form der Rechtsverweigerung ist gegeben, wenn für ein Verfahren rigorose Formvorschriften aufgestellt werden, ohne dass die Strenge sachlich gerechtfertigt wäre, wenn die Behörde formelle Vorschriften mit übertriebener Schärfe handhabt oder an Rechtsschriften überspannte Anforderungen stellt und damit dem Bürger den Rechtsweg in unzulässiger Weise versperrt (BGE 135 I 6 E. 2.1 S. 9 mit Hinweisen).

Wie die Beschwerdeführerin 2 selbst einräumt, verfügt sie über keine pfandgesicherte Forderung. Nicht pfandgesicherte Gläubiger sind aber von der Spezialliquidation gemäss Art. 230a Abs. 2 SchKG ausgeschlossen. Ein allfälliger Überschuss kommt zudem nicht den übrigen Gläubigern zu (vgl. E. 4.2.3 oben).

Damit ist die Beschwerdeführerin 2 auch nicht zur Beschwerde gemäss Art. 17 Abs. 1 SchKG gegen den in diesem Verfahren erfolgten Freihandverkauf legitimiert und es ist diesbezüglich nicht erkennbar, inwiefern das Obergericht überspitzt formalistisch gehandelt haben soll. Das angefochtene Urteil ist nicht zu beanstanden.

7.

7.1 In Bezug auf den Beschwerdeführer 1 als Mieter der fraglichen Wohnung führte das Obergericht aus, es sei nicht ersichtlich, inwiefern dieser durch die Verwertung betroffen sein soll, da gemäss Art. 261 Abs. 1 OR ein allfälliges Mietverhältnis mit dem Eigentum an der Sache auf den Erwerber (vorliegend also auf die Beschwerdegegnerin) übergehe.

7.2 Der Beschwerdeführer 1 bringt dagegen vor, als Mieter habe er ein tatsächliches Interesse an der Aufhebung des Freihandverkaufs und sei damit zur Beschwerde legitimiert. Einerseits verfolge er finanzielle Interessen (die Forderung aus Darlehen über Fr. 208'000.-- habe auch als Mietanzahlung gedient, weshalb der Mietzins für die nächsten Jahre bezahlt sei). Andererseits bewohne er die Wohnung zusammen mit seiner Familie und gemäss Art. 13 Abs. 1 BV habe jede Person Anspruch auf Achtung ihres Privat- und Familienlebens.

7.3 Das Vorbringen des Beschwerdeführers 1, wonach für mehrere Jahre eine Mietanzahlung vorgenommen und vereinbart worden sei, ist neu und daher unbeachtlich (vgl. E. 3.2 oben).

Vorliegend kann offen bleiben, wie es sich mit der vom Beschwerdeführer 1 angerufenen Garantie des Schutzes der Privatsphäre gemäss Art. 13 BV verhält und ob diese Bestimmung überhaupt Anwendung fände, da es von vornherein an einem Eingriff fehlt: Gemäss Art. 261 Abs. 1 OR (vgl. im Übrigen auch Art. 50 VZG) geht das Mietverhältnis mit dem Eigentum der Sache auf den Erwerber über, wenn die Sache dem Vermieter in einem Schuldbetreibungs- oder Konkursverfahren entzogen wird (vgl. BGE 125 III 123 E. 1e S. 129). Von dieser Regelung ist der Freihandverkauf als Verwertungsart miterfasst.

Soweit der Beschwerdeführer 1 auf das Schreiben der Beschwerdegegnerin vom 8. Oktober 2010 verweist, in dem diese ihn auffordert, die "besetzte" (da kein Mietvertrag bestehe) Wohnung zu verlassen, stellt es eine materiellrechtliche Frage dar, ob Verträge bestehen, die vom gesetzlichen Übergang des Miet- und Pachtverhältnisses auf den neuen Eigentümer erfasst sind. Dies ist vom

Gericht zu entscheiden und bildet nicht Gegenstand des Beschwerdeverfahrens nach Art. 17 SchKG (vgl. zum Ganzen Urteil 7B.24/2006 vom 19. Juni 2006 E. 3.3.2 mit Hinweisen).

Sofern somit zwischen dem Beschwerdeführer 1 und der W. _____ AG ein Mietverhältnis bestand (wovon das Obergericht ausgeht), wäre dieses von Gesetzes wegen durch den Eigentumserwerb auf die Beschwerdegegnerin übergegangen. Inwiefern deshalb der Beschwerdeführer 1 aus diesem Blickwinkel als mutmasslicher Mieter durch das Verfahren nach Art. 230a Abs. 2 SchKG in seinen Interessen betroffen wäre, ist nicht ersichtlich (vgl. E. 4.2.3 oben).

8.

Die Beschwerdeführer äussern sich sodann ausführlich zum Ablauf des vorliegenden Freihandverkaufs und kritisieren diesen in mehrerer Hinsicht (insbesondere bezüglich des angeblich zu tiefen Kaufpreises). Soweit die Beschwerdeführer nicht erneut die Frage ihrer Teilnahme an diesem Verfahren behandeln (vgl. dazu E. 6 und 7 oben), betreffen ihre Ausführungen materielle Rügen zum Verfahren des Freihandverkaufs.

Das Obergericht ist auf die Beschwerde der Beschwerdeführer nicht eingetreten. Entsprechend kann sich die Beschwerde an das Bundesgericht nicht auf die materielle Beurteilung beziehen, sondern kann sich nur gegen das Nichteintreten richten. Einzig die prozessuale Frage der Legitimation bildet den Beschwerdegegenstand. Machen die Beschwerdeführer deshalb Ausführungen in der Sache, ist darauf nicht einzutreten.

9.

9.1 Zum Gesuch der Beschwerdeführer um Akteneinsicht und um Ergänzung der Beschwerdebegründung hielt das Obergericht fest, der Beschwerdeführer 1 habe am 19. März 2010 Einsicht in das Lastenverzeichnis erhalten und damit Kenntnis vom laufenden Verfahren gemäss Art. 230a Abs. 2 SchKG erhalten. Zudem sei ihm klar gewesen, dass ihm vom Konkursamt durchaus Akteneinsicht gewährt werde. Deshalb wäre es ihm ohne Weiteres möglich gewesen, die Beschwerde nach erfolgter Akteneinsicht eingehend zu begründen. Da er dies versäumt habe, bestehe kein Anlass, ihm eine Nachfrist zur Ergänzung der Beschwerdebegründung anzusetzen.

9.2 Dagegen bringen die Beschwerdeführer vor, die obergerichtlichen Ausführungen seien "falsch". Sie hätten nie Kenntnis über den aktuellen Stand des Verfahrens gehabt. Seien ihnen damit die Einzelheiten des Verfahrens nicht bekannt gewesen, hätten sie auch keine ausführliche Begründung der Beschwerde einreichen können. Im Übrigen habe das Konkursamt in seiner Vernehmlassung an das Obergericht vom 9. November 2010 beantragt, es sei dem Beschwerdeführer 1 Akteneinsicht zu gewähren.

9.3 Mit diesen Vorbringen setzten sich die Beschwerdeführer einzig in Widerspruch mit der obergerichtlichen Sachverhaltsfeststellung, wonach ihnen das Konkursamt Akteneinsicht gewährte und auch weiter gewährt hätte. Erheben sie aber insoweit keine rechtsgenügenden Sachverhaltsrügen, erübrigen sich dazu weitere Ausführungen (vgl. E. 3.3 oben).

10.

Aus den dargelegten Gründen muss die Beschwerde abgewiesen werden, soweit darauf einzutreten ist. Die Beschwerdeführer werden unter solidarischer Haftbarkeit kostenpflichtig (Art. 66 Abs. 1 und 5 BGG). Eine Parteientschädigung ist nicht geschuldet, da keine Vernehmlassungen eingeholt wurden (Art. 68 Abs. 2 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Der Antrag der Beschwerdeführer auf Durchführung einer mündlichen Parteiverhandlung wird abgewiesen.

2.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

3.

Die Gerichtskosten von insgesamt Fr. 3'000.-- werden den Beschwerdeführern unter solidarischer Haftbarkeit auferlegt.

4.

Dieses Urteil wird den Parteien, dem Konkursamt des Kantons Zug und dem Obergericht des Kantons

Zug, II. Beschwerdeabteilung, Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs, schriftlich mitgeteilt.

Lausanne, 11. März 2011

Im Namen der II. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts
Die Präsidentin: Der Gerichtsschreiber:

Hohl Bettler