

Tribunal fédéral – 5A_233/2022

II^e Cour de droit civil

Arrêt du 31 août 2023

Bundesgericht – 5A_233/2022

II. zivilrechtliche Abteilung

Urteil vom 31. August 2023

Poursuite pour dettes et
faillite

Schuldbetreibung und
Konkurs

Action révocatoire ;
restitution

Widerrufsklage ;
Rückerstattung

Art. 288, 291 LP

Art. 288, 291 SchKG



Action révocatoire (art. 288 LP) – Rappel des principes (consid. 3.2). **Préjudice aux créanciers** – (consid. 4.3). **Intention de nuire** – (consid. 5). **Intention de nuire reconnaissable par le tiers** – (consid. 6). L'acte attaqué porte préjudice aux créanciers ou à certains d'entre eux, lorsqu'il diminue le résultat de la réalisation forcée ou la part des créanciers à ce résultat ou en détériorant de toute autre manière leur position dans la procédure de réalisation forcée. Par ailleurs, même en cas de contrepartie équivalente, l'acte est néanmoins annulable si le débiteur s'est fixé pour objectif de pouvoir disposer de ses derniers actifs au détriment des créanciers (consid. 4.3).

En l'espèce, il est reconnu qu'une partie du prix de vente d'un immeuble est allé à un tiers qui n'aurait pas pu invoquer le fait que les immeubles lui avaient été donnés en gage conformément à l'art. 219 al. 1 LP et que le produit de la vente lui revenait en premier lieu après le désintéressement du créancier gagiste de premier rang. Ce tiers a ainsi été favorisé au détriment des créanciers (consid. 4.3). De plus, l'intention de nuire aux créanciers est donnée (consid. 5.2) et était reconnaissable (consid. 6.3).

Restitution (art. 291 LP) – Rappel des principes (consid. 7.1). Le défendeur à l'action révocatoire doit également restituer les fruits et revenus qu'il a tirés du bien acquis et dont l'acte est annulé. Il peut néanmoins facturer les dépenses nécessaires qu'il a eues en lien avec la chose et il doit en principe être indemnisé pour les investissements augmentant la valeur de la chose (consid. 7.3.3).

Widerrufsklage (Art. 288 SchKG) – Wiederholung der Grundsätze (E. 3.2). **Schädigung der Gläubiger** – (E. 4.3). **Schädigungsabsicht** – (E. 5). **Für den Dritten erkennbare Schädigungsabsicht** – (E. 6). Die angefochtene Handlung schadet den Gläubigern oder einigen von ihnen, wenn sie das Ergebnis der Zwangsverwertung oder den Anteil der Gläubiger an diesem Ergebnis schmälert oder ihre Position im Zwangsverwertungsverfahren auf andere Weise verschlechtert. Andererseits ist die Handlung selbst bei einer gleichwertigen Gegenleistung dennoch anfechtbar, wenn der Schuldner sich zum Ziel gesetzt hat, auf Kosten der Gläubiger über seine letzten Vermögenswerte verfügen zu können (E. 4.3).

Im vorliegenden Fall wird anerkannt, dass ein Teil des Verkaufspreises einer Liegenschaft an einen Dritten ging, der sich nicht darauf hätte berufen können, dass ihm die Liegenschaften gemäss Art. 219 Abs. 1 SchKG verpfändet worden waren und ihm der Verkaufserlös nach der Befriedigung des erstrangigen Pfandgläubigers in erster Linie zustand. Dieser Dritte wurde somit zum Nachteil der Gläubiger begünstigt (E. 4.3). Zudem ist die Absicht, die Gläubiger zu schädigen, gegeben (E. 5.2) und war erkennbar (E. 6.3).

Rückerstattung (Art. 291 SchKG) – Erinnerung an die Grundsätze (E. 7.1). Der Widerrufsbeklagte muss auch die Früchte und Einkünfte zurückerstatten, die er aus dem erworbenen Gut, dessen Rechtsgeschäft für ungültig erklärt wurde, gezogen hat. Er kann jedoch notwendige Ausgaben, die er im Zusammenhang mit der Sache hatte, in Rechnung stellen, und er muss grundsätzlich für wertsteigernde Investitionen entschädigt werden (E. 7.3.3).

Besetzung

Bundesrichterin Escher, präsidierendes Mitglied,
Bundesrichter von Werdt, Bovey,
Gerichtsschreiber Buss.

Verfahrensbeteiligte

A. GmbH,
vertreten durch Rechtsanwalt Andrin Perl,
Beschwerdeführerin,

gegen

B.,
vertreten durch Rechtsanwalt Dr. Robert K. Däppen,
Beschwerdegegner.

Gegenstand

Paulianische Anfechtung / Grundbuchsperrung,

Beschwerde gegen das Urteil des Kantonsgerichts von Graubünden, II. Zivilkammer, vom 21. Februar 2022 (ZK2 21 3 und ZK2 21 4).

Sachverhalt:

A.

Die C. AG war Eigentümerin von drei Grundstücken auf der Alp D. oberhalb von U. in der Gemeinde V.. Deren eines war und ist mit dem Berghaus "E." bebaut; die beiden anderen sind Kleinstparzellen mit 19 resp. 125 m² Fläche. Das Berghaus war laut Handelsregister das Domizil der Gesellschaft. Diese hatte es der A. GmbH verpachtet. Deren Gesellschafter F. und G. führten den Betrieb. Einziges zeichnungsberechtigtes Organ der C. AG war H.. Dieser nahm nach dem aus finanziellen Gründen erfolgten Verlust seines Hauses im nahe gelegenen W. offiziellen Wohnsitz im privaten Wohnhaus der Gesellschafter der A. GmbH, hielt sich allerdings nach eigener Darstellung mehrheitlich im Hotel I. in X. auf, welches bis zum Verkauf im Mai 2013 Eigentum der C. AG war.

In einer Betreuung gegen H. ersteigerte B. am 24. Oktober 2013 zwei Forderungen des erstgenannten über zusammen rund Fr. 711'000.— gegen die C. AG. Am 19. November 2013 beschloss die Generalversammlung der C. AG deren Liquidation und H. wurde Liquidator.

Die C. AG in Liquidation verkaufte die eingangs genannten Grundstücke am 27. November 2013 an die A. GmbH. Im Kaufvertrag wurde ein Kaufpreis von Fr. 1 Mio. beurkundet. Als Zahlungsmodalitäten sah der Kaufvertrag eine Übernahme der effektiven Schuld von Fr. 470'000.— aus dem Namensschuldbrief im 1. Rang zu Gunsten der Bank J., die Zahlung von Fr. 500'000.— durch Banküberweisung auf das Bankkonto der Anwaltskanzlei K. AG zwecks Auslösung eines Inhaber-Papier-Schuldbriefs im 2. Rang von nominell Fr. 1 Mio. und die Zahlung eines Betrags von Fr. 30'000.— mittels Banküberweisung auf das Bankkonto der Verkäuferschaft vor.

Am 3. Dezember 2013 überwies die C. AG sodann unter dem Titel "Rückzahlung Mietzins" Fr. 13'115.— an die Käuferin.

B. betrieb die C. AG am 3. Januar 2014 in Prosequierung eines (leeren) Arrestes, und am 29. April 2014 wurde über die Betriebene der Konkurs eröffnet. B. wurde mit seinen ersteigerten Forderungen im dritten Rang kollektiert, neben einigen anderen Gläubigern mit kleinen Forderungen. Am 21. November 2014 trat die Konkursverwaltung allfällige Anfechtungsansprüche gegen die A. GmbH aus dem Verkauf der Grundstücke im Sinne von Art. 260 SchKG an B. ab.

Am 23. Dezember 2015 verfügte das damalige Bezirksgericht Albula (heute Regionalgericht Albula) auf Antrag von B. im Sinne einer vorsorglichen Massnahme eine Grundbuchsperrung über zwei der streitigen Grundstücke.

B.

Am 29. März 2016 prosequierte B. die vorsorgliche Massnahme fristgerecht mit Klage beim Regionalgericht Albula. Das Regionalgericht entschied über die Klage am 29. Oktober 2020 wie folgt:

- "1. Die Beklagte wird verpflichtet, die in ihrem Eigentum stehenden Grundstücke in der Gemeinde V.
- Provisorisches L.– und S.–Register Grundstück Nr.yyy / Plan zzz (E.)
 - Provisorisches L.– und S.–Register Grundstück Nr. qqq / Plan rrr
 - Provisorisches L.– und S.–Register Grundstück Nr. sss / Plan zzz
- samt den Grundpfandschulden und das mit dem Grundstückkaufvertrag vom 27. November 2013 mitverkaufte Mobilium und Inventar zurückzugeben und die Zwangsvollstreckung zu dulden.
2. Zu diesem Zweck, bis zur Zuführung der vorgenannten Vermögenswerte in die Zwangsvollstreckung, wird hiermit die Weitergeltung der vom Einzelrichter am Regionalgericht Albula am 23. Dezember 2015 verfügten vorsorglichen Massnahme (Anmerkung einer umfassenden Grundbuchsperrung auf den Grundstücken Nr. yyy / Plan zzz und Nr. qqq / Plan rrr, Grundbuch für die Gemeinde V.; Proz. Nr. 135–2014–192) angeordnet.
3. Ferner wird die Beklagte verpflichtet, dem Kläger Fr. 13'000.— nebst Zins zu 5% seit dem 29. November 2014 zu bezahlen."

Zudem regelte das Regionalgericht in den Dispositiv–Ziffern 3 bis 6 die Kosten– und Entschädigungsfolgen. Das Urteil wurde den Parteien am 12. Januar 2021 mitgeteilt.

C.

Am 12. Februar 2021 erhoben beide Parteien beim Kantonsgericht von Graubünden Berufung. Die A. GmbH (Verfahren ZK2 21 4) hielt daran fest, dass die Klage abgewiesen werden müsse, während B. (Verfahren ZK2 21 3) eine andere Formulierung zu seinem Hauptbegehren (Einbezug der Liegenschaften in den Konkurs) und die Verpflichtung der A. GmbH zu weiteren Leistungen verlangte. Mit Urteil vom 21. Februar 2022 entschied das Kantonsgericht wie folgt:

- "1. Die Verfahren ZK2 21 3 und ZK2 21 4 werden vereinigt.
2. Ziff. 1 des Dispositivs des angefochtenen Urteils wird aufgehoben, und die A. GmbH wird verpflichtet, die mit dem Grundstückkaufvertrag vom 27. November 2013 zwischen der C. AG in Liq. und der A. GmbH erworbenen Grundstücke in der Gemeinde V.
- Provisorisches L.– und S.–Register Grundstück Nr.yyy / Plan zzz (E.)
 - Provisorisches L.– und S.–Register Grundstück Nr. qqq / Plan rrr
 - Provisorisches L.– und S.–Register Grundstück Nr.sss / Plan ttt
- sowie das mit dem Grundstückkaufvertrag vom 27. November 2013 mitverkaufte Mobilium und Inventar zurückzugeben und die Zwangsvollstreckung zu dulden.
- Die A. GmbH hat die Grundstücke mit einer grundpfändlichen Belastung von maximal Fr. 470'000.— und den Schuldbrief im zweiten Rang unbelastet zurückzugeben.
3. Die Ziffern 2 und 3 des Dispositivs des angefochtenen Urteils werden bestätigt.
4. Die A. GmbH wird verpflichtet, B. jährlich ab dem 27. November 2013 bis zur Rückübertragung der Grundstücke gemäss Ziff. 2 vorstehend Fr. 38'700.— zu bezahlen, für das letzte Jahr gegebenenfalls pro rata.
5. Soweit die Parteien mehr und anderes verlangen, werden ihre Berufungen abgewiesen, soweit darauf eingetreten werden kann."
- Zudem regelte das Kantonsgericht die Kosten– und Entschädigungsfolgen für das kantonale Verfahren (Dispositiv–Ziffern 6 bis 9).

D.

Mit Eingabe vom 31. März 2022 ist die A. GmbH an das Bundesgericht gelangt. Die Beschwerdeführerin beantragt die Aufhebung des kantonsgerichtlichen Urteils und die Abweisung der Klage von B. (Beschwerdegegner). Eventuell sei die Angelegenheit an die Vorinstanz zurückzuweisen.

Mit Präsidialverfügung vom 26. April 2022 hiess das Bundesgericht das Gesuch der Beschwerdeführerin um aufschiebende Wirkung insoweit gut, als der Beschwerdegegner nicht dagegen opponiert hat (Duldung der Zwangsvollstreckung in die Grundstücke Nrn. yyy, qqq und sss der Gemeindes V. und Rückgabe der Schuldbriefe). Im Übrigen wies es das Gesuch um aufschiebende Wirkung mangels Begründung ab.

Auf neuerliches Gesuch der Beschwerdeführerin hin erteilte das Bundesgericht der Beschwerde mit Verfügung vom 24. Mai 2022 die aufschiebende Wirkung umfassend.

Das Bundesgericht hat die kantonalen Akten beigezogen, hingegen in der Sache keine Vernehmlassungen eingeholt.

Erwägungen:

1.

1.1. Angefochten ist ein kantonaler Rechtsmittelentscheid über eine paulianische Anfechtungsklage gemäss Art. 285 ff. SchKG, mithin ein Entscheid über eine Schuldbetreibungs- und Konkursache (Art. 72 Abs. 2 lit. a BGG; Urteil 5A_843/2015 vom 6. Februar 2017 E. 1.1, nicht publ. in **BGE 143 III 167**). Die gesetzliche Streitwertgrenze wird erreicht (Art. 74 Abs. 1 lit. b BGG). Die Beschwerde in Zivilsachen ist grundsätzlich zulässig.

1.2. Mit der vorliegenden Beschwerde kann u.a. die Verletzung von Bundesrecht gerügt werden (Art. 95 lit. a BGG). In der Beschwerde ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Entscheid Recht verletzt (Art. 42 Abs. 2 BGG; **BGE 140 III 115** E. 2). Die Verletzung verfassungsmässiger Rechte ist ebenfalls zu begründen (Art. 106 Abs. 2 BGG), wobei hier das Rügeprinzip gilt (**BGE 143 II 283** E. 1.2.2).

1.3. Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 Abs. 1 BGG). Die Feststellung des Sachverhalts kann nur gerügt werden, wenn sie offensichtlich unrichtig ist oder auf einer Rechtsverletzung im Sinne von Art. 95 BGG beruht und die Behebung des Mangels für den Verfahrensausgang entscheidend sein kann (Art. 97 Abs. 1 BGG). Offensichtlich unrichtig ist die Sachverhaltsfeststellung, wenn sie willkürlich ist (**BGE 139 II 404** E. 10.1; vgl. zum Willkürbegriff: **BGE 140 III 264** E. 2.3). Bei der Rüge der offensichtlich unrichtigen Sachverhaltsfeststellung gilt das strenge Rügeprinzip (Art. 106 Abs. 2 BGG). Das Bundesgericht prüft in diesem Fall nur klar und detailliert erhobene und, soweit möglich, belegte Rügen; auf rein appellatorische Kritik am angefochtenen Entscheid tritt es nicht ein (**BGE 142 III 364** E. 2.4).

1.4. Neue Tatsachen und Beweismittel dürfen nur so weit vorgebracht werden, als erst der angefochtene Entscheid dazu Anlass gibt (Art. 99 Abs. 1 BGG), was in der Beschwerde näher auszuführen ist (**BGE 133 III 393** E. 3).

1.5. Die Vorinstanz hat dem Bundesgericht am 5. April 2022 die in der Sache ergangenen Akten zugestellt. Der von der Beschwerdeführerin vor Bundesgericht erneuerte Beweisantrag auf Edition weiterer Akten ist abzuweisen, weil der beantragte Aktenbeizug ein in Deutschland geführtes Verfahren betrifft und weder dargetan noch ersichtlich ist, inwiefern daraus entscheidungswesentliche neue Erkenntnisse für das vorliegende Verfahren resultieren könnten (s. dazu E. 2 sogleich).

2.

Als unbegründet erweist sich die Rüge der Beschwerdeführerin, die Vorinstanz habe ihren Anspruch auf Beweis und ihren Anspruch auf rechtliches Gehör verletzt, indem sie ihrem Editionsbegehren betreffend sämtliche Akten des Verfahrens vor dem Landgericht Hamburg und die beim Hanseatischen Oberlandesgericht eingereichten Rechtsschriften nicht stattgegeben bzw. sich nicht dazu geäussert habe. Die Beschwerdeführerin hat im Wesentlichen vorgebracht, mit ihrem Editionsbegehren den Beweis führen zu wollen, dass der Beschwerdegegner am 26. Januar 2016 in Deutschland eine Anfechtungsklage erhoben habe und von L. die Rückzahlung der von ihr im Rahmen der Abwicklung des Kaufgeschäfts an L. (bzw. dessen Rechtsvertreter) gezahlten Fr. 500'000.— verlangt habe. Jedoch ist die Tatsache der Existenz eines solchen Verfahrens unbestritten geblieben. Ausserdem macht die Beschwerdeführerin nicht geltend, sie hätte je behauptet, dass der Beschwerdegegner einen solchen Betrag von L. bzw. seinen allfälligen Erben auch effektiv erhältlich machen konnte. Es ist daher nicht

ersichtlich, inwiefern die Vorinstanz eine Edition dieser Akten für die Beurteilung der vorliegenden Streitsache als erforderlich hätte erachten müssen. Insbesondere ist nicht ersichtlich, weshalb das in Deutschland geführte Verfahren für die Frage der örtlichen Zuständigkeit der vom Beschwerdegegner in der Schweiz angerufenen Gerichte oder die Sachlegitimation der Verfahrensparteien von Relevanz sein soll. Wie die Vorinstanz zutreffend festgehalten hat, hat der Beschwerdegegner die Klage gegen die Beschwerdeführerin korrekterweise an deren Schweizer Sitz erhoben (Art. 289 Satz 1 SchKG). Sodann gibt es entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin keine gesetzliche Grundlage, welche den Anfechtenden verpflichten würde, gleichzeitig gegen sämtliche möglichen Anfechtungsbeklagten vorzugehen. Aus diesem Grund sind sie auch keine notwendigen Streitgenossen im Sinne von Art. 70 Abs. 1 ZPO (KRIESI, Actio Pauliana, 2020, S. 289). Eine notwendige Streitgenossenschaft ergibt sich insbesondere nicht aus der vom Beschwerdegegner geltend gemachten solidarischen Haftung. Im Gegenteil hat ein Gläubiger nach Art. 144 OR die freie Wahl in der Ausübung seiner Rechte gegen die Solidarschuldner (VON TUHR/ESCHER, Allgemeiner Teil des Schweizerischen Obligationenrechts, Bd. II, 3. Aufl. 1974, S. 304 f.). Aus dem Umstand, dass der Beschwerdegegner gegen L. – unabhängig von einer späteren Vollstreckbarkeit des Anfechtungsurteils im Ausland (**BGE 131 III 227** E. 5) – auch am Gerichtsstand in der Schweiz am Ort des Konkurses hätte klagen können, kann die Beschwerdeführerin daher nichts zu ihren Gunsten ableiten. Auch die Rüge, dass die Vorinstanz ihrer Begründungspflicht nicht nachgekommen sei, verfängt nicht. Das Gericht ist nicht gehalten, sich mit jedem einzelnen Parteistandpunkt einlässlich auseinanderzusetzen und jedes einzelne Vorbringen ausdrücklich zu widerlegen. Vielmehr kann es sich auf die für den Entscheid wesentlichen Punkte beschränken. Die Begründung muss so abgefasst sein, dass sich der Betroffene über die Tragweite des Entscheids Rechenschaft geben und ihn in voller Kenntnis der Sache an die höhere Instanz weiterziehen kann (**BGE 148 III 30** E. 3.1; **134 I 83** E. 4.1). Eingedenk dieser Vorgaben ist der angefochtene Entscheid unter dem Blickwinkel von Art. 29 Abs. 2 BV nicht zu beanstanden.

3.

3.1. Im vorliegenden Verfahren geht es um die paulianische Anfechtbarkeit der Veräusserung dreier Grundstücke in der Gemeinde V. mitsamt dem mitverkauften Mobiliar und Inventar gemäss Kaufvertrag vom 27. November 2013 zwischen der Beschwerdeführerin (Käuferin) und der C. AG (Verkäuferin). Beide Vorinstanzen haben die Voraussetzungen der Anfechtungsklage gemäss Art. 288 SchKG (Absichtsanfechtung) – wenn auch mit teilweise divergierender Begründung – als erfüllt erachtet.

3.2. Anfechtbar sind gemäss Art. 288 SchKG alle Rechtshandlungen, welche der Schuldner innerhalb der letzten fünf Jahre vor der Pfändung oder Konkurseröffnung in der dem andern Teil erkennbaren Absicht vorgenommen hat, seine Gläubiger zu benachteiligen oder einzelne Gläubiger zum Nachteil anderer zu begünstigen. Die Anfechtungsklage dient der Wiedergutmachung eines den Gläubigern oder einem Teil davon zugefügten Nachteils. Sie setzt eine Gläubigerschädigung, die Schädigungsabsicht des Schuldners und die Erkennbarkeit der Schädigungsabsicht für den Dritten voraus (**BGE 134 III 452** E. 2). Alle drei Voraussetzungen hat grundsätzlich zu beweisen, wer aus der Erfüllung des Tatbestandes gemäss Art. 288 SchKG Rechte ableitet (vgl. Art. 8 ZGB), in der Regel also der Anfechtungskläger. Der mit der Revision des Sanierungsrechts (Änderung vom 21. Juni 2013) neu eingeführte Abs. 2 von Art. 288 SchKG sieht bei der Anfechtung einer Handlung zugunsten einer "nahestehenden Person" indes eine Beweislastumkehr hinsichtlich der Erkennbarkeit der Schädigungsabsicht vor. Zu Recht hat die Vorinstanz das neue Recht als anwendbar erachtet, nachdem die Konkurseröffnung nach dessen Inkrafttreten, d.h. nach dem 1. Januar 2014, stattgefunden hat (Urteile 5A_171/2021 vom 24. August 2021 E. 4; 6B_886/2018 vom 31. Oktober 2018 E. 2.4.1; 5A_85/2015 vom 7. Mai 2015 E. 4.1; VOCK/GANZONI, in: Kommentar zum Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs SchKG, 4. Aufl. 2017, N. 8 zu Übergangsbestimmung der Änderung vom 21. Juni 2013; A. STAEHELIN/BOPP, in: Basler Kommentar, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, Bd. II, 3. Aufl. 2021, N. 39 zu Art. 285 SchKG).

4.

Die Beschwerdeführerin beanstandet zunächst die vorinstanzliche Annahme des Vorliegens einer Gläubigerschädigung.

4.1. Die Vorinstanz hat dazu erwogen, dass keine Partei mit Erfolg geltend machen könne, das Regionalgericht habe zu Unrecht zu einem Fr. 1 Mio. (dem Kaufpreis) übersteigenden Wert der Grundstücke keine Beweise erhoben. Spekulationen über einen höheren Erlös seien daher müssig. Zu diskutieren sei aber der an L. bezahlte Betrag von Fr. 500'000.— und der Schuldbrief im zweiten Rang über nominell Fr. 1 Mio., welchen L. (oder seine Anwälte) gehalten habe. Nach unstreitiger Darstellung sei der Schuldbrief L. im Zusammenhang damit übergeben worden, dass H. mit Fr. 4.56 Mio. in der Schuld von L. gestanden habe. Was die Beteiligten dazu vereinbart hätten, sei Tatfrage. L. habe der C. AG am 27. Juni 2001 geschrieben, er habe gegenüber H. eine fällige Forderung von Fr. 4.56 Mio. Dafür habe H. ihm seine Aktien der Gesellschaft als Pfand gegeben. Weiter gehe aus diesem Brief hervor, dass der Schuldbrief L. nicht als Pfand für die Forderung gegenüber H. übergeben worden sei, sondern bloss die Werthaltigkeit der verpfändeten Aktien der C. AG hätte sichern sollen. Indem die C. AG L. aus dem Verkaufserlös gleichwohl Fr. 500'000.— habe zukommen lassen, wie wenn er gleich der Bank J. ein pfandgesicherter Gläubiger wäre und obwohl L. gegen sie nur die unbedeutende Forderung von rund Fr. 4'000.— gehabt habe, seien die anderen Gläubiger geschädigt worden.

4.2. Die Beschwerdeführerin hält dem entgegen, L. hätte sich im Konkurs der C. AG in Liq. sehr wohl darauf berufen können, die Grundstücke seien ihm im Sinne von Art. 219 Abs. 1 SchKG – wenn auch nur im Sinne eines Drittpfandes – verpfändet worden. Der auf der Liegenschaft Berghaus E. im 2. Rang lastende Inhaber–Papier–Schuldbrief sei im Zeitpunkt des Kaufgeschäfts vom 27. November 2013 in voller Höhe von Fr. 1 Mio. belastet gewesen. Damit seien mit dem vorliegend angefochtenen Kaufgeschäft vorweg grundpfandgesicherte Forderungen befriedigt worden, welche auch in einem Konkursverfahren allen übrigen Gläubigern vorgegangen wären. Weiter macht die Beschwerdeführerin geltend, sie habe für die Liegenschaften Fr. 530'000.— bezahlt und die im 1. Rang lastende Grundpfandschuld in Höhe von Fr. 470'000.— übernommen, mithin insgesamt eine gleichwertige Gegenleistung für die Liegenschaften erbracht. Das Kaufgeschäft vom 27. November 2013 habe somit zu keiner Gläubigerschädigung geführt, unabhängig davon, ob der im 2. Rang lastende Inhaber–Schuldbrief belastet gewesen sei oder nicht. Vielmehr hätte die Vorinstanz zur Erkenntnis gelangen müssen, die Verfügung über die letzten Aktiven habe in der Verwendung der Fr. 500'000.— durch die C. AG und nicht im Kaufgeschäft vom 27. November 2013 als solchem gelegen.

4.3. Erstes Tatbestandsmerkmal von Art. 288 SchKG ist, dass die angefochtene Handlung des Schuldners die Gläubiger oder einzelne von ihnen schädigt, indem sie das Ergebnis der Zwangsverwertung oder den Anteil der Gläubiger an diesem Ergebnis vermindert oder ihre Stellung im Zwangsverwertungsverfahren sonstwie verschlechtert (BGE 135 III 276 E. 6.1.2; 101 III 92 E. 4a). Daran fehlt es grundsätzlich, wenn die Gläubiger auch bei richtigem Verhalten des Schuldners zum gleichen Verlust gekommen wären (sog. rechtmässiges Alternativverhalten; BGE 136 III 247 E. 3; 135 III 265 E. 2; 134 III 615 E. 4.1). An einer Schädigung fehlt es in der Regel auch, wenn die angefochtene Rechtshandlung im Austausch gleichwertiger Leistungen besteht (BGE 137 III 268 E. 4.1; 136 III 247 E. 3). Ein solcher liegt beispielsweise vor, wenn der Schuldner gegen Bestellung eines Pfandes ein Darlehen erhält (BGE 53 III 79), wenn ihm gegen Bestellung eines Pfandes Ware auf Kredit geliefert wird (BGE 63 III 150 E. 3), wenn er ihm gehörende Sachen gegen Zahlung des vollen Gegenwertes veräussert (BGE 79 III 175; 65 III 142 E. 5) oder wenn ihm bei einem Finanzierungsgeschäft der volle Gegenwert der von ihm unter Garantie der Einbringlichkeit abgetretenen Forderungen vergütet wird (BGE 74 III 84 E. 3). Selbst bei einer gleichwertigen Gegenleistung ist die Handlung dennoch anfechtbar, wenn sich der Schuldner zum Ziel setzte, über seine letzten Aktiven zum Nachteil der Gläubiger verfügen zu können (BGE 134 III 452 E. 3.1; 130 III 235 E. 2.1.1; 101 III 92 E. 4a; 99 III 27 E. 4); tatsächlich besteht ein Kausalzusammenhang zwischen der Handlung und der Schädigung der Gläubiger, wenn der Schuldner von vornherein die Absicht hatte, die Gegenleistung von seinen Aktiven abfliessen zu lassen (BGE 135 III 276 E. 6.1.2; 53 III 78 S. 79). Zielte das Austauschgeschäft von vornherein und für den Vertragspartner des Schuldners erkennbar auf eine Gläubigerschädigung ab, kommt es somit nicht darauf an, dass der Austausch an sich noch keine Verminderung des späteren Vollstreckungssubstrates bedeutete. Denn die Anfechtungsklage kann nach Art. 290 SchKG nicht nur gegen diejenigen Personen gerichtet werden, welche in anfechtbarer Weise begünstigt worden sind, sondern auch gegen solche Personen, welche, ohne selber einen

unrechtmässigen Vorteil davonzutragen, an der anfechtbaren Begünstigung anderer Personen mitgewirkt haben (BGE 33 II 345 E. 5; Urteil 5A_210/2007 vom 7. Februar 2008 E. 5.2.1; STAEHELIN, in: Basler Kommentar, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, Bd. II, 3. Aufl. 2021, N. 4 zu Art. 290 SchKG; SCHÜPBACH, Droit et action révocatoires, 1997, N. 44 ff. zu Art. 290 SchKG; UMBACH–SPAHN/BOSSART, in: SchKG, Kurzkomentar, 2. Aufl. 2014, N. 2 zu Art. 290 SchKG; JUCKER, Der internationale Gerichtsstand der schweizerischen paulianischen Anfechtungsklage, 2007, S. 12; JAGMETTI, Zahlungen an Dienstleister bei Insolvenzgefahr, Pauliana und Konkursdelikte, 2019, S. 33 f.). Im vorliegenden Fall wurde im Kaufvertrag ausdrücklich vereinbart, dass ein Betrag von Fr. 500'000.— nicht der Verkäuferin, sondern L. (bzw. dessen Rechtsvertreter) zukommen solle. Bei dieser Sachlage ist für die Frage des Vorliegens einer Gläubigerschädigung entscheidend, ob sich L. bei einer Verwertung der Grundstücke im Konkurs der C. AG darauf hätte berufen können, die Grundstücke seien ihm nach Art. 219 Abs. 1 SchKG verpfändet und der Erlös stehe nach Befriedigung der Pfandgläubigerin im 1. Rang vorerst ihm zu. Dies ist ausgehend von den willkürfreien tatsächlichen Feststellungen der Vorinstanz zu verneinen. Das Vorbringen der Beschwerdeführerin, das Pfandrecht im 2. Rang habe der Sicherung der Forderung von H. gegen L. gedient, steht im Widerspruch zu den Ausführungen von L. im Brief vom 27. Juni 2001 an die C. AG. Danach werde der Schuldbrief nur zum Zweck errichtet und übergeben, eine Wertminderung der Aktien der C. AG bzw. eine Belastung oder Veräusserung der Grundstücke ohne Zuführung des wirtschaftlich angemessenen Gegenwerts in das Gesellschaftsvermögen zu verhindern, nicht aber als Sicherheit für die Forderung von L. gegen H.. Entgegen der Darstellung der Beschwerdeführerin hat L. in diesem Brief somit ausdrücklich klargestellt, dass es ihm nicht gestattet ist, sich für seine Forderung gegen H. aus den im Eigentum der C. AG stehenden Grundstücken bezahlt zu machen. Dafür, dass später abweichende Vereinbarungen getroffen worden wären, ergibt sich aus dem angefochtenen Entscheid nichts und auch die Beschwerdeführerin legt dazu nichts dar. Erweist sich die Feststellung der Vorinstanz, der auf der Liegenschaft Berghaus E. im 2. Rang lastende Inhaber–Papier–Schuldbrief sei im Zeitpunkt des Kaufgeschäfts nicht belastet gewesen, somit nicht als offensichtlich unrichtig, ist auch der darauf aufbauende Schluss der Vorinstanz nicht zu beanstanden, dass das angefochtene Kaufgeschäft zu einer schädigenden Reduktion der verfügbaren Aktiven geführt hat, indem der Betrag von Fr. 500'000.— nicht an die Verkäuferin, sondern direkt an L. (bzw. dessen Rechtsvertreter) bezahlt wurde. Daran vermag auch der Einwand der Beschwerdeführerin nichts zu ändern, dass vorliegend keine "Gläubiger gegenüber anderen" begünstigt worden seien, denn ob mit dem anfechtbaren Rechtsgeschäft ein anderer Gläubiger oder ein Dritter begünstigt wurde, ist für das Vorliegen einer Gläubigerschädigung ohne Belang.

5.

Voraussetzung der Anfechtungsklage nach Art. 288 SchKG ist auch der Nachweis der Schädigungsabsicht des Schuldners durch den Kläger.

5.1. Die Schädigungsabsicht des Schuldners ist gegeben, wenn er voraussehen konnte und musste, dass die angefochtene Handlung die Gläubigersamtheit benachteiligt oder einzelne Gläubiger gegenüber anderen bevorzugt. Nicht erforderlich ist, dass der Schuldner mit seiner Handlung die Benachteiligung von Gläubigern oder die Begünstigung einzelner Gläubiger geradezu bezweckt hat. Es genügt vielmehr, wenn er sich darüber hat Rechenschaft geben können und müssen und gleichsam in Kauf genommen hat, dass als natürliche Folge seiner Handlung Gläubiger geschädigt werden (**BGE 137 III 268** E. 4.2; **135 III 265** E. 2, 276 E. 8.1; **134 III 452** E. 4.1).

Der Beweis des inneren Willens des Schuldners, die Gläubiger zu benachteiligen oder einige unter ihnen zum Nachteil der anderen zu bevorzugen, kann im Allgemeinen nur aufgrund äusserer Umstände, die der Richter frei würdigt, erbracht werden. Rechtsfrage ist hingegen, ob der Schuldner voraussehen konnte und musste, dass seine Handlung die Rechte der Gläubiger gefährden oder einige zum Nachteil der übrigen bevorzugen würde (**BGE 135 III 276** E. 7.1). Während das Bundesgericht die erste Frage unter dem Blickwinkel der Willkür prüft (Art. 97 Abs. 1 und Art. 105 Abs. 2 BGG), erfolgt die Prüfung bei der zweiten Frage frei (Art. 106 Abs. 1 BGG).

5.2. Auf Seiten der C. AG, handelnd durch H., sind die subjektiven Voraussetzungen für die Anfechtung des Verkaufs gemäss Art. 288 SchKG gegeben. Bezüglich der Absicht zur Bevorzugung von L. ist das

Wissen der Gemeinschuldnerin und Verkäuferin nach den willkürfreien vorinstanzlichen Feststellungen durch den vorstehend erörterten Brief von L. an die C. AG vom 27. Juni 2001 erstellt. Augenfällig ist zudem der zeitliche Ablauf. Im Oktober 2013 war die Forderung von H. gegen die C. AG vom Betreibungsamt dem Beschwerdegegner abgetreten worden und Ende November 2013 erfolgte schon die notarielle Beurkundung des Grundstückkaufvertrages mit der Beschwerdeführerin und der Vollzug des Geschäfts.

6.

Die dritte Tatbestandsvoraussetzung einer Absichtsanfechtung besteht darin, dass die Schädigungsabsicht des Schuldners dem andern Teile erkennbar gewesen sein muss.

6.1. Diese Tatbestandsvoraussetzung ist erfüllt, wenn der Anfechtungsbeklagte entweder um die Schädigungsabsicht tatsächlich wusste oder sie für ihn erkennbar war, er sie also kennen konnte oder musste. Hiermit wird aber keine unbeschränkte Erkundigungspflicht aufgestellt. Vielmehr kann Sorgfalt nur verlangt werden, wenn und soweit dazu Anlass besteht. Im Allgemeinen braucht sich niemand darum zu kümmern, ob durch ein Rechtsgeschäft die Gläubiger seines Kontrahenten geschädigt werden oder nicht. Nur wenn deutliche Anzeichen dafür sprechen, dass eine Schädigung beabsichtigt ist, darf vom Vertragspartner eine sorgfältige Prüfung verlangt werden (**BGE 138 III 497** E. 7.3; **135 III 265** E. 2; **134 III 452** E. 4.2). Die Prüfungspflicht oder – genauer – Obliegenheit umfasst, den Schuldner zu befragen und die notwendigen Erkundigungen einzuziehen. In Würdigung sämtlicher Umstände des konkreten Einzelfalls ist zu beurteilen, ob der Dritte die Schädigungsabsicht des Schuldners im Zeitpunkt der Vornahme der anfechtbaren Handlung wirklich erkannt hat (Tatfrage) oder bei pflichtgemässer Aufmerksamkeit hätte erkennen können und müssen (Rechtsfrage; **BGE 135 III 276** E. 8.1; **134 III 452** E. 4.2; Urteil 5A_835/2012 vom 16. Mai 2013 E. 4.1). Indes kommt es gemäss Art. 288 Abs. 2 SchKG in Bezug auf das Tatbestandselement der Erkennbarkeit der schuldnerischen Schädigungsabsicht zu einer Beweislastumkehr, wenn es sich beim Anfechtungsbeklagten um eine nahestehende Person handelt (vgl. vorne E. 3.2).

6.2. Im vorliegenden Fall sind beide kantonalen Instanzen zum Schluss gelangt, dem Beschwerdegegner sei der Nachweis gelungen, dass zwischen den Organen der Beschwerdeführerin und H. ein enges freundschaftliches Verhältnis bestand. Dass sich durch das freundschaftliche Verhältnis der massgeblichen natürlichen Personen auch die beiden am angefochtenen Kaufvertrag beteiligten Parteien im Sinne von Art. 288 Abs. 2 SchKG nahestanden, sei erstellt. Vor Bundesgericht stellt die Beschwerdeführerin diese Würdigung nicht mehr in Frage und macht einzig noch geltend, sie habe den ihr obliegenden Beweis erbracht, dass sie die Benachteiligungsabsicht nicht hätte erkennen können. Namentlich könne nicht davon ausgegangen werden, dass das von der Vorinstanz verlangte Nachfragen bei H. neue Erkenntnisse zu Tage geführt hätte.

6.3. Die Beschwerdeführerin übergeht, dass die Vorinstanz auf die Berufung in diesem Punkt mangels rechtsgenügender Begründung nicht eingetreten ist. Aber selbst wenn man der Beschwerdeführerin zugute halten wollte, dass sie sich sowohl gegen die vorinstanzliche Hauptbegründung (wonach es in diesem Punkt an einer formellen Voraussetzung der Berufung fehle) als auch gegen die vorinstanzliche Eventualbegründung (wonach nicht ersichtlich sei, wie die von der Beschwerdeführerin eingereichten Beilagen zum ihr obliegenden Beweis der fehlenden Erkennbarkeit etwas beitragen könnten) wendet, vermöchte sie mit ihrem Standpunkt nicht durchzudringen. Wie die Vorinstanz gestützt auf eine Reihe von Indizien willkürfrei annehmen durfte, hat die Beschwerdeführerin gewusst, dass sich die Verpächterin und nachmalige Gemeinschuldnerin C. AG in einer schwierigen finanziellen Lage befand. Unter anderem war das Vorauszahlen von Pachtzinsen zur Überbrückung von Liquiditätsengpässen sehr ungewöhnlich. Was die Zahlung an L. angeht, hat die Vorinstanz nicht übersehen, dass die Beschwerdeführerin grundsätzlich auf den Grundbucheintrag des Schuldbriefs im zweiten Rang vertrauen durfte. Dies ändert aber nichts daran, dass die Beschwerdeführerin bezüglich der Belastung des Schuldbriefs weitere Abklärungen hätte tätigen müssen. Eine Befragung von H. ist nach den unbestrittenen vorinstanzlichen Feststellungen nicht erfolgt und ohnehin hätte sich die Beschwerdeführerin nicht einfach auf dessen Zusicherungen verlassen dürfen. Vielmehr hätte die Beschwerdeführerin in Anbetracht der bekannten finanziellen Schieflage der C. AG und der speziellen Ausgestaltung des Kaufgeschäfts alle Veranlassung gehabt, sich durch Einblick in die Buchhaltung der

C. AG selbst davon zu vergewissern, ob L. tatsächlich eine durch ein Grundpfandrecht gesicherte Forderung besass. Dass die Beschwerdeführerin für den ihr gemäss Art. 288 Abs. 2 SchKG obliegenden Nachweis taugliche Beweismittel bezeichnet hätte, macht sie nicht geltend. Damit aber ist der Beschwerdeführerin der – mit dem Beweismass der überwiegenden Wahrscheinlichkeit zu erbringende (Urteile 5A_136/2021 vom 23. Mai 2022 E. 2.3.2; 5A_171/2021 vom 24. August 2021 E. 4.2.2 und E. 7.2) – Beweis misslungen, dass sie vom drohenden Konkurs der C. AG, der fehlenden Belastung des Schuldbriefs im zweiten Rang und mithin der schuldnerischen Schädigungsabsicht keine Kenntnis hätte haben können.

7.

Die Beschwerdeführerin wendet sich neben ihrem Hauptantrag auf gänzliche Abweisung der Klage auch gegen die Erwägungen des angefochtenen Urteils zu den Konsequenzen der erfolgreichen Anfechtung.

7.1. Das Urteil im Anfechtungsprozess hat keine materiellrechtliche Wirkung, d.h. das angefochtene Rechtsgeschäft ist zivilrechtlich nicht ungültig, sondern bewirkt die Wiederherstellung des Vollstreckungssubstrats zugunsten der Gläubiger (**BGE 143 III 167** E. 3.3.4; **136 III 341** E. 3; **26 II 204** E. 5). Die Rückgabe einer anfechtbar erworbenen Sache hat in erster Linie in natura zu erfolgen (Art. 291 Abs. 1 SchKG; **BGE 141 III 187** E. 4.2; **135 III 513** E. 9.1; **132 III 489** E. 3.3; BOVEY, L'action révocatoire, JdT 2018 II S. 73). Wird der Anfechtungsbeklagte zur Rückgabe des anfechtbar erworbenen Gegenstandes in natura bzw. zu Wertersatz verpflichtet, ist ihm die Gegenleistung, die er im Zusammenhang mit der angefochtenen Handlung erbracht hat, zu erstatten, soweit sie sich noch in den Händen des Schuldners befindet oder dieser durch sie bereichert ist (Art. 291 Abs. 1 Satz 2 SchKG; **BGE 135 III 513** E. 9.5). Darüber hinaus kann ein Anspruch nur als Forderung gegen den Schuldner geltend gemacht werden (Art. 291 Abs. 1 Satz 3 SchKG).

7.2. Zu Recht nicht in Frage gestellt worden ist die Aussage der Vorinstanz, dass die Grundstücke mit den Grundpfandschulden zurückzugeben und zu verwerten sind, wie diese im Zeitpunkt des anfechtbaren Rechtsgeschäfts bestanden haben (Urteile 5A_313/2012 vom 5. Februar 2013 E. 7.1.2; 5C.176/2003 vom 5. Februar 2004 E. 3.3, nicht publ. in: **BGE 130 III 235**; MARCHAND/HARI, Précis de droit des poursuites, 3. Aufl. 2022, Rz. 923). Auf den Standpunkt der Beschwerdeführerin, dass der auf der Liegenschaft Berghaus E. im 2. Rang lastende Inhaber–Papier–Schuldbrief im Zeitpunkt des Kaufgeschäfts belastet gewesen sei, kann dabei nach dem bereits Gesagten nicht abgestellt werden (vgl. vorne E. 4.3).

7.3. Strittig ist demgegenüber, ob und in welchem Umfang die Beschwerdeführerin die von den anfechtbar erworbenen Liegenschaften gezogenen Nutzungen herauszugeben bzw. zu ersetzen hat.

7.3.1. Das Kantonsgericht hat dazu erwogen, der Rückgewährspflichtige habe nach Rechtsprechung und Lehre neben der Sache selbst auch die Früchte herauszugeben. Nach einem allgemeinen sachenrechtlichen Grundsatz seien "Früchte" in diesem Sinn nicht nur tatsächlich bezogene Pachtzinsen, sondern auch der Wert der Eigennutzung. Damit werde das zivilrechtliche Eigentum des Erwerbers bei der Pauliana nicht übersehen – aber die Berücksichtigung der Eigennutzung sei nötig, um den Zustand herzustellen, wie er ohne das angefochtene Geschäft gewesen wäre. Zur Höhe des vom Beschwerdegegner beanspruchten Ertrages habe die Beschwerdeführerin keine Ausführungen gemacht. Der Wert der Eigennutzung sei auf der Grundlage des seinerzeitigen Vertrags zu ermitteln; keine Partei mache geltend, der Wert der Nutzung habe sich mit dem angefochtenen Veräusserungsgeschäft relevant verändert. Gemäss dem Vertrag vom 27. Oktober 2011 habe der Pachtzins monatlich Fr. 4'575.— betragen, und für den von ihr übernommenen Unterhalt der Sache habe die Pächterin der Verpächterin Fr. 1'350.— pro Monat verrechnet. Der Pachtzins habe also Fr. 3'225.— monatlich oder Fr. 38'700.— im Jahr betragen. Dass er ab der Verpachtung an die M. GmbH ab dem 1. Juni 2020 tiefer gelegen sei, habe die Beschwerdeführerin nicht geltend gemacht.

7.3.2. Demgegenüber ist die Beschwerdeführerin der Auffassung, dass dem Beschwerdegegner für die Eigennutzung der anfechtbar erworbenen Sache keine Forderung zusteht. Es sei stossend, wenn der Anfechtungsbeklagte aktiv zur Vermeidung einer verschuldeten Wertverminderung beitragen müsse, er aber zugleich verpflichtet sei, die aus eigener Tätigkeit erwirtschafteten Erträge und Früchte an die Konkursmasse herauszugeben. Wenn die Vorinstanz sie dazu verpflichte, dem Beschwerdegegner eine

Nutzungsentschädigung zu bezahlen, so verletze sie nach dem Gesagten Art. 291 SchKG. Ausserdem macht die Beschwerdeführerin geltend, dass sie den Pachtvertrag mit der C. AG per Frühjahr 2014 gekündigt habe, was die Vorinstanz hätte berücksichtigen müssen. Die Berücksichtigung der Eigennutzung sei vorliegend für die Herstellung des Zustands, der bestünde, wenn die anfechtbare Handlung nicht stattgefunden hätte, gerade nicht notwendig, sondern führe zu einer Besserstellung der Konkursmasse.

7.3.3. Den Vorbringen der Beschwerdeführerin ist kein Erfolg beschieden. Die Anfechtungsklage bezweckt die Wiederherstellung des Vollstreckungssubstrats, wie es sich ohne anfechtbare Handlung zusammensetzen würde (BGE 136 III 341 E. 3; 132 III 489 E. 3.3; 130 III 235 E. 6.2; BAUER, in: Basler Kommentar, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, Bd. II, 3. Aufl. 2021, N. 2 und N. 18 zu Art. 291 SchKG). Hat der Schuldner mit einer anfechtbaren Handlung eine nutzbare Sache weggegeben, hat der Empfänger damit auch die Nutzungsmöglichkeit erlangt. Gleichzeitig ist diese dem Schuldner verlorengegangen. In diesem Sinne hat das Bundesgericht bereits im Grundsatzentscheid aus dem Jahre 1972 darauf hingewiesen, dass der Anfechtungsbeklagte mit dem anfechtbar erlangten Vermögenswert auch die in diesem enthaltenen Anwartschaften, die sich auch beim Schuldner zu Vermögenswerten verdichtet hätten, miterworben hat (BGE 98 III 44 E. 3). Entsprechend hat der Anfechtungsbeklagte auch Früchte und Erträge herauszugeben, die nach dem anfechtbaren Akt entstanden sind (BGE 132 III 489 E. 3.4; 98 III 44 E. 3; Urteile 5A_313/2012 vom 5. Februar 2013 E. 7.1.2; 5C.3/2007 vom 9. August 2007 E. 3; 5C.176/2003 vom 5. Februar 2004 E. 4, nicht publ. in: BGE 130 III 235; BAUER, a.a.O., N. 18 zu Art. 291 SchKG; BOVEY, a.a.O., S. 75; KRIESI, a.a.O., S. 299 f.; TSCHUMY, L'action révocatoire et ses conséquences, SJ 2013 II S. 450; PETER, in: Commentaire romand, Poursuite et faillite, 2005, N. 8 zu Art. 291 SchKG; BAUDAT, L'action révocatoire du droit suisse spécialement quant à sa nature et à ses effets, 1911, S. 190 ff.). Die von der Beschwerdeführerin an diesem Ergebnis geübte Kritik vermag nicht zu überzeugen. Einerseits trägt der Anfechtungsgegner grundsätzlich immerhin nicht die Gefahr einer unverschuldeten Wertverminderung und hat für Wertverminderungen, welche auf Zufall beruhen oder auch beim Schuldner eingetreten wären, nicht einzustehen (BGE 132 III 489 E. 3.4; Urteil 5C.219/2006 vom 16. April 2007 E. 4.2). Andererseits kann der Anfechtungsbeklagte den notwendigen Aufwand, den er mit der Sache hatte, in Rechnung stellen und ist er für wertvermehrnde Investitionen grundsätzlich zu entschädigen (BAUER, a.a.O.; MAIER, in: Kommentar zum Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs SchKG, 4. Aufl. 2017, N. 7 zu Art. 291 SchKG; TSCHUMY, a.a.O., S. 451; PETER, a.a.O., N. 10 zu Art. 291 SchKG). Unsubstanziert bzw. rein appellatorischer Natur ist schliesslich das Vorbringen der Beschwerdeführerin, entgegen der vorinstanzlichen Annahme würde die Konkursmasse mit der angeordneten Rückgewährpflicht besser gestellt, als wenn das verpönte Kaufgeschäft gar nicht stattgefunden hätte. Soweit die Beschwerdeführerin nämlich sinngemäss behauptet, dass der Schuldnerin in diesem Fall der Abschluss eines neuen Pachtvertrags zu den bisherigen Konditionen nicht bzw. nicht umgehend möglich gewesen wäre, handelt es sich um eine unzulässige neue Tatsachenbehauptung (Art. 99 Abs. 1 BGG). Die Beschwerdeführerin legt nicht dar und es ist nicht ersichtlich, inwiefern erst das angefochtene Urteil Anlass zu diesem neuen Tatsachenvorbringen gegeben habe.

7.4. Das Kantonsgericht hat erwogen, die C. AG habe der Beschwerdeführerin am 3. Dezember 2013 Fr. 13'115.— unter dem Titel "Rückzahlung Miete" überwiesen. Die Beschwerdeführerin müsse in erster Linie die Grundstücke zurückgeben. Aber auch der Anspruch der Beschwerdeführerin auf die pro rata-Rückzahlung des Pachtzinses sei eine direkte rechtliche Folge des anfechtbaren Geschäfts. Die Beschwerdeführerin habe dieses Geld im Sinne des Gesetzes durch die angefochtene Handlung der Schuldnerin (den Verkauf der Liegenschaften) erworben und müsse es zurückgeben. Die Beschwerdeführerin müsste Fr. 13'115.— zurückgeben. Über die Fr. 13'000.— welche der Beschwerdegegner gefordert habe, habe das Regionalgericht allerdings nicht hinausgehen dürfen und habe dies auch nicht getan. Der vom Regionalgericht zugesprochene Zins sei nicht bestritten.

Die Beschwerdeführerin geht auf diese vorinstanzlichen Erwägungen nicht rechtsgenügend ein und zeigt nicht auf (Art. 42 Abs. 2 BGG), inwiefern diese bundesrechtswidrig sein sollen. Dies ist auch nicht ersichtlich. Wie die Vorinstanz zutreffend erkannt hat, steht die pro rata-Rückzahlung des Pachtzinses

in direktem Zusammenhang mit dem angefochtenen Kaufgeschäft, weshalb die Beschwerdeführerin eine Rückerstattungspflicht grundsätzlich auch mit Bezug auf den genannten Geldbetrag trifft.

7.5. Das Kantonsgericht hat weiter erwogen, dass unter dem Titel Kaufpreiserstattung im Betrag von Fr. 30'000.— an sich eine Masseverbindlichkeit bestünde, die Beschwerdeführerin diesbezüglich aber nichts vorgebracht habe. Die Beschwerdeführerin verweist vor Bundesgericht zwar auf erstinstanzliche Vorbringen, macht aber nicht geltend, dass sie diesen Punkt im Rechtsmittelverfahren vor Kantonsgericht noch einmal thematisiert hätte. Namentlich behauptet sie nicht, sie hätte in ihrer Berufung an das Kantonsgericht gerügt, dass eine erhobene Verrechnungseinwendung im erstinstanzlichen Urteil zu Unrecht keine Beachtung gefunden habe. Die Beschwerde genügt insoweit den gesetzlichen Begründungsanforderungen (Art. 42 Abs. 2 BGG) nicht.

7.6. Sodann zeigt die Beschwerdeführerin nicht auf (Art. 42 Abs. 2 BGG), inwiefern das Kantonsgericht gegen Bundesrecht verstossen haben soll, wenn es festgehalten hat, dass das Ansinnen der Beschwerdeführerin, eine (von ihr im Konkurs der C. AG nicht eingegebene) Forderung von Fr. 140'000.— für vor dem Kaufgeschäft vom 27. November 2013 getätigte Investitionen im Rahmen der Steigerungsbedingungen auf einen möglichen Erwerber "zu überbinden", keine rechtliche Grundlage findet.

7.7. Zu beurteilen bleiben die behaupteten, aber vom Beschwerdegegner nicht anerkannten Investitionen für die Jahre 2014–2016 von Fr. 181'400.—.

7.7.1. Der Anfechtungsklagende hat Anspruch auf Ersatz seiner Verwendungen und wertvermehrenden Investitionen (s. dazu die Hinweise in E. 7.3.3 hievor). Davon ist im vorliegenden Fall auch die Vorinstanz ausgegangen. Im Einzelnen hat sie zum von der Beschwerdeführerin für Aufwendungen verrechnungsweise geltend gemachten Anspruch erwogen, die Beschwerdeführerin und seinerzeitige Pächterin der C. AG sei für den Unterhalt des Objektes verantwortlich gewesen und der Pachtzins sei unter diesem Titel um Fr. 1'350.— reduziert worden. Die Beschwerdeführerin könne daher für Unterhalt nichts fordern oder verrechnen. Ausserdem habe das Regionalgericht die Beschwerdeführerin dazu verurteilt, die Zwangsvollstreckung in die erworbenen Grundstücke zu dulden, inklusive dem "mit dem Grundstückkaufvertrag (...) mitverkaufte[n] Mobiliar und Inventar". Soweit die Beschwerdeführerin nicht betriebsnotwendiges Mobiliar oder Inventar angeschafft habe, könne sie für diese Stücke die Aussonderung verlangen. Für bauliche Wertvermehrungen, soweit diese nicht lediglich Unterhalt gewesen seien, hätte die Beschwerdeführerin Ersatz zu Gute. Wertvermehrende Investitionen habe die Beschwerdeführerin aber weder in erster Instanz noch vor Kantonsgericht spezifiziert geltend gemacht. Dem sei das Regionalgericht daher zu Recht nicht nachgegangen, und auch das Kantonsgericht könne darauf nicht näher eingehen.

7.7.2. Die Beschwerdeführerin rügt eine offensichtlich aktenwidrige sowie widersprüchliche Feststellung des Sachverhalts. Die Vorinstanz wäre gehalten gewesen, sich mit den einzelnen Investitionspositionen gemäss der im erstinstanzlichen Verfahren eingereichten Liste detailliert auseinanderzusetzen und auszuführen, welche Investitionen weshalb nicht zu berücksichtigen sein sollen.

7.7.3. Auch diese Rüge erweist sich als unbegründet. Die Vorinstanz hat sich im angefochtenen Entscheid ausdrücklich auf die von der Beschwerdeführerin angegebene Stelle in der erstinstanzlichen Klageantwort vom 20. Juni 2016 bezogen und ist zum Schluss gelangt, dass die Beschwerdeführerin ihren prozessualen Obliegenheiten mit ihrem dortigen Hinweis auf "Investitionen [...] in betriebsnotwendige Gerätschaften für den Zeitraum 2014–2016" in der Höhe von Fr. 181'400.— nicht hinreichend nachgekommen ist. Zwar hat die Beschwerdeführerin gleichzeitig auf eine beigelegte Liste verwiesen. Eine Verletzung von Bundesrecht vermag die Beschwerdeführerin damit aber nicht aufzuzeigen. Einerseits ist der Behauptungs- und Substanziierungslast nach der bundesgerichtlichen Rechtsprechung im Prinzip in den Rechtsschriften nachzukommen und der Verweis auf eine Beilage nur ausnahmsweise hinreichend (Urteil 4A_401/2021 vom 11. Februar 2022 E. 4.3). Vor allem aber geht die Einreichung einer derartigen (von unbekannter Hand erstellten und nicht unterzeichneten) Liste über angebliche Investitionen naturgemäss nicht über eine einfache Parteibehauptung hinaus. Dass die Beschwerdeführerin für diese Investitionen einen Beweis angeboten hätte, der von den Vorinstanzen zu Unrecht nicht berücksichtigt worden wäre oder der Beschwerdegegner solche

Ansprüche entgegen der Feststellung der Vorinstanz anerkannt hätte, zeigt die Beschwerdeführerin nicht auf. Namentlich lässt sich ein konkretes Anerkenntnis des Beschwerdegegners der von der Beschwerdeführerin angegebenen Stelle (Rz. 69 der vom Beschwerdegegner eingereichten erstinstanzlichen Replik) nicht ansatzweise entnehmen, hat der Beschwerdegegner dort doch gegenteils ausdrücklich geltend gemacht, dass die eingereichte Liste zum Nachweis solcher Aufwände in keinsten Weise geeignet und daher bestritten ist. Sodann kann das blosses Anbringen eines Vorbehalts zur Stellung von Anträgen zum Ermitteln von wertvermehrenden Investitionen und des dadurch geschaffenen Mehrwertes einem effektiv gestellten und spezifizierten Beweisantrag nicht gleichgesetzt werden. Im Übrigen hat die Vorinstanz zutreffend darauf hingewiesen, dass Unterhaltsaufwendungen von monatlich Fr. 1'350.— bereits im Rahmen der Beurteilung der Forderung auf Herausgabe der Erträge (dazu vorne E. 7.3) berücksichtigt wurden.

8.

Aus den dargelegten Gründen ist die Beschwerde abzuweisen, soweit auf sie einzutreten ist. Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird die Beschwerdeführerin kostenpflichtig (Art. 66 Abs. 1 BGG). Sodann hat sie den Beschwerdegegner für seine Stellungnahmen vom 11. April 2022 und 20. Mai 2022 zu den Gesuchen um aufschiebende Wirkung zu entschädigen (Art. 68 Abs. 1 BGG).

Demnach erkennt das Bundesgericht:

1.

Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

2.

Die Gerichtskosten von Fr. 15'000.— werden der Beschwerdeführerin auferlegt.

3.

Die Beschwerdeführerin hat den Beschwerdegegner für das bundesgerichtliche Verfahren mit Fr. 2'000.— zu entschädigen.

4.

Dieses Urteil wird den Parteien und dem Kantonsgericht von Graubünden, II. Zivilkammer, mitgeteilt.

Lausanne, 31. August 2023

Im Namen der II. zivilrechtlichen Abteilung
des Schweizerischen Bundesgerichts
Das präsidierende Mitglied: Escher
Der Gerichtsschreiber: Buss