



**Kantonsgericht von Graubünden  
Dretgira chantunala dal Grischun  
Tribunale cantonale dei Grigioni**

---

Ref.:  
KSK 17 30

Chur, 12. März 2018

Schriftlich mitgeteilt am:  
14. März 2018

(Mit Urteil 5A\_275/2018 vom 11. September 2018 hat das Bundesgericht die gegen diesen Entscheid erhobene Beschwerde abgewiesen, soweit darauf einzutreten war.)

## **Entscheid**

**Schuldbetreibungs- und Konkurskammer  
als Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs**

Vorsitz            Brunner  
Richter            Michael Dürst und Hubert  
Aktuar            Pers

In der Schuldbetreibungs- und Konkursbeschwerde

des X., Beschwerdeführer, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Z.,  
gegen

die ausseramtliche Konkursverwaltung im Konkurs über die Y., Dr. iur.  
A., c/o C., vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Vincent Augustin,  
Quaderstrasse 8, 7000 Chur,

betreffend Freihandverkauf,

hat sich ergeben:

## I. Sachverhalt

A. Am 12. Juni 2014 eröffnete das Bezirksgericht Inn den Konkurs über die Y.\_\_\_\_\_ mit Sitz in O.1\_\_\_\_\_ und setzte als ausseramtliche Konkursverwaltung A.\_\_\_\_\_, C.\_\_\_\_\_ in O.2\_\_\_\_\_, ein.

B.1. Nachdem im Konkurs der Y.\_\_\_\_\_ (Konkurs Nr. \_\_\_\_\_) am 8. August 2014 die erste Gläubigerversammlung durchgeführt worden war, fand die zweite Gläubigerversammlung am 25. September 2015 statt. Anlässlich dieser zweiten Gläubigerversammlung stellte der ausseramtliche Konkursverwalter fest, dass mangels Anwesenheit bzw. Vertretung eines Teils der bekannten Gläubiger die Beschlussfähigkeit nicht gegeben ist. Aus diesem Grund orientierte er die anwesenden Gläubiger über den Stand der Masse und teilte ihnen mit, dass Anträge und Beschlüsse über die sofortige Verwertung sämtlicher beweglicher und unbeweglicher Gegenstände auf dem Zirkularweg erfolgen würden. Der angepasste Kollokationsplan und das Inventar würden den Gläubigern sodann per Post zugestellt und beim Konkursamt des Bezirks Inn aufgelegt werden.

2. Gemäss Kollokationsplan vom 9. Oktober 2015 wurden innerhalb der Eingabefrist insgesamt 96 Forderungen über einen Betrag von CHF 7'337'727.12 angemeldet, wovon die Konkursverwaltung Forderungen im Umfang von CHF 5'044'357.98 zuliess bzw. wegen Geringfügigkeit nicht bestritt. Das geschätzte Gesamtvermögen der Konkursmasse wurde gemäss Inventar vom 9. Oktober 2015 mit CHF 1'383'555.30 beziffert, worunter sich fünf Grundstücke mit einer Schätzungssumme von gesamthaft CHF 951'050.00 befinden. Gemäss entsprechenden Lastenverzeichnissen vom 13. Oktober 2015 lasten auf den Grundstücken Nrn. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ und \_\_\_\_\_ grundpfandgesicherte Forderungen in einer Gesamthöhe von CHF 980'628.46 und auf den Grundstücken Nrn. \_\_\_\_\_ und \_\_\_\_\_ solche von CHF 851'782.52.

3. Mit Schreiben vom 20. April 2016 informierte Dr. iur. A.\_\_\_\_\_ die Gläubiger über die Ergebnisse des Zirkularbeschlusses vom 27. Oktober 2015. Darin hätten die Gläubiger den Freihandverkäufen der Betonmischanlage, der Bürogebäude und übrigen Grundstücke sowie der Warenvorräte zugestimmt. Zu diesem Zweck seien für die jeweiligen Grundstücke Verkaufsdossiers zusammengestellt worden. Gegen den Freihandverkauf des Magazins habe die Pfandgläubigerin von ihrem Vetorecht Gebrauch gemacht, sodass dieses versteigert werde, falls die Konkursverwaltung von der Gemeinde O.1\_\_\_\_\_ kein neues Angebot erhalte.

4. Mit Schreiben vom 29. April 2016 teilte X.\_\_\_\_\_ der Konkursverwaltung mit, dass er am Kauf der Liegenschaften Nrn. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ und \_\_\_\_\_ interessiert sei, woraufhin ihm am 1. Juni 2016 die Verkaufsdossiers zu den einzelnen Liegenschaften zugestellt wurden. Im selben Schreiben wurde X.\_\_\_\_\_ aufgefordert, der Konkursverwaltung ein konkretes Angebot pro Liegenschaft zu unterbreiten. Des Weiteren wurde ihm mitgeteilt, dass die Konkursverwaltung aufgrund seiner aktuellen Situation zudem einen Nachweis einer Bank benötige, dass er über die notwendigen Geldmittel verfüge; ohne diese Unterlagen könne er als allfälliger Käufer leider nicht in Betracht gezogen werden.

5. Mit Schreiben vom 27. Juli 2016 setzte Dr. iur. A.\_\_\_\_\_ die Gläubiger davon in Kenntnis, dass für die Parzellen \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ und \_\_\_\_\_ (Werkhof mit Garagengebäude inkl. Betonmischanlage) ein Pauschalangebot in Höhe von CHF 700'000.00 eingegangen sei, und bat sie darum, auf dem beiliegenden Zirkularbeschluss bekannt zu geben, ob sie mit diesem Kaufangebot einverstanden seien und die Konkursverwaltung den Freihandverkauf unter den erwähnten Bedingungen durchführen könne. Gleichzeitig wurden die Gläubiger darauf hingewiesen, dass es ihnen frei stehe, die erwähnten Positionen anstelle der Interessenten zu den gleichen Bedingungen zu übernehmen.

6. Am 26. August 2016 teilten "X.\_\_\_\_\_ und Verwandte" der Konkursverwaltung mit, dass sie die fraglichen Parzellen inklusive des ganzen Inventars erwerben möchten. Nachdem X.\_\_\_\_\_ mehrfach dazu aufgefordert worden war, zusammen mit dem Kaufangebot ein unwiderrufliches Zahlungsversprechen einer Schweizer Bank einzureichen, und er dieser Aufforderung nach Ansicht der Konkursverwaltung auch innert der letztmalig angesetzten Frist nicht nachgekommen war, wurde sein Kaufangebot mit Schreiben vom 11. Oktober 2016 abgelehnt.

7. Mit E-Mail vom 13. Oktober 2016 lehnte Dr. iur. A.\_\_\_\_\_ auch das von Rechtsanwalt Dr. iur. Z.\_\_\_\_\_ Tags zuvor abgegebene Kaufangebot in Höhe von CHF 730'000.00 ab.

C. Am 18. Oktober 2016 informierte Dr. iur. A.\_\_\_\_\_ die Gläubiger darüber, dass mehr als die Hälfte von ihnen mit Zirkularbeschluss vom 26. August 2016 dem Freihandverkauf der Parzellen \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ und \_\_\_\_\_ zugestimmt habe. Ebenfalls erfolgen könne der Freihandverkauf der Parzelle \_\_\_\_\_, da die Gemeinde O.1\_\_\_\_\_ ihr Angebot erhöht habe. Die Maschinen der Y.\_\_\_\_\_ seien am 29. August 2016 durch das Betreibungs- und Konkursamt Inn veräussert

worden und auch die übrigen Sachanlagen der Y.\_\_\_\_\_ in Liquidation seien verkauft worden. Am 12. Oktober 2016 habe die Konkursverwaltung das Angebot über CHF 700'000.00 angenommen.

Mit Schreiben gleichen Datums wurde Dr. iur. Z.\_\_\_\_\_ von der Konkursverwaltung davon in Kenntnis gesetzt, dass sein Kaufangebot abgelehnt werden müsse. Zum einen sei die Frist bereits am 26. August 2016 abgelaufen und zum anderen hätte die Konkursverwaltung den Kaufinteressenten eine Zusage erteilen müssen, da deren Kaufangebot nur bis zum 12. Oktober 2016 gültig gewesen sei.

D. Am 24. Oktober 2016 wurden die jeweiligen Freihandverkaufsverträge unterzeichnet und dem Grundbuchamt Engiadina Bassa zum Vollzug im Grundbuch der Gemeinde O.1\_\_\_\_\_ angemeldet.

E.1. Mit Eingabe vom 31. Oktober 2016 reichte Rechtsanwalt Dr. iur. Z.\_\_\_\_\_ in eigenem Namen sowie im Namen von X.\_\_\_\_\_ Beschwerde beim Bezirksgericht Inn ein, welches diese Eingabe am 1. November 2016 zuständigkeitsshalber an das Kantonsgericht von Graubünden als Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs weiterleitete. Darin wurden folgende Anträge gestellt:

1. *Unter Gutheissung der Beschwerde sei der Konkursverwalter im Konkurs über die Y.\_\_\_\_\_ in Liquidation zu verpflichten, bezüglich des Freihandverkaufes der Grundstücke \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ und \_\_\_\_\_ eine anfechtbare Zuschlagsverfügung zu erlassen.*
2. *Der vorliegenden Beschwerde sei die aufschiebende Wirkung zu erteilen, soweit diese ihr nicht schon von Gesetzes wegen zukommt.*
3. *Das zuständige Grundbuchamt sei anzuweisen, allfällige Grundbuchanmeldungen in Bezug auf die vorerwähnten Grundstücke bis zur rechtskräftigen Erledigung der Beschwerde und der nachfolgenden Beschwerde gegen die noch zu erlassende Zuschlagsverfügung nicht einzutragen.*
4. *Keine Kosten.*

Die Beschwerdeführer rügen namentlich das Fehlen einer Zuschlagsverfügung, ohne welche sich der Zuschlag an einen – ihnen unbekannt – Drittbietter weder nachvollziehen noch anfechten lasse. Der Konkursverwalter sei verpflichtet, in einer transparenten und nachvollziehbaren Zuschlagsverfügung zu begründen, weshalb er den Zuschlag von X.\_\_\_\_\_ abgelehnt habe und weshalb er auf das bessere Angebot des unterzeichnenden Anwalts nicht eingetreten sei; ebenso habe er darin zu begründen, weshalb er in Anbetracht der veränderten Ausgangslage die Immobilien nicht, wie im SchKG vorgesehen, der Zwangsversteigerung zugeführt habe. Da dies eine anfechtbare

Rechtsverweigerung des Konkursverwalters darstelle, sei die Beschwerde an keine Frist gebunden.

2. Mit prozessleitender Verfügung vom 2. November 2016 stellte der Vorsitzende der Schuldbetreibungs- und Konkurskammer der Konkursverwaltung die Beschwerde mit der Aufforderung zur Stellungnahme zu. Gleichzeitig erliess er eine Grundbuchsperrung und untersagte dem ausseramtlichen Konkursverwalter, den Freihandverkauf der Grundstücke \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ und \_\_\_\_\_ zu vollziehen und beim zuständigen Grundbuchamt anzumelden.

3. Am 4. November 2016 teilte der Grundbuchkreis Unterengadin dem Kantonsgericht mit, dass der ausseramtliche Konkursverwalter der Y. \_\_\_\_\_ in Liquidation die Freihandverkäufe für die genannten Grundstücke bereits vollzogen und die hieraus eingetretenen Eigentumsübergänge auch schon zur Nachführung im Grundbuch angemeldet habe. Die entsprechenden Anmeldungen seien am 24. Oktober 2016 eingegangen und unter dem gleichen Datum in das Tagebuch aufgenommen worden; im Hauptbuch seien die Geschäfte aus zeitlichen Gründen bisher noch nicht vollzogen worden. Aufgrund dessen werde die angeordnete Grundbuchsperrung als gegenstandslos betrachtet.

4. Mit Schreiben vom 8. November 2016 an Rechtsanwalt Dr. iur. Z. \_\_\_\_\_ und den ausseramtlichen Konkursverwalter legte der Vorsitzende der Schuldbetreibungs- und Konkurskammer die Rechtslage nach Anmeldung der Freihandverkäufe beim Grundbuchamt Unterengadin dar.

5. Am 14. November 2016 informierte der Grundbuchkreis Unterengadin das Kantonsgericht darüber, dass die Freihandverkäufe im Hauptbuch vollzogen worden seien.

6. Mit Schreiben vom 2. Dezember 2016 ersuchte Dr. iur. Z. \_\_\_\_\_ das Kantonsgericht darum, von Amtes wegen tätig zu werden und die sachdienlichen und gesetzlich gebotenen Handlungen zu treffen.

7. Mit Entscheid vom 6. Dezember 2016, mitgeteilt am 12. Dezember 2016, trat der Vorsitzende der Schuldbetreibungs- und Konkurskammer auf die Beschwerde nicht ein und verzichtete auf die Einleitung eines Disziplinarverfahrens gegen die ausseramtliche Konkursverwaltung (KSK 16 70).

F. Die von X. \_\_\_\_\_ gegen diesen Entscheid erhobene Beschwerde wurde vom Schweizerischen Bundesgericht mit Urteil vom 27. April 2017 (5A\_984/2016)

gutgeheissen, der Entscheid des Kantonsgerichts aufgehoben und die Sache zur Beurteilung im Sinne der Erwägungen an die Vorinstanz zurückgewiesen.

G. In Nachachtung des bundesgerichtlichen Entscheids wurde die ausseramtliche Konkursverwaltung vom Vorsitzenden der Schuldbetreibungs- und Konkurskammer am 30. Mai 2017 aufgefordert, dem Kantonsgericht alle Akten im Zusammenhang mit dem Freihandverkauf bis zum 12. Juni 2017 einzureichen. Der entsprechende Aktenordner wurde anschliessend Rechtsanwalt Dr. iur. Z.\_\_\_\_\_ zur Einsicht zugestellt.

H. Mit Stellungnahme vom 4. Juli 2017 hielten die Beschwerdeführer vollumfänglich an ihren Rechtsbegehren gemäss Beschwerde vom 31. Oktober 2016 fest und rügten im Wesentlichen erneut das Fehlen einer anfechtbaren Freihandverkaufsverfügung. Im Sinne einer Beschwerdeergänzung wurden ferner Ausführungen zu den Kaufangeboten der beiden Beschwerdeführer gemacht.

I. Die ausseramtliche Konkursverwaltung beantragte mit Stellungnahme vom 14. Juli 2017 die Abweisung der Beschwerde und hielt an ihrer bisherigen Sachverhaltswiedergabe und Rechtsposition fest. Im Wesentlichen wird geltend gemacht, dass die Mitteilung der ausseramtlichen Konkursverwaltung vom 18. Oktober 2016 letztlich einer Freihandverkaufsverfügung gleichkomme, X.\_\_\_\_\_ nicht beschwert sei, das Fehlen einer solchen Verfügung geltend zu machen, und der abgeschlossene Freihandverkauf rechtsrichtig zustande gekommen sei.

J. Mit Eingabe vom 29. August 2017 äusserten sich die Beschwerdeführer zur Stellungnahme der ausseramtlichen Konkursverwaltung.

K. Am 22. September 2017 teilte der Vorsitzende der Schuldbetreibungs- und Konkurskammer Rechtsanwalt Dr. iur. Z.\_\_\_\_\_ mit, dass dem Kantonsgericht in der Zwischenzeit bekannt geworden sei, dass über X.\_\_\_\_\_ am 2. Oktober 2015 der Konkurs eröffnet worden sei, welcher offenbar immer noch hängig sei. Da die Beschwerde einem praktischen Verfahrenszweck dienen müsse, wurde er mit Blick auf Art. 197 SchKG um Mitteilung ersucht, mit welchen Mitteln X.\_\_\_\_\_ gedenke, die fraglichen Parzellen zu erwerben. Sollte auf die Bankgarantie der B.1\_\_\_\_\_ oder auf den von der B.2\_\_\_\_\_ zur Verfügung gestellten Betrag verwiesen werden, wäre nachzuweisen, wie X.\_\_\_\_\_ zu diesem Zahlungsverprechen gekommen sei.

L. Die Beschwerdeführer nahmen hierzu innert erstreckter Frist mit Schreiben vom 30. Oktober 2017 Stellung.

M. Auf die weitergehenden Ausführungen in den Rechtsschriften der Parteien und im Urteil des Schweizerischen Bundesgerichts vom 27. April 2017 sowie auf den Inhalt der von der ausseramtlichen Konkursverwaltung eingereichten Akten wird, soweit erforderlich, in den nachfolgenden Erwägungen eingegangen.

## **II. Erwägungen**

1. Die II. zivilrechtliche Abteilung des Schweizerischen Bundesgerichts hob den Entscheid der Schuldbetreibungs- und Konkurskammer des Kantonsgerichts von Graubünden vom 6. Dezember 2016 mit Urteil vom 27. April 2017 auf und wies die Sache zur Beurteilung im Sinne der Erwägungen an das Kantonsgericht zurück (5A\_984/2016). Das Bundesgericht hielt in seinem Urteil fest, aus den Ausführungen des Kantonsgerichts gehe nicht hervor, wie der Freihandverkauf im Einzelnen zustande gekommen sei und welche Vorkehren die ausseramtliche Konkursverwaltung in diesem Zusammenhang getroffen habe. Statt den Sachverhalt von Amtes wegen festzustellen, stütze sich die Aufsichtsbehörde auf Vermutungen. Zudem werde aus den Ausführungen nicht klar, welche Bedeutung der Mitteilung der ausseramtlichen Konkursverwaltung vom 18. Oktober 2016 zukommen soll. Zwar scheine das Kantonsgericht darin eine anfechtbare Verfügung zu erblicken, weshalb sie die Beschwerde an die Hand genommen habe. Andererseits werde nicht klar, ob diese als Grundlage des Grundbucheintrages gelten soll. Schliesslich werde nicht erkennbar, an welche Art von Verfügung das Kantonsgericht gedacht habe, als sie dem Beschwerdeführer mitgeteilt habe, eine solche werde nur erlassen, soweit damit "eine vollstreckungsrechtlich wirksame Berichtigung des gerügten Verfahrensfehlers" erreicht werden könne. Aufgrund der Ausführungen des Kantonsgerichts zum Sachverhalt und zur Rechtslage könne auch nicht geklärt werden, ob an der Prüfung des Freihandverkaufs im Beschwerdeverfahren noch ein aktuelles Interesse bestehe, wie es die ständige Rechtsprechung verlange. Ob ein Dritter bereits die verwerteten Grundstücke erworben habe, gehe aus dem angefochtenen Entscheid ebenfalls nicht hervor. Dieser Umstand könne mit Blick auf die Anfechtung einer Zwangsverwertung bzw. die Zwecklosigkeit einer Beschwerde durchaus von Bedeutung sein. Ob das Kantonsgericht die Beschwerde nach Art. 17 SchKG als zulässig erachten und den Beschwerdeführer auf die Möglichkeit einer Grundbuchberichtigungsklage habe verweisen dürfen, könne daher aufgrund des angefochtenen Entscheids nicht beurteilt werden. Das Bundesgericht könne nach dem Gesagten nicht prüfen, ob der angefochtene

Entscheid in Verletzung von Bundesrecht ergangen sei, weshalb diese von Amtes wegen aufzuheben und die Sache zur Beurteilung an das Kantonsgericht zurückzuweisen sei. Im Nachgang zu diesem Entscheid wurde die ausseramtliche Konkursverwaltung aufgefordert, dem Gericht alle Akten im Zusammenhang mit dem Freihandverkauf einzureichen, woraufhin die Parteien die Gelegenheit erhielten, zum Urteil des Bundesgerichts sowie zu den eingereichten Unterlagen Stellung zu nehmen. Hiervon machten die Beschwerdeführer mit Eingaben vom 4. Juli, 29. August und 30. Oktober 2017 (act. A.2, A. 5 und A.6) und die ausseramtliche Konkursverwaltung mit Eingaben vom 7. Juli und 14. Juli 2017 (act. A.3 und A.4) Gebrauch.

2.1. Mit Ausnahme der Fälle, in denen das Gesetz den Weg der gerichtlichen Klage vorschreibt, kann gegen jede Verfügung eines Betreibungs- oder Konkursamtes beim Kantonsgericht von Graubünden als Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs wegen Gesetzesverletzung oder Unangemessenheit Beschwerde geführt werden (Art. 17 Abs. 1 und Art. 13 Abs. 1 SchKG in Verbindung mit Art. 13 des Einführungsgesetzes zum Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs [EGzSchKG; 220.000]). Der Freihandverkauf ist wie die öffentliche Versteigerung ein hoheitlicher Akt. Der Zuschlag stellt eine konkursrechtliche Verfügung dar, welche mittels Beschwerde nach Art. 17 SchKG angefochten werden kann (BGE 128 III 104 E. 3.a S. 107; Roger Schober, in: Jolanta Kren Kostkiewicz/Dominik Vock [Hrsg.], Kommentar zum Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs SchKG, 4. Aufl., Zürich 2017, N 10 zu Art. 256 SchKG).

2.2. Auch wenn wie vorliegend der Eigentumsübergang betreffend die durch Freihandverkauf übertragenen Grundstücke bereits erfolgt und im Grundbuch vollzogen ist, wäre es rechtlich dennoch möglich, bei Mängeln des Verwertungsverfahrens den Verwertungsakt aufzuheben und den bewirkten Eigentumserwerb rückabzuwickeln. Nur wenn die Grundstücke bereits an einen gutgläubigen Dritten weiterverkauft worden wären, wäre der Beschwerde nach Art. 17 SchKG von vornherein kein Erfolg beschieden, da der gutgläubige Dritterwerber zu schützen ist (Roger Schlegel/Markus Zopfi, in: Jolanta Kren Kostkiewicz/Dominik Vock [Hrsg.], Kommentar zum Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs SchKG, 4. Aufl., Zürich 2017, N 6 f. zu Art. 132a SchKG; BGE 107 III 20 E. 3 S. 24). Letzteres ist vorliegend nicht der Fall. Ungeachtet dessen verhält es sich so, dass ein Freihandverkauf nicht leichthin aufgehoben werden können soll und nur das Vorliegen schwerwiegender Mängel diesen Eingriff rechtfertigt (BGE 106 III 79 E. 5 S. 83; Urteil des Bundesgerichts



5A\_461/2013 vom 13. August 2013 E. 3.1.1). Das einzige materielle Begehren der Beschwerdeführer in ihrer Beschwerde vom 31. Oktober 2016, die nach dem Rückweisungsentscheid des Bundesgerichts nunmehr neu zu beurteilen ist, ist der Antrag, wonach der Konkursverwalter zu verpflichten sei, bezüglich des Freihandverkaufs der Grundstücke \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ und \_\_\_\_\_ eine anfechtbare Zuschlagsverfügung zu erlassen. Die Beschwerdeführer sind mit diesem Antrag offensichtlich der Meinung, es sei noch gar keine Zuschlagsverfügung ergangen. Wie nachfolgend aufgezeigt wird, irren sie.

2.3. Unbestrittenermassen haben die Gläubiger mittels Zirkularbeschluss vom 26. August 2016 beschlossen, die fraglichen Parzellen freihändig zu verkaufen (vgl. act. 12 und 13), was ohne weiteres zulässig war (vgl. dazu Schober, a.a.O., N 6 zu Art. 256 SchKG). Diesem Beschluss hatte nun die konkrete Umsetzung der Veräusserung in Form einer Freihandverkaufsverfügung zu folgen. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung ist der Freihandverkauf wie die öffentliche Steigerung ein Institut der Zwangsvollstreckung mit dem Zweck, das beschlagnahmte Vermögen zu versilbern. Der Freihandverkauf ist ein Verwertungsakt und als Verwaltungsverfügung zu qualifizieren. Dogmatisch liegt ein zweiseitiges Rechtsgeschäft vor, wobei es sich um eine zustimmungsbedürftige Verfügung handelt. Die Zustimmungserklärung des Erwerbers ist zwingend notwendig für das Zustandekommen des Freihandverkaufs (BGE 106 III 79 E. 4 S. 82; Urteil des Bundesgerichts 7B.66/2003 vom 11. Juni 2003 E. 2.2; Franco Lorandi, Freihandverkauf von Grundstücken im Betreibungs- und Konkursverfahren, in: BISchK 2006 S. 1 f.; Urs Bürgi, in: Staehelin/Bauer/Staehelin [Hrsg.], Basler Kommentar, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs II, 2. Aufl., Basel 2010, N 16 zu Art. 256 SchKG). Die Freihandverkaufsverfügung ist demnach eine zustimmungsbedürftige Verfügung und bildet ein zweiseitiges Rechtsgeschäft (Thomas Bauer, in: Bauer/Staehelin [Hrsg.], Basler Kommentar, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, Ergänzungsband zur 2. Aufl., Basel 2017, ad N 16 zu Art. 256 SchKG unter Hinweis auf die Urteile des Bundesgerichts 5A\_318/2011 vom 16. November 2011 E. 3.3 und 7B.66/2003 vom 11. Juni 2003 E. 2.2). Der Konkursverwalter hatte somit entgegen der scheinbar bei den Beschwerdeführern vorherrschenden Meinung keine allgemein gehaltene, an Gläubiger, Schuldner und allenfalls andere Beteiligte gerichtete Verfügung zu erlassen, sondern lediglich eine sich auf den Beschluss der Gläubigerversammlung abstützende Vereinbarung mit den Erwerbern betreffend die Übernahme der Grundstücke mit den entsprechenden Konditionen abzuschliessen. Dass dies in Form eines

eigentlichen Grundstückkaufvertrages geschah, ist nicht von Belang. Die Rüge der Beschwerdeführer, der Konkursverwalter habe keine Freihandverkaufsverfügung erlassen, erweist sich somit als unbegründet. Demzufolge liegt entgegen der Auffassung der Beschwerdeführer auch keine Rechtsverweigerung des Konkursverwalters vor, was zur Folge hätte, dass eine dagegen gerichtete Beschwerde an keine Frist gebunden wäre und jederzeit erhoben werden könnte.

2.4. Wie bereits festgestellt wurde, sind Freihandverkaufsverfügungen mit Beschwerde gemäss Art. 17 SchKG anfechtbar. Die Beschwerde muss binnen zehn Tagen seit dem Tage, an welchem der Beschwerdeführer von der Verfügung Kenntnis erhalten hat, angebracht werden (Art. 17 Abs. 2 SchKG). Die als Freihandverkaufsverträge ausgestalteten Verfügungen wurden am 24. Oktober 2016 erlassen. Die Beschwerde wurde am 31. Oktober 2016 und somit innert der 10-tägigen Frist gemäss Art. 17 Abs. 2 SchKG eingereicht, so dass auf diese einzutreten ist. Obwohl der Antrag lediglich auf Erlass einer anfechtbaren Zuschlagsverfügung lautet, ist aus der Beschwerdebegründung zu schliessen, dass es den Beschwerdeführern vor allem darum geht, dass schlussendlich das Angebot von X. \_\_\_\_\_ für die Parzellen Nrn. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ und \_\_\_\_\_ samt darauf stehendem Inventar berücksichtigt wird und nicht jenes der in den Freihandverkaufsverträgen aufgeführten Erwerber. Vorauszuschicken ist, dass der Freihandverkauf der Parzelle Nr. \_\_\_\_\_ offenbar nicht Gegenstand der Beschwerde ist, obwohl jene ebenfalls Teil des Angebots von X. \_\_\_\_\_ an die Konkursverwaltung über insgesamt CHF 760'000.00 vom 31. August 2016 war (act. 59) und im Rechtsbegehren mitenthalten ist. In der Beschwerdebegründung wird diese Parzelle indessen an keiner Stelle erwähnt und auch in der angeblichen Bankgarantie sind nur die Parzellen Nrn. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ und \_\_\_\_\_ aufgeführt.

3.1. Nachdem die zweite Gläubigerversammlung vom 25. September 2015 mangels Beschlussfähigkeit nicht hatte abgehalten werden können, wurden die Gläubiger von der ausseramtlichen Konkursverwaltung darüber orientiert, dass Anträge und Beschlüsse inskünftig auf dem Zirkularweg erfolgen würden (vgl. act. 3). Am 29. April 2016 bekundete X. \_\_\_\_\_ sein Interesse am Erwerb der Liegenschaften, woraufhin die Konkursverwaltung ihm am 1. Juni 2016 die entsprechenden Verkaufsdossiers zustellte und ihn aufgrund seiner aktuellen Situation aufforderte, einen Nachweis seiner Bank, welchem zufolge er über die notwendigen Geldmittel verfüge, einzureichen. Ohne diese Unterlagen könne er als allfälliger Käufer leider nicht in Betracht gezogen werden (act. 11). In der Folge wurden die Gläubiger nach Auflage des Kollokationsplans und der

Lastenverzeichnisse von der Konkursverwaltung mit Schreiben vom 27. Juli 2016 davon in Kenntnis gesetzt, dass für die Parzellen Nrn. \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ und \_\_\_\_\_ ein Pauschalangebot in der Höhe von CHF 700'000.00 eingegangen sei. Den Gläubigern wurde sodann empfohlen, das Kaufangebot anzunehmen. Zu diesem Zweck wurden sie ersucht, mittels des beiliegenden Zirkularbeschlusses bekannt zu geben, ob sie mit diesem Angebot einverstanden seien und die Konkursverwaltung den Freihandverkauf zu den genannten Bedingungen durchführen könne. Gleichzeitig wurden die Gläubiger darauf hingewiesen, dass es ihnen frei stehe, die erwähnten Grundstücke anstelle der Interessenten zu den gleichen Bedingungen zu übernehmen (act. 12). Davon machten "X. \_\_\_\_\_ und Verwandte" (wobei Letztere weder namentlich genannt wurden noch mitunterzeichnet oder X. \_\_\_\_\_ – soweit aus den Akten ersichtlich – eine Vollmacht ausgestellt haben) am letzten Tag der Frist, d.h. am 26. August 2016, Gebrauch, indem sie der Konkursverwaltung mitteilten, die betreffenden Parzellen zum Preis von CHF 700'000.00 selber erwerben zu wollen (act. 50-52). Mit weiterem Schreiben vom 29. August 2016 bekundete X. \_\_\_\_\_ erneut sein Interesse am Kauf der Liegenschaften; die entsprechende Offerte über den Betrag von CHF 760'000.00 datiert vom 31. August 2016 (act. 59). Mit Schreiben vom 14. September 2016 erinnerte die Konkursverwaltung X. \_\_\_\_\_ daran, dass ihm bereits diverse Male telefonisch (das letzte Mal am 29. August 2016) mitgeteilt worden sei, dass von ihm dringend ein schriftliches Kaufangebot mit Angaben zur Käuferschaft, Bezifferung eines konkreten Kaufpreises sowie einer Garantie einer Bank (unwiderrufliches Zahlungsverprechen) benötigt werde. Es seien nun bereits wieder zwei Wochen vergangen, ohne dass die Konkursverwaltung diese dringend benötigten Unterlagen erhalten habe. Aus diesem Grund wurde X. \_\_\_\_\_ für die Einreichung der genannten Unterlagen eine letzte Frist bis zum 20. September 2016 angesetzt. Sollten die verlangten Unterlagen bis dahin nicht eingegangen sein, werde die Konkursverwaltung sein Kaufangebot ablehnen und dieses nicht weiter verfolgen, da es als Scheinangebot zu qualifizieren sei (act. 55). Am 20. September 2016 reichten "X. \_\_\_\_\_ und Verwandte" zuhanden der Konkursverwaltung die Kopie eines mit "Irrevocable letter of guarantee" betitelten Zahlungsverprechens der B.2 \_\_\_\_\_ mit angehängtem, nicht unterzeichneten Ausdruck der B.1 \_\_\_\_\_ in holländischer Sprache ein. Diese Zahlungsgarantie soll gemäss X. \_\_\_\_\_ den offerierten Betrag von CHF 760'000.00 decken (act. 56). In ihrem Schreiben vom 21. September 2016 wies die Konkursverwaltung X. \_\_\_\_\_ darauf hin, dass das von ihm eingereichte Dokument kein unwiderrufliches Zahlungsverprechen einer Bank darstelle. Weiter teilte sie ihm mit, dass die ihr zugestellten Dokumente äusserst suspekt daher kämen. Zum einen handle es sich

ausschliesslich um Kopien ohne Originalunterschrift. Zum anderen sei eine Einzelunterschrift bei solchen Geschäften sehr unüblich. Ausserdem seien über die B.2\_\_\_\_\_ online keine Informationen abrufbar, was heutzutage für eine Unternehmung ebenfalls sehr sonderbar sei. Aus diesen Gründen müsse die Konkursverwaltung davon ausgehen, dass es sich bei den ihr zugestellten Unterlagen ein weiteres Mal um ein Scheinangebot handeln könnte. Falls bis am 27. September 2016 kein von einer in der Schweiz ansässigen Bank ausgestelltes, unwiderrufliches Zahlungsversprechen eingehen sollte, sehe sich die Konkursverwaltung gezwungen, die von X.\_\_\_\_\_ erhaltenen Unterlagen an die Staatsanwaltschaft weiterzuleiten und wegen Betrugs rechtlich gegen ihn vorzugehen (act. 58). Mit Schreiben vom 28. September 2016 stellten sich "X.\_\_\_\_\_ und Verwandte" unter Beilage derselben "Garantieerklärungen" auf den Standpunkt, sie hätten eine korrekte Offerte mit einer unwiderruflichen Zahlungsgarantie einer sehr solventen Unternehmung eingereicht. Diese Dokumente seien juristisch korrekt und gültig, weshalb dem Vorwurf, diese seien manipuliert worden, widersprochen werde (act. 60 und 63). Am 29. September 2016 bestätigte B.3\_\_\_\_\_ bei der B.2\_\_\_\_\_, der Konkursverwaltung per E-Mail, dass X.\_\_\_\_\_ den Auszug der B.1\_\_\_\_\_ von ihnen erhalten habe und es sich bei der B.1\_\_\_\_\_ um eine grosse Bank mit Büros in der Schweiz handle. Die Konkursverwaltung antwortete daraufhin, dass es sich bei den erhaltenen Unterlagen der B.1\_\_\_\_\_ nicht um ein unwiderrufliches Zahlungsversprechen einer Schweizer Bank handle und das Kaufangebot infolge Fristversäumnis abgelehnt werde, sollte nicht bis am 10. Oktober 2016 ein solches Zahlungsversprechen vorliegen. Die weitere Korrespondenz zwischen der Konkursverwaltung und B.3\_\_\_\_\_ verlief letztlich im Sande, ohne dass ein entsprechendes Zahlungsversprechen vorgelegt wurde (vgl. act. 64). Am 11. Oktober 2016 wurde X.\_\_\_\_\_ darüber informiert, dass sein Kaufangebot abgelehnt werde, nachdem die letzte Frist zur Einreichung des geforderten Zahlungsversprechens am 10. Oktober 2016 abgelaufen war (act. 66).

Mit E-Mail an die ausseramtliche Konkursverwaltung vom 12. Oktober 2016 offerierte Rechtsanwalt Dr. iur. Z.\_\_\_\_\_ für den Werkhof in O.1\_\_\_\_\_ den Preis von CHF 730'000.00 und stellte in Aussicht, bis zum 31. Oktober 2016 den Finanzierungsnachweis der B.4\_\_\_\_\_ vorzulegen, welcher aus dem Kapitaleinzahlungskonto für eine neu zu gründende Aktiengesellschaft bestehen werde. Mit E-Mail vom 13. Oktober 2016 lehnte die Konkursverwaltung das Angebot von Dr. iur. Z.\_\_\_\_\_ ab. Zur Begründung führte sie aus, dass nach Rücksprache mit dem Hypothekargläubiger und im Wissen darum, dass ein

erhöhtes Angebot für die Liegenschaften nichts daran ändere, dass die Drittklassgläubiger leer ausgingen, die Liegenschaften an die den Gläubigern bekannt gegebenen Interessenten verkauft würden. Zudem sei eine weitere Verzögerung unzumutbar (vgl. act. 65 und 67). Am 18. Oktober 2016 informierte die Konkursverwaltung die Gläubiger darüber, dass mehr als die Hälfte von ihnen mit Zirkularbeschluss vom 26. August 2016 dem Freihandverkauf der Parzellen \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_, \_\_\_\_\_ und \_\_\_\_\_ zugestimmt hätten. Ebenfalls erfolgen könne der Freihandverkauf der Parzelle \_\_\_\_\_, da die Gemeinde O.1\_\_\_\_\_ ihr Angebot erhöht habe. Die Maschinen der Y.\_\_\_\_\_ seien am 29. August 2016 durch das Betreibungs- und Konkursamt Inn veräussert worden und auch die übrigen Sachanlagen der Y.\_\_\_\_\_ in Liquidation seien verkauft worden. Am 12. Oktober 2016 habe die Konkursverwaltung das Angebot über CHF 700'000.00 angenommen (act. 13). Mit Schreiben gleichen Datums wurde Dr. iur. Z.\_\_\_\_\_ von der Konkursverwaltung davon in Kenntnis gesetzt, dass sein Kaufangebot abgelehnt werden müsse. Zum einen sei die Frist bereits am 26. August 2016 abgelaufen und zum anderen hätte die Konkursverwaltung den Kaufinteressenten eine Zusage erteilen müssen, da deren Kaufangebot nur bis zum 12. Oktober 2016 gültig gewesen sei (act. 68). In der Folge wurden die Freihandverkaufsverträge mit den Käufern am 24. Oktober 2016 unterzeichnet (act. 14 und 15).

3.2. Wie sich aus der vorstehenden Darstellung der Geschehnisse zwischen der zweiten Gläubigerversammlung und dem Abschluss der Freihandverkaufsverträge ergibt, lehnte die ausseramtliche Konkursverwaltung das Angebot von X.\_\_\_\_\_ ab, weil er ihrer Ansicht nach das verlangte unwiderrufliche Zahlungsverprechen einer Schweizer Bank nicht innert der mehrfach angesetzten Frist beigebracht hat. Demgegenüber stellen sich die Beschwerdeführer in ihren Eingaben auf den Standpunkt, die geforderte Bankgarantie sei rechtzeitig und in genügender Form vorgewiesen worden. Festzuhalten ist zunächst, dass die Verfügung der ausseramtlichen Konkursverwaltung, wonach X.\_\_\_\_\_ ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen einer Schweizer Bank beizubringen habe, damit auf sein Angebot eingetreten werden könne, nicht angefochten wurde. Zu prüfen ist im Folgenden somit lediglich, ob die von X.\_\_\_\_\_ eingereichten Garantien als ein solches Versprechen angesehen werden können. Diese Frage ist klar zu verneinen. Das mit "Irrevocable letter of guarantee" betitelte Schreiben der B.2\_\_\_\_\_ vom 19. September 2016, welches eine Garantiesumme von € 760'000.00 nennt, ist von "Guarantor Dr. B.3\_\_\_\_\_" unterzeichnet. Allerdings liegt nur eine Kopie dieser Garantieerklärung bei den Akten und X.\_\_\_\_\_ war offenbar

auch nach dem von der Konkursverwaltung geäusserten Zweifel (vgl. act. 58) nicht in der Lage, eine Bestätigung im Original einzureichen (vgl. act. 59 ff.). Die B.2\_\_\_\_\_ ist zudem offensichtlich keine Schweizer Bank, so dass diese Erklärung von vornherein nicht den von der Konkursverwaltung gestellten Anforderungen an das verlangte Zahlungsverprechen genügt. Es braucht unter diesen Umständen somit gar nicht auf die von der Konkursverwaltung eingereichten, wenig vorteilhaften Internetauskünfte über B.3\_\_\_\_\_ eingegangen zu werden (act. E.2). Ein rechtsgenügendes Zahlungsverprechen enthält auch der mit der Erklärung der B.2\_\_\_\_\_ eingereichte Ausdruck der "B.1\_\_\_\_\_" nicht. Dieser enthält eine Vielzahl undefinierbarer Kürzel, ist nicht unterzeichnet und stellt ebenfalls bloss eine Kopie dar. Nur weil darauf die vier fraglichen Parzellennummern und der gleiche Betrag (€ 760'000.00) aufgeführt werden und an irgendeiner Stelle auf holländisch "Reservering" steht, wird daraus noch lange nicht ein unwiderrufliches Zahlungsverprechen. Mehr noch steht aufgrund dieses Papiers nicht einmal fest, dass das verwendete Kürzel "B.1\_\_\_\_\_" überhaupt für die B.1\_\_\_\_\_ (Schweiz) AG steht (vgl. act. 62), findet sich doch auf dem fraglichen Dokument nirgends ein lesbarer Hinweis darauf, dass "B.1\_\_\_\_\_" überhaupt eine Bank ist. Diese bisher geäusserten Zweifel an der Seriosität des beigebrachten Zahlungsverprechens werden noch verstärkt durch die persönliche Situation von X.\_\_\_\_\_. Wie im Verlaufe des Beschwerdeverfahrens nämlich bekannt wurde, wurde auch über X.\_\_\_\_\_ persönlich am 2. Oktober 2015 der Konkurs eröffnet, welcher noch nicht abgeschlossen ist. Aus diesem Grund und weil die Beschwerde mit Blick auf Art. 197 SchKG einem praktischen Verfahrenszweck dienen muss, wurde er vom Vorsitzenden der Schuldbetreibungs- und Konkurskammer am 22. September 2017 aufgefordert, dazu Stellung zu nehmen, mit welchen Mitteln er gedenke, die fraglichen Parzellen zu erwerben. Sofern auf die Garantien der B.2\_\_\_\_\_ oder der B.1\_\_\_\_\_ verwiesen werde, so sei nachzuweisen, wie er zu diesem Zahlungsverprechen gekommen sei (act. D.13). Die Stellungnahme des Beschwerdeführers vom 30. Oktober 2017 war zu den massgeblichen Punkten nichtssagend und die erforderlichen Erklärungen konnten nicht abgegeben werden. Stattdessen wurde die "Sinnhaftigkeit der Fragestellung" als "nicht einleuchtend" bezeichnet, und geltend gemacht, der Umstand, dass über X.\_\_\_\_\_ der Privatkonkurs eröffnet worden sei, spiele keine Rolle, zumal er gegenüber der Konkursverwaltung in rechtsgenügender Weise ein Angebot unterbreitet und den erforderlichen Zahlungsnachweis erbracht habe (act. A.6). Dass Letzteres nicht zutrifft, wurde bereits eingehend dargelegt. Mangels anderen Nachweises muss deshalb aufgrund des Konkurses von X.\_\_\_\_\_ davon ausgegangen werden, dass er über keinerlei Vermögenswerte verfügt, welche er möglichen Geldgebern als

Sicherheiten für das unwiderrufliche Zahlungsverprechen anbieten könnte. Erfahrungsgemäss findet sich aber kein seriöses Geldinstitut, welches ohne entsprechende Sicherheiten einen Kredit in besagter Höhe zur Verfügung stellen würde. Zusammenfassend kann somit festgestellt werden, dass die Konkursverwaltung das Angebot des Beschwerdeführers mangels eines gültigen unwiderruflichen Zahlungsverprechens zu Recht abgelehnt hat.

3.3. Soweit die Beschwerdeführer dem ausseramtlichen Konkursverwalter in ihrer Eingabe vom 4. Juli 2017 sinngemäss Befangenheit bzw. unkorrektes Verhalten vorwerfen (vgl. act. A.2 S. 4 f.), ist auch diesen Vorbringen kein Erfolg beschieden. Tatsache ist, dass Dr. iur. A.\_\_\_\_\_ als ausseramtlicher Konkursverwalter bestimmt wurde. Als gerichtsnotorisch bekannt gilt ebenfalls, dass er seit jeher in der Führung der C.\_\_\_\_\_ tätig ist. Dass er seine Funktion als ausseramtlicher Konkursverwalter in den Räumlichkeiten und der Organisation der C.\_\_\_\_\_ ausführt und zeitweise Angestellte des Treuhandbüros als Hilfspersonen der Konkursverwaltung beizieht, ist – wie die Mandatierung von Rechtsanwalt Dr. iur. Vincent Augustin für das vorliegende Beschwerdeverfahren – nicht zu beanstanden und liegt in seinem Kompetenzbereich. Keine Befangenheit des Konkursverwalters lässt sich aufgrund der Tatsache begründen, dass die C.\_\_\_\_\_ ein Revisionsstellenmandat für die D.\_\_\_\_\_ ausübt, bei welcher E.\_\_\_\_\_ offenbar Präsident des Verwaltungsrates ist. Die Beschwerdeführer machen geltend, dieser E.\_\_\_\_\_ sei zudem auch Verwaltungsrat der F.\_\_\_\_\_, welche einer der Erwerberinnen der fraglichen Grundstücke aus dem Konkurs sei. Zunächst ist klarzustellen, dass es sich bei der Firma D.\_\_\_\_\_ nicht um eine der Erwerberinnen handelt; sodann ist festzuhalten, dass ein Revisionsstellenmandat nicht gleichzustellen ist mit einer Tätigkeit etwa als Verwaltungsrat, bei welcher eine erfolgreiche und gewinnbringende Geschäftstätigkeit das Ziel ist. Eine Revisionsstelle hat mit derartigen Zielsetzungen nichts zu tun, sondern hat in erster Linie die Rechtmässigkeit der Buchführung zu prüfen und hat insbesondere unabhängig von der betreffenden Gesellschaft zu sein (vgl. Art. 727 ff. OR, insbesondere Art. 728 OR). Der Umstand, dass E.\_\_\_\_\_ allem Anschein nach einerseits Verwaltungsratsmitglied der D.\_\_\_\_\_ ist, von welcher die C.\_\_\_\_\_ ein Revisionsstellenmandat besitzt, und andererseits im Verwaltungsrat der F.\_\_\_\_\_ Einsitz nimmt, bei welcher es sich um eine der Erwerberinnen der fraglichen Grundstücke handelt, ist ohne Belang und vermag selbstredend keinerlei Befangenheit bzw. unkorrektes Verhalten seitens des ausseramtlichen Konkursverwalters zu begründen. Die diesbezüglichen Ausführungen der

Beschwerdeführer dienen somit bloss der Stimmungsmache und gehen an der Sache vorbei. Die Beschwerde ist aus den genannten Gründen abzuweisen.

4. Die Kosten des Beschwerdeverfahrens werden auf CHF 1'500.00 festgesetzt und verbleiben beim Kanton Graubünden (Art. 20a Abs. 2 Ziff. 5 SchKG; Art. 61 Abs. 2 lit. a GebVSchKG). Ausseramtliche Entschädigungen werden keine zugesprochen (Art. 62 GebVSchKG).



### **III. Demnach wird erkannt:**

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Die Kosten des Beschwerdeverfahrens von CHF 1'500.00 verbleiben beim Kanton Graubünden.
3. Ausseramtliche Entschädigungen werden keine zugesprochen.
4. Gegen diese Entscheidung kann gemäss Art. 74 Abs. 2 lit. c BGG Beschwerde in Zivilsachen an das Schweizerische Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, geführt werden. Die Beschwerde ist dem Bundesgericht schriftlich, innert 10 Tagen seit Eröffnung der vollständigen Ausfertigung der Entscheidung in der gemäss Art. 42 f. BGG vorgeschriebenen Weise einzureichen. Für die Zulässigkeit, die Beschwerdelegitimation, die weiteren Voraussetzungen und das Verfahren der Beschwerde gelten die Art. 29 ff., 72 ff. und Art. 90 ff. BGG.
5. Mitteilung an: