



## Entscheid vom 9. Januar 2026

mitgeteilt am 14. Januar 2026

[Gegen diesen Entscheid wurde Beschwerde erhoben. Der Fall ist am Bundesgericht hängig (5A\_82/2026).]

Referenz	SBK 25 88
Instanz	Schuldbetreibungs- und Konkurskammer als Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs
Besetzung	Cavegn, Vorsitz Bergamin und Moses Jent-Sørensen, Aktuarin ad hoc
Parteien	<b>A. _____</b> Beschwerdeführer vertreten durch Rechtsanwalt MLaw Darko Radovic HütteLAW AG  gegen  <b>B. _____ SA</b> Beschwerdegegnerin
Gegenstand	Freihandverkauf
Anfechtungsobj.	Verfügung Betreibungs- und Konkursamt der Region Maloja vom 19. September 2025

## Sachverhalt

A. Über A.\_\_\_\_\_ wurde mit Entscheid des Kantonsgerichts O.1.\_\_\_\_\_ am \_\_\_\_\_ 2023 der Konkurs eröffnet. Das Konkursverfahren wird vom Konkursamt O.1.\_\_\_\_\_ im summarischen Verfahren geführt.

B. In der Konkursmasse von A.\_\_\_\_\_ befinden sich folgenden Grundstücke:

*Grundstück Nr. Z.1.\_\_\_\_\_, 89/1000 Miteigentum an Grundstück Nr. Z.2.\_\_\_\_\_,  
Wohnung Nr. 1 West im 1. OG, Kellerabteil Nr. 1*

*Grundstück Nr. Z.3.\_\_\_\_\_, 93/1000 Miteigentum an Grundstück Nr. Z.2.\_\_\_\_\_,  
Wohnung Nr. 8 West im 3. OG, Kellerabteil Nr. 8*

*Grundstück Nr. Z.4.\_\_\_\_\_, 10/40 Miteigentum an Grundstück Nr. Z.5.\_\_\_\_\_,  
Benützungsrecht am Autoeinstellplatz Nr. 3*

*Grundstück Nr. Z.6.\_\_\_\_\_, 10/40 Miteigentum an Grundstück Nr. Z.5.\_\_\_\_\_,  
Benützungsrecht am Autoeinstellplatz Nr. 4*

C. Das Betreibungs- und Konkursamt Maloja (fortan Konkursamt Maloja) wurde mit Schreiben vom 24. März 2023 des zuständigen Konkursamtes O.1.\_\_\_\_\_ rechtshilfweise ersucht, die beiden Wohnungen zu verwalten, einen Schätzungsbericht sowie das Inventar der Räumlichkeiten aufzunehmen.

D. Nachdem die Lastenverzeichnisse in Rechtskraft erwachsen waren, erteilte das Konkursamt O.1.\_\_\_\_\_ dem Konkursamt Maloja am 24. Juli 2024 rechtshilfweise den Auftrag zur Verwertung der Grundstücke.

E. Das Kaufangebot in der Höhe von CHF 2'600'000.00 teilte das Konkursamt den Konkursgläubigern mit. Es setzte diesen gleichzeitig Frist, gegen das Angebot zu opponieren oder ein höheres Angebot zu unterbreiten.

F. Das Konkursamt O.1.\_\_\_\_\_ teilte den zur internen Steigerung zugelassenen Bietenden am 26. März 2025 mit, dass ein Kaufangebot von CHF 2.6 Mio. eingegangen sei. In der Folge gingen sechs höhere Gebote ein, sodass es eine interne Steigerung mit den ursprünglich bietenden Kaufinteressenten und denjenigen Personen gebe, welche ein höheres Angebot eingereicht hatten. An der am 16. April 2025 stattfindenden internen Grundstücksteigerung in O.2.\_\_\_\_\_ wurde der Höchstpreis von CHF 3'520'000.00 durch die B.\_\_\_\_\_ SA geboten.

G. Dagegen führte A.\_\_\_\_\_ rechtzeitig Beschwerde, auf welche im Verfahren

des Obergerichts von Graubünden mit der Prozess-Nr. SBK 25 33 nicht eingetreten wurde.

H. Am 19. September 2025 erstellte das Konkursamt Maloja die Freihandverkaufsverfügung.

I. Mit Eingabe vom 2. Oktober 2025 (Eingang 6. Oktober 2025) reichte A. \_\_\_\_\_ (im Folgenden Beschwerdeführer) die vorliegende Beschwerde beim Obergericht des Kantons Graubünden ein und stellte folgende Rechtsbegehren:

- 1. Es sei die Freihandverkaufsverfügung der Beschwerdegegnerin, mit welcher die Grundstücke Nr. Z.1.\_\_\_\_\_, Nr. Z.3.\_\_\_\_\_, Z.4.\_\_\_\_\_, Z.6.\_\_\_\_\_ (allesamt eingetragen im Grundbuch O.2.\_\_\_\_\_) an die B.\_\_\_\_\_ SA verkauft werden, aufzuheben;*
- 2. Es sei eine öffentliche Versteigerung der in Ziff. 1 erwähnten Grundstücke durchzuführen, bei welche diese im Einzelauf Ruf anzubieten sind;*
- 3. Eventualiter sei eine interne Steigerung durchzuführen, bei welcher die unter Ziff. 1 aufgelisteten Grundstücke im Einzelauf Ruf zur Steigerung anzubieten sind;*
- 4. Es seien die Akten aus dem Beschwerdeverfahren SBK 25 33 beizuziehen;*
- 5. Der vorliegende Beschwerde sei die aufschiebende Wirkung zu erteilen.*

J. Das Konkursamt Maloja (im Folgenden auch Vorinstanz genannt) beantragte am 23. Oktober 2025, die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei.

K. Die B. \_\_\_\_\_ SA (im Folgenden Beschwerdegegnerin) stellte in ihrer Stellungnahme vom 23. Oktober 2025 folgende Rechtsbegehren:

- 1. Die Beschwerde von Herrn A. \_\_\_\_\_ vom 2. Oktober 2025 sei vollumfänglich abzuweisen.*
- 2. Der Zuschlag vom 16. April 2025 sei als recht mässig und vollstreckbar zu bestätigen.*
- 3. Es sei festzustellen, dass der Freihandverkauf gemäss Art. 231 Abs. 2 SchKG rechtmässig erfolgte.*
- 4. Eventualiter sei festzustellen, dass eine konkludente Zustimmung der Gläubigermehrheit nach Art. 256 Abs. 2 SchKG vorliegt.*
- 5. Die aufschiebende Wirkung der Beschwerde sei aufzuheben.*
- 6. Die Kosten des Beschwerdeverfahrens seien dem Beschwerdeführer aufzuerlegen.*

L. Der Beschwerdeführer reichte zwei auf den 24. November 2025 datierte, jedoch am 25. November 2025 der Post übergebene Stellungnahmen ein, worin er an den Anträgen in der Beschwerdeschrift festhielt.

M. Die vorinstanzlichen Akten wurden beigezogen. Der Beschwerde wurde antragsgemäss die aufschiebende Wirkung erteilt. Die Sache ist spruchreif.

## **Erwägungen**

1.1. Gegen Verfügungen des Konkursamtes, gegen die es keine gerichtliche Klage gibt, kann gemäss Art. 17 Abs. 1 SchKG wegen Gesetzesverletzung und Unangemessenheit Beschwerde geführt werden. Im Kanton Graubünden ist das Beschwerdeverfahren einstufig; einzige kantonale Aufsichtsbehörde ist das Obergericht (Art. 13 Abs. 1 SchKG i.V.m. Art. 13 EGzSchKG). Innerhalb des Obergerichts ist die Schuldbetreibungs- und Konkurskammer zuständig (Art. 11 Abs. 1 OGV [BR 173.010]).

1.2. Die Beschwerde ist schriftlich (Art. 17 Abs. 2 EGzSchKG; BR 220.000) und binnen einer Frist von zehn Tagen seit Kenntnisnahme von der angefochtenen Verfügung (Art. 17 Abs. 2 SchKG) beim Obergericht einzureichen.

1.3. Das Beschwerdeverfahren richtet sich im Wesentlichen nach den Bestimmungen von Art. 20a Abs. 2 SchKG. Soweit diese (und allenfalls andere) SchKG- Bestimmungen keine Regeln enthalten, regeln die Kantone das Verfahren (Art. 20a Abs. 3 SchKG). Im Kanton Graubünden enthält Art. 17 EGzSchKG wenige Verfahrensbestimmungen (Schriftlichkeit des Gesuchs, Pflicht zur Einholung von Vernehmlassungen und Klärung des Sachverhalts von Amtes wegen [diesbezüglich bereits Art. 20a Abs. 2 Ziff. 2 SchKG], kein Parteivortritt); im Übrigen wird sinngemäss auf die Bestimmungen der schweizerischen Zivilprozessordnung verwiesen. Diese ist als kantonales Recht anzuwenden (dazu JENT-SORENSEN, Das kantonale Verfahren nach Art. 20a Abs. 3 SchKG: ein Relikt und die Möglichkeit einer Vereinheitlichung, BISchK 2013, S. 89 ff., S. 103). Bei der von Amtes wegen vorzunehmenden Sachverhaltsfeststellung besteht eine Mitwirkungspflicht der Parteien (Art. 20a Abs. 2 Ziff. 2 SchKG). Äusser im Falle von Nichtigkeit i.S.v. Art. 22 SchKG ist die Aufsichtsbehörde an die Begehren der Parteien gebunden. Die Beweise sind frei zu würdigen.

1.4. Zur Beschwerde nach Art. 17 SchKG ist legitimiert, wer durch eine Verfügung oder ein Untätigbleiben eines Vollstreckungsorganes in seinen rechtlich geschützten

oder zumindest tatsächlichen Interessen an der Aufhebung oder Änderung der Verfügung hat (Pra 2019 Nr. 57 E. 3.2; Pra 2019 Nr. 33 E. 4.2.2). Beschwerden von Konkursiten sind nur zulässig, als sie direkt in ihrer eigenen Interessensphäre betroffen sind (vgl. COMETTA/MÖCKLI, in: Staehelin/Bauer/Lorandi [Hrsg.], Basler Kommentar zum Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs I, 3. Aufl. 2021, Art. 17 N. 41).

1.5. Dem Beschwerdeführer wurde mit Verfügung vom 29. Oktober 2025 Frist zur Einreichung einer Stellungnahme zur Stellungnahme des Konkursamts Maloja eingereicht. Diese Frist wurde auf Gesuch des Beschwerdeführers hin mit Verfügung vom 12. November 2025 bis 24. November 2025 erstreckt. Der Beschwerdeführer reichte zwei auf den 24. November 2025 datierte, jedoch erst am 25. November 2025 der Post aufgegebenen Stellungnahmen ein (act. A.4 und A. 5). Die Postaufgabe erfolgte somit verspätet, weshalb auf diese Eingaben nicht mehr weiter einzugehen ist.

2. Der Beschwerdeführer hat die Beschwerde gegen das Betreibungs- und Konkursamt gerichtet; entsprechend bezeichnet er das Amt als Beschwerdegegner. Hingegen wird die Erwerberin der Grundstücke (vgl. COMETTA/MÖCKLI, a.a.O., Art. 17 N. 42) als Verfahrensbeteiligte nicht erwähnt. Entsprechend der kantonalen Praxis wird dasjenige Amt, das die Verfügung erlassen hat, nicht als Verfahrensbeteiligte behandelt und ins Rubrum aufgenommen, sondern im Rubrum als «Anfechtungsobjekt» und im Text als Vorinstanz bezeichnet. Das passt insoweit auch besser zur Interessenslage, als es für die Vorinstanz in aller Regel nicht um ihre eigenen Rechte geht (zu den Ausnahmen vgl. COMETTA/MÖCKLI, a.a.O., Art. 17 N. 43 f.), sondern um eine Zwangsvollstreckungsbehörde, die die ihr zugewiesenen Aufgaben wahrnimmt (zur Vernehmlassung vgl. Art. 17 Abs. 4 SchKG).

3.1. Verfügungen der Betreibungs- und Konkursämter können wegen Gesetzesverletzung oder Unangemessenheit mit Beschwerden i.S.v. Art. 17 ff. SchKG bei den Aufsichtsbehörden angefochten werden (Art. 17 Abs. 1 SchKG). Grundsätzlich ist die Aufsichtsbehörde im Kanton des verfügenden Amtes zuständig. Ein besonderer Fall gilt bei Rechtshilfe i.S.v. Art. 4 SchKG: Hier sind Beschwerden gegen Anordnungen des requirierenden Amtes bei dessen Aufsichtsbehörde einzureichen, «weil dieses nach wie vor die Verfahrenshoheit hat», und bei der Aufsichtsbehörde des requisitierten Amtes, wenn es um eine Beschwerde über die Durchführung des Requisitionsauftrages geht (vgl. MÖCKLI, in: Hunkeler [Hrsg.], Kurzkommentar zum Schuldbetreibungs- und Konkursgesetz, 3. Aufl. 2025, Art. 4 N. 3).

3.2. Art. 32 Abs. 2 SchKG regelt den Fall, in dem ein unzuständiges Betreibungsoder Konkursamt angerufen wird. Über den Wortlaut des Gesetzes hinaus wird eine

Weiterleitungspflicht auch für weitere unzuständige Behörden und Organe des Schuldbetreibungsrechts bejaht (NORDMANN/ONEYSER, in: Staehelin/Bauer/Lorandi [Hrsg.], Basler Kommentar zum Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs I, 3. Aufl. 2021, Art. 32 N. 6 f.; BAERISWY/MILANI/SCHMID, in: Kren Kostkiewicz/Vock [Hrsg.], SK Kommentar zum Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, 4. Aufl. 2017, Art. 32 N. 11, wo z.B. Sachwalter, Liquidatoren, ausseramtliche Konkursverwalter und Aufsichtsbehörden genannt werden). Im vorliegenden Fall wird sich die Frage stellen, ob entsprechend vorzugehen ist, wenn das Obergericht des Kantons Graubünden als (einzige) kantonale Aufsichtsbehörde angerufen wird, das Obergericht aber zum Schluss kommt, dass die Aufsichtsbehörden im Kanton O.1.\_\_\_\_\_ zuständig wären. Einschlägig ist in diesem Zusammenhang BGE 145 III 487 E. 3.4.5, der ebenfalls eine Rechtshilfesituation betrifft. In BGE 145 III 487 E. 3.4.5 wurde die bisher offen gelassene Weiterleitungspflicht i.S.v. Art. 32 Abs. 2 SchKG zwischen kantonalen Aufsichtsbehörden vom Bundesgericht unter Hinweis auf namhafte Stimmen in der Lehre ausdrücklich bejaht. Relativiert wird dieser Grundsatz durch die Einschränkung, dass der Rechtssuchende die Beschwerde nicht bewusst an die falsche Instanz gerichtet haben darf, weil dies Ausdruck eines rechtsmissbräuchlichen Verhaltens ist (vgl. dazu unten E. 10.1. und 10.2.).

Der Beschwerdeführer macht in act. A.1 Rz. 8 geltend, dass das Obergericht im Entscheid SBK 25 33 E. 2 ausgeführt habe, zur Prüfung der Zulässigkeit der Anordnung des Freihandverkaufs örtlich nicht zuständig zu sein. Die Vorinstanz habe in ihrer Stellungnahme vom 21. Mai 2025 erwähnt, dass die Konkursämter O.1.\_\_\_\_\_ und Maloja gemeinsam entschieden hätten, *»angesichts des erheblichen Risikos, bei einer öffentlichen Steigerung für derartige Objekte einen angemessenen Erlös zu erzielen, den Verkauf auf dem Wege des Freihandverkaufs [...] abzuschliessen»*. Dazu führt der Beschwerdeführer (act. A.1 Rz. 8) aus: *»Angesichts dessen, dass die Beschwerdegegnerin [gemeint ist die Vorinstanz] offenkundig näher am Fall war und den örtlichen Markt deutlich besser kennt als das Konkursamt O.1.\_\_\_\_\_, liegt es auf der Hand, dass der Freihandverkauf durch die Beschwerdegegnerin [die Vorinstanz] initiiert wurde, womit eine örtliche Zuständigkeit des Obergerichts auch diesbezüglich anzunehmen ist»*.

6. Der Beschwerdeführer beschwert sich gleich wie im Verfahren SBK 25 33 über die Verwertung der vier in O.2.\_\_\_\_\_ gelegenen Grundstücke und verlangt die Aufhebung des Freihandverkaufes und die Anordnung einer öffentlichen Versteigerung, eventualiter eine interne Versteigerung mit Einzelauf Ruf. Der wesentliche Unterschied zur Beschwerde in SBK 25 33 betrifft die Tatsache, dass das Konkursamt Maloja inzwischen die Freihandverkaufsverfügung vom 19. September 2025 ausgestellt hat. Das unterscheidet die vorliegende Beschwerde von der früheren, auf die nicht eingetreten wurde, weil dort erst der *«interne Steigerungszuschlag»* vorlag und zuerst der Erlass der Freihandverkaufsverfügung abzuwarten war (vgl. Entscheid des Obergerichts vom 11. September 2025, SBK 25 33 E.

1.3.2. und 1.4. mit der Schlussfolgerung: *«Zusammenfassend ist auf die Beschwerde in Ermangelung eines Anfechtungsobjektes nicht einzutreten. Der Beschwerdeführer wird den Abschluss des Freihandverkaufes abwarten müssen. Erst gegen diese steht ihm gestützt auf Art. 132a SchKG die Beschwerdemöglichkeit offen»*).

Diese inzwischen erlassene Freihandverkaufsverfügung ficht der Beschwerdeführer im Wesentlichen mit der Begründung an, die Verwertungsentscheidung sei auf einer unvollständigen und sachlich unzureichenden Grundlage getroffen worden. Auch bei Zugrundelegung eines äusserst konservativen Quadratmeterpreises hätte sich ein Verkaufspreis von CHF 7'500'000.00 erzielen lassen (act. A.1 Rz. 2). Es folgen Ausführungen zum positiven Effekt des Abbruches der Liegenschaft aus geologischen Gründen und dem dadurch ermöglichten Neubau mit einem zusätzlichen Stockwerk an einzigartiger Lage bei kaum mehr vorhandenem Bauland (act. A. 1 Rz. 3 und 4). Betriebs- und Konkursämter hätten das beste Angebot ausfindig zu machen und sich dabei von sachlichen Kriterien leiten zu lassen. Das Konkursamt habe sich im Rahmen des Einholens von externen Angeboten nicht ausreichend bemüht, einen möglichst hohen Verkaufspreis zu erzielen (act. A.1 Rz. 6). Was die interne Steigerung anbelangt, kritisiert der Beschwerdeführer die Verwertung der Grundstücke mit einem Gesamtruf statt mit Einzelrufen, weil dadurch Interessenten, die nur an einem Objekt interessiert waren, ausgeschlossen worden seien, wofür es keinen Grund gegeben habe (act. A.1 Rz. 7). Zu der im Entscheid SBK 25 33 E. 2 verneinten örtlichen Zuständigkeit wird erwähnt, dass sich die beiden Konkursämter gemeinsam für das kritisierte Vorgehen entschieden hätten. Angesichts der Tatsache, dass das Konkursamt Maloja näher am Fall gewesen sei und den örtlichen Markt deutlich besser kenne, liege es auf der Hand, dass das Konkursamt Maloja den Freihandverkauf initiiert habe (act. A.1 Rz. 8). Mit dem Freihandverkauf hätte lediglich ein sehr beschränkter Interessentenkreis erreicht werden können, während mit einer öffentlichen Versteigerung ein wesentlich höherer Erlös erzielt worden wäre. Das sei eine sachlich nicht vertretbare Ermessensausübung (act. A.1 Rz. 9 und 10).

7. Das Konkursamt Maloja bezieht sich in seiner Stellungnahme vom 23. Oktober 2025 (act. A.2) auf das Verfahren SBK 25 33 und wiederholt, dass das Verfahren gesetzmässig durchgeführt worden sei. Es sei ein angemessener Preis erzielt worden und im Gegensatz zu einer öffentlichen Versteigerung sei der Preis nach unten abgesichert gewesen. Die genannten Quadratmeterpreise seien reine Fantasiazahlen und der Marktbericht Ginesta nenne CHF 35'000.00/m<sup>2</sup> lediglich für Raritäten in erstklassiger Lage mit luxuriösem Ausbaustandard, was hier nicht der Fall sei. Der Wert reduziere sich auf den reinen Landwert, abzüglich der Rückbaukosten. Bis ein allfälliger Neubau in Angriff genommen und übergeben werden könne, gebe es verschiedene Schwierigkeiten (hohe Baukosten, erforderliche Hangsicherung, Risiko der zeitlichen Verzögerung, Einigung der Stockwerkeigentümer auf ein konkretes Projekt, etc.), sodass das eingesetzte Kapital voraussichtlich über Jahre ohne

Rendite sein werde.

8. Die Beschwerdegegnerin führt aus, dass das Obergericht bereits im Verfahren SBK 25 33 die Rechtmässigkeit des Vorgehens grundsätzlich bestätigt habe. Indem die gleichen Vorwürfe vorgebracht würden, werde unzulässigerweise ein rechtskräftig entschiedener Sachverhalt in Frage gestellt (act. A.3 Rz. I.). Der Beschwerdeführer zeige nicht auf, dass ihm aus der Verwertung ein Nachteil erwachse, wie dies nach Art. 17 SchKG erforderlich sei. Der Beschwerdeführer sei kein Gläubiger, sondern der Gemeinschuldner, der nach ständiger Rechtsprechung das bloss wirtschaftliche Interesse an einem höheren Verkaufserlös nicht geltend machen könne (act. A.3 Rz. II.). Die Konkursverwaltung entscheide allein über die Verwertung, es dürfe nur bei Willkür und Ermessensüberschreitung eingegriffen werden (act. A.3 Rz. III./1.). Die Gläubiger hätten der gewählten Verwertungsart stillschweigend zugestimmt (act. A.3 Rz. III./2.). Die Durchführung der internen Steigerung entspreche den bundesgerichtlichen Anforderungen (act. A.3 Rz. 111 ./3.). Bewertungsgrundlage sei der Zeitwert, nicht ein spekulativer Neubauwert. Nur offensichtliche Unangemessenheit berechtige zu einer Korrektur (act. A.3 Rz. IV./1.). Der Gesamtruf sei wegen der Parkplätze, die mit den Wohnungen untrennbar verbunden sind, erforderlich gewesen. Die beiden Einheiten seien rechtlich und wirtschaftlich verbunden (gemeinsame Haustechnik, Einstellplätze und identische Eigentümerstruktur). Es gebe ein weites Ermessen; nur Ermessensmissbrauch könne geahndet werden (act. A.3 Rz. IV./2.). Die Beschwerdegegnerin habe das höchste verbindliche Angebot unterbreitet (act. A.3 Rz. IV./3.). Die »geplante Aufstockung« bei einem Neubau sei im Zeitpunkt der Verwertung nicht bewilligt gewesen (act. A.3 Rz. IV./4.). Eines der Objekte sei mit einem potentiell unüblichen Mietverhältnis belastet und es könnte sich um ein strafrechtlich relevantes Verhalten handeln (act. A.3 Rz. IV./5.). Ermessensausübung sei kein Anfechtungsobjekt (act. A.3 Rz. V.).

9.1. Art. 4 SchKG basiert auf dem Territorialitätsprinzip, das die Amtsgewalt auf das eigene Territorium beschränkt, sodass es der Rechtshilfe bedarf, wenn Amtshandlungen in einem anderen Amtskreis durchgeführt werden müssen (MÖCKLI, a.a.O., Art. 4 N. 1 ff.), die das ersuchende Amt wegen der territorialen Beschränkung der Kompetenzen selbst nicht ausführen kann (BOVERI, Die Rechtshilfe im Schweizerischen Schuldbetreibungs- und Konkursrecht, Diss. Zürich 1948, S. 13). Gegenstand der Rechtshilfe kann jede rechtsanwendende Tätigkeit sein, zu deren Vornahme Amtsgewalt notwendig ist (BGE 141 III 580 E. 3.1; BOVERI, a.a.O., S. 14).

9.2. Der Beschwerdeführer weist darauf hin, dass die Konkursämter O.1.\_\_\_\_\_ und Maloja gemeinsam über das von ihm kritisierte Vorgehen - der freihändigen Verwertung der beiden Eigentumswohnungen samt den beiden Garageneinstellplätzen insgesamt - entschieden hätten. Angesichts der Tatsache, dass das Konkursamt Maloja näher am Fall gewesen sei und den örtlichen Markt deutlich besser kenne, liege es auf der Hand, dass das

Konkursamt Maloja den Freihandverkauf initiiert habe (act. A.1 Rz. 8). Nur am Rande sei erwähnt, dass sich der Beschwerdeführer in den verspätet eingereichten Stellungnahmen (act. A.4 und 5) zu dieser Frage nicht mehr äussert.

Dass es einen Austausch zwischen den Ämtern gegeben hat, ist unbestritten geblieben und wird in der Stellungnahme des Konkursamtes Maloja im Verfahren BSK 25 33 vom 21. Mai 2025 (S. 3) auch erwähnt, wo steht, dass *«die Konkursämter O.1.\_\_\_\_\_ und Maloja [...] daraufhin entschieden [...] angesichts des erheblichen Risikos, bei einer öffentlichen Steigerung für derartige Objekte einen angemessenen Erlös zu erzielen, den Verkauf auf dem Wege des Freihandverfahrens [...] abzuschliessen»*. Und es ist naheliegend, dass das Konkursamt Maloja seine Kenntnisse des lokalen Liegenschaftenmarktes in die Diskussion einfliessen liess. Das besagt aber nicht, wer den Entscheid gefällt hat und damit, wer die Verantwortung dafür trägt.

9.3. Einen gemeinsamen Entscheid, für den zwei Ämter die Verantwortung tragen, gibt es nicht, auch nicht in der Rechtshilfesituation. Das meint der Beschwerdeführer denn auch nicht, sondern er hält das Konkursamt Maloja für die Initiierung des Freihandverkaufes und des Gesamtangebotes der beiden Wohnungen samt Garagen für massgeblich verantwortlich, sodass er das Obergericht des Kantons Graubünden als dessen Aufsicht anruft.

Dem ist entgegen zu halten, dass es nicht darauf ankommt, wie die Meinungsbildung zustande kam, sondern wer die Verantwortung für den gefällten Entscheid trägt. Aus den vorinstanzlichen Akten (act. E.1.24) ist ersichtlich, dass das Konkursamt O.1.\_\_\_\_\_ die Konkursgläubiger bezüglich der Verwertung der Grundstücke samt Garagen über ein Kaufangebot von insgesamt CHF 2'600'000.00 in Kenntnis setzte und ihnen folgenden Antrag stellte: *«Auf das Kaufangebot sei einzutreten und die Grundstücke seien gemäss diesem Angebot freihändig zu veräussern»*. Und im Anschluss an diesen Passus folgt: *«Sofern kein Gläubiger innert 10 Tagen nach Empfang dieses Schreibens bei der unterzeichnenden Konkursverwaltung schriftlich (eingeschrieben) opponiert und ihr ein um mindestens CHF 20'000.00 übersteigendes Angebot unterbreitet, gilt dieser Antrag als zum Beschluss erhoben [...] Stillschweigen gilt als Zustimmung»*. Mit diesem Vorgehen des Konkursamtes O.1.\_\_\_\_\_ wurde den Konkursgläubigern sowohl der Freihandverkauf aller Grundstücke gemeinsam eröffnet als ihnen auch Gelegenheit zu einem höheren Gebot gegeben (Art. 256 Abs. 1 und 3 SchKG). Damit steht jedenfalls fest, dass das Konkursamt Maloja nicht die Verantwortung dafür trägt, auch wenn es zum Vorgehen eine Meinung hatte. Das stimmt ausserdem mit dem Grundsatz überein, dass das requirierte Amt nur dort Verantwortung trägt, wo es mit der Vornahme einer selbständigen Tätigkeit in Erscheinung tritt, die ihm zuzurechnen ist (BOVERI, a.a.O., S. 22 f.).

9.4. Nach dem Vorstehenden sind für die Behandlung der Beschwerde des Be-

schwerdeführers die Aufsichtsbehörden im Kanton O.1.\_\_\_\_\_ zuständig (das SchK-Beschwerdeverfahren im Kanton O.1.\_\_\_\_\_ ist zweistufig [Art. 3 und 4 EG SchKG; Systematische Sammlung Nr. 271.1]).

10.1. Ist das Obergericht des Kantons Graubünden für die Behandlung der Beschwerde nicht zuständig, ist darauf nicht einzutreten. Fraglich ist, ob noch weitere Anordnungen zu treffen sind. Da die Beschwerdefrist von zehn Tagen gemäss Art. 17 SchKG ab Zustellung der massgeblichen Verfügung läuft, kann einer neuerlichen Beschwerde bei einer anderen Aufsichtsbehörde der Ablauf der Beschwerdefrist entgegenstehen. Hier greift Art. 32 Abs. 2 SchKG ein mit einer über den gesetzlichen Wortlaut hinaus verstandenen Weiterleitungspflicht (vgl. oben E. 3.2.). Mit Art. 32 Abs. 2 SchKG soll vermieden werden, dass der Rechtsuchende, der sich in der Vielfalt der Amtsstellen nicht auskennt, wegen dieser Unkenntnis um die Beurteilung seines Anliegens gebracht wird (NORDMANN/ONEYSER, in: Staehelin/Bauer/Lorandi [Hrsg.], Basler Kommentar zum Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, Band I, 3. Aufl. 2021, Art. 32 N. 6). Hingegen wird nach Lehre und Rechtsprechung durch diese Bestimmung derjenige nicht geschützt, der absichtlich eine falsche Instanz anruft (AMONN/WALTHER, Grundriss des Schuldbetreibungs- und Konkursrechts, 9. Aufl. 2013, § 6 Rz. 41; Entscheid des Bundesgerichts 5A\_421/2012 vom 20. Dezember 2012 E. 3.1 ; Entscheid des Obergerichts Zürich PS170246 vom 16. November 2017 = ZR 2017 Nr. 69 m.w.H.). In BGE 145 III 487 E. 3.4.5 wird (mit Hinweis auf die einschlägige Lehre) präzisiert, dass es einer Weiterleitung entgegensteht, wenn der Betreffende - obwohl er über die Unzuständigkeit im Bilde war - bewusst die unzuständige Behörde anruft. Im vorliegenden Fall wird im Entscheid des Obergerichts von Graubünden vom 11. September 2025 (SBK 25 33 E. 2) Folgendes ausgeführt: *«Neben den behaupteten Fehlern bei der Durchführung der Verwertung richtet sich die Beschwerde auch gegen die grundsätzliche Wahl des Freihandverkaufs als Verwertungsart (...). Der Beschwerdeführer übersieht, dass das Konkursamt Maloja die vorliegende Verwertung lediglich rechtshilfweise (gern. Art. 4 Abs. 1 SchKG) im Auftrag des ersuchenden Konkursamtes O.1.\_\_\_\_\_ zu vollziehen hatte (...). Im Fall der Requisition sind Beschwerden gegen die Anordnung der Massnahme bei der Aufsichtsbehörde des requirierenden Amtes einzureichen, weil dieses nach wie vor die Verfahrenshoheit hat und deshalb beispielsweise auch das den Konkurs durchführende Amt bleibt; richtet sich die Beschwerde aber gegen die Durchführung als solche, also gegen die Handhabung des Requisitionsauftrages durch die requirierte Behörde, ist sie bei deren Aufsichtsbehörde einzureichen (vgl. MÖCKLI, in Hunkeler [Hrsg.], Kurzkommentar, Schuldbetreibung und Konkursgesetz, 3. Aufl., 2025, Art. 4 N. 11 m.w.H.; BGE 145 III 487 E. 3.4.2). Soweit der Entscheid darüber, ob ein Freihandverkauf überhaupt vorgenommen werden soll oder darf, in den alleinigen Kompetenzbereich der Behörde fällt, hat dieser Entscheid immer von der ersuchenden Behörde auszugehen (LOHANDI, a.a.O., S. 135). Mithin war das Konkursamt O.1.\_\_\_\_\_ für*

*die Anordnung Verwertungsart (Freihand- verkauf) zuständig. Mit Schreiben vom 31. Januar 2025 bzw. vom 25. März 2025 ordnete es denn auch entsprechendes an (...). Daraus folgt, dass die hiesige Aufsichtsbehörde zur Prüfung der Zulässigkeit der Anordnung des Freihandverkaufs - diese Rüge erfolgte durch den Beschwerdeführer zumindest implizit (...)- örtlich unzuständig ist. Eine solche Zuständigkeit ergäbe sich lediglich hinsichtlich der konkreten Vollzugsmodalitäten, wie beispielsweise der Durchführung der internen Steigerung etc.».*

10.2. Der anwaltlich vertretene Beschwerdeführer ist also ganz kurze Zeit vor Einreichung der vorliegenden Beschwerde vom Obergericht des Kantons Graubünden auf die Zuständigkeitsregeln für Beschwerden in Rechtshilfesachen hingewiesen worden (vgl. E. 10.1.). Der Hinweis erging im gleichen Zusammenhang, wie er jetzt beurteilt werden muss; dass der Freihandverkauf inzwischen durchgeführt wurde, ändert diesbezüglich nichts. Und auch die vom Beschwerdeführer erwähnte Übereinstimmung der beiden Konkursämter betreffend Freihandverkauf (act. A.1 Rz. 8), die durch das Konkursamt Maloja initiiert worden sein soll, war bereits im Verfahren SBK 25 33 (dort: A.2 S. 3 oben) thematisiert und floss damit in die Beurteilung der Zuständigkeit ein. Daher gilt, was das Bundesgericht im Entscheid vom 20. Dezember 2012, 5A\_421/2012 E. 3.1 ausführt: «In diesem Sinn stehen auch Regeln zur Überweisungspflicht allgemein unter dem Vorbehalt, dass keine vorsätzlich falsch adressierte Eingabe vorliegt (BGE 111V 406 E. 2 S. 408)».

10.3. Auf die Beschwerde ist demnach mangels örtlicher Zuständigkeit der hiesigen Aufsichtsbehörde nicht einzutreten. Eine Überweisung an die zuständige Aufsichtsbehörde des Kantons O.1.\_\_\_\_\_ unterbleibt, weil der Beschwerdeführer trotz des ausführlichen Hinweises in E. 2 des Entscheides des Obergerichts des Kantons Graubünden vom 11. September 2025 die Zuständigkeitsordnung absichtlich missachtete.

11. In Beschwerden im Sinne von Art. 17 f. SchKG sind keine Kosten zu erheben (Art. 20a Abs. 2 Ziff. 5 SchKG). Parteientschädigungen sind keine zuzusprechen (Art. 62 Abs. 2 GebV SchKG).

**Es wird erkannt:**

1. Auf die Beschwerde wird nicht eingetreten.
2. Es werden keine Gerichtskosten erhoben.
3. Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen.
4. [Rechtsmittelbelehrung]
5. [Mitteilungen]