

Beschluss vom 16. Juni 2026

BEK 2025 153

Mitwirkend Kantonsgerichtsvizepräsident Stefan Weber,
Kantonsrichterinnen Annelies Inglin und Viviane Liebherr,
Gerichtsschreiber Claude Brüesch.

In Sachen **A.**_____,
Beschwerdeführer,
vertreten durch Rechtsanwalt B._____,

gegen

Konkursamt March, Postfach 437, Bahnhofplatz 3, 8853 Lachen,
Beschwerdegegner,
vertreten durch Rechtsanwalt C._____,

betreffend SchKG-Beschwerde
(Beschwerde gegen die Verfügung der Vizegerichtspräsidentin am Bezirksge-
richt March vom 28. Oktober 2025, APD 2025 10);-

hat die Beschwerdekammer

als obere kantonale Aufsichtsbehörde in Schuldbetreibung und Konkurs,

nachdem sich ergeben:

A. Der Sachverhalt gemäss Vorinstanz ist unbestritten (vgl. angef. Verfügung, S. 2-5):

a) Die Ortsgemeinde Benken ist Eigentümerin des Grundstücks Nr. xx. Am 29. März 1995 schloss sie mit D._____ eine als "Baurechts- und Gebäudekaufvertrag mit Pachtvertrag" bezeichnete Vereinbarung ab. Darin wurde D._____ ein selbständiges und dauerndes Baurecht (Nr. yy) an einer Teilfläche von 10'000 m² des betreffenden Grundstücks Nr. xx eingeräumt. Zudem erwarb er die Gebäude auf dem Baurechtsgrundstück (Wohnhaus, Scheune und Remise) zum Preis von Fr. 190'000.00. Schliesslich verpachtete ihm die Ortsgemeinde Benken 14.62 ha Wies- und Ackerland des Grundstücks Nr. xx. Baurecht und Pacht wurden für eine Dauer von 50 Jahren vereinbart. Sie sind vererblich und übertragbar. Deren Übertragung unterliegt der Genehmigung durch die Grundeigentümerin. Die Führung, Beteiligung oder Mitwirkung des Pächters an einer Betriebsgemeinschaft, Betriebszweiggemeinschaft oder ähnlichen Verbindungen bedarf der Zustimmung der Ortsgemeinde.

b) Am 1. März 2008 gingen D._____ und der Beschwerdeführer einen Vertrag über die Errichtung einer Betriebszweiggemeinschaft und am 20. September 2008 eine einfache Gesellschaft mit dem Zweck ein, ihre Landwirtschaftsbetriebe samt Inventar und Pachtland gemeinsam zu bewirtschaften. Die Zusammenarbeit wurde weder vom Landwirtschaftsamt als Betriebs(zweig)gemeinschaft anerkannt noch stimmte ihr die Ortsgemeinde zu. Am 17. März 2009 verkaufte D._____ das Baurecht zum Preis von Fr. 287'500.00 an den Beschwerdeführer. Die Ortsgemeinde Benken übte am 29. April 2009 ihr Vorkaufsrecht aus. Das Landwirtschaftsamt des Kantons

St. Gallen bewilligte am 7. Mai 2009 den Erwerb durch die Ortsgemeinde Benken. Die gegen diesen Bewilligungsentscheid von D. _____ und nach dessen Tod vom _____ (letzter Wohnsitz in Lachen SZ) vom Beschwerdeführer erhobenen Rechtsmittel blieben erfolglos.

c) Weil die nächsten Erben die Erbschaft ausschlugen, eröffnete der Einzelrichter des Bezirksgerichts March am 20. Dezember 2010 den Konkurs über den Nachlass von D. _____ sel. und beauftragte das Konkursamt mit dem Vollzug. Mit Verfügung vom 26. Januar 2011 wurde das summarische Konkursverfahren angeordnet.

Am 24. Februar 2014 teilte die amtliche Konkursverwaltung der Ortsgemeinde Benken mit, sie werde den Kaufvertrag vom 17. März 2009 nicht erfüllen, da mittlerweile der Schwiegersohn des Beschwerdeführers, E. _____, Fr. 350'000.00 geboten habe. Die dagegen von der vorkaufsberechtigten Ortsgemeinde Benken erhobenen Rechtsmittel blieben erfolglos.

Am 11. März 2014 erliess das Konkursamt einen ersten Kollokationsplan und am 14. Februar 2017 einen ergänzten Kollokationsplan, beide sind rechtskräftig.

Mit Gläubigerzirkular Nr. 1 vom 4. April 2014 teilte das Konkursamt den Gläubigern mit, dass ihm für das Baurecht yy (inkl. landwirtschaftliches Inventar) ein Kaufangebot von Fr. 350'000.00 vorliege. Gleichzeitig wurde ihnen ermöglicht, ein höheres Kaufangebot einzureichen.

Das Konkursamt teilte den Gläubigern mit Gläubigerzirkular Nr. 2 vom 10. April 2018 mit, es liege für das Baurecht ein Angebot zum Preis von Fr. 701'000.00 vor. Daraufhin unterbreitete die Ortsgemeinde Benken ein

Kaufangebot von Fr. 950'000.00. Am 8. Mai 2018 boten der Beschwerdeführer und E._____ Fr. 716'000.00. Das Landwirtschaftsamt bewilligte den Erwerb durch die Ortsgemeinde Benken am 14. Dezember 2018. Die gegen den Bewilligungsentscheid vom Beschwerdeführer und von E._____ erhobenen Rechtsmittel blieben erfolglos.

Mit Schreiben vom 6. April 2023 teilten der Beschwerdeführer und E._____ sowohl dem Konkursamt als auch dem Grundbuchamt Gaster sowie der Ortsgemeinde Benken mit, dass sie das Pächtervorkaufsrecht gemäss Art. 47 BGBB ausüben. Das Konkursamt ersuchte den Beschwerdeführer mit Schreiben vom 15. Juni 2023 unter anderem darum, den F._____ zu räumen. Am 24. Juli 2023 antwortete der Beschwerdeführer dem Konkursamt, dass er infolge Pächterstellung und Pächtervorkaufsrecht nicht zur Rückgabe des F._____s verpflichtet sei. Mit Schreiben vom 26. Juli 2023 hielt das Konkursamt an der Räumung fest. Dieser Räumungsaufforderung kam der Beschwerdeführer bis anhin nicht nach.

Am 24. März 2025 unterzeichnete das Konkursamt als Verkäuferin und die Ortsgemeinde Benken als Käuferin die Freihandverkaufsverfügung resp. den Vertrag betreffend Freihandverkauf des F._____s. Der Kaufpreis betrug Fr. 725'000.00. Mit Gläubigerzirkular Nr. 3 vom 24. März 2025 informierte das Konkursamt die Gläubiger über den Verkauf. Dem Beschwerdeführer wurde zudem eine Kopie der Freihandverkaufsverfügung zugestellt.

B. Gegen die Freihandverkaufsverfügung vom 24. März 2025 erhob der Beschwerdeführer am 4. April 2025 beim Gerichtspräsidenten am Bezirksgericht March Beschwerde mit folgenden Rechtsbegehren (Vi-act. 1):

1. Es sei festzustellen, dass die Freihandverkaufsverfügung vom 24. März 2025 nichtig ist.
2. Eventualiter: Die Freihandverkaufsverfügung vom 24. März 2025 sei aufzuheben.
3. Der Beschwerde sei die aufschiebende Wirkung zu erteilen.
4. Das Konkursamt March sei anzuweisen, die vollständigen Verfahrensakten dem Gericht einzureichen und dem Beschwerdeführer zwecks Ausarbeitung einer nachzureichenden detaillierten Beschwerdebegründung umgehend Zugang dazu zu gewähren.
5. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdegegnerin.

Nach Abschluss des Schriftenwechsels trat die Vizegerichtspräsidentin mit Verfügung vom 28. Oktober 2025 auf die Beschwerde vom 4. April 2025 nicht ein, erhob keine Verfahrenskosten und sprach keine ausserrechtliche Entschädigung zu.

C. Dagegen erhob der Beschwerdeführer am 10. November 2025 Beschwerde beim Kantonsgericht als obere SchKG-Aufsichtsbehörde. Er beantragte die Aufhebung der angefochtenen Verfügung, die Feststellung, dass die Freihandverkaufsverfügung vom 24. März 2025 nichtig, eventualiter aufzuheben sei, subeventualiter die Sache an die Vorinstanz zurückzuweisen und diese anzuweisen sei, einen Sachentscheid im Sinne der Erwägungen zu treffen. Zudem stellt der Beschwerdeführer den Antrag, der Beschwerde sei die aufschiebende Wirkung zu erteilen und es seien keine Kosten zu erheben (KG-act. 1).

Das Konkursamt March sah mit Eingabe vom 13. November 2025 von der Einreichung einer Beschwerdeantwort ab (KG-act. 4). Mit Aktenüberweisung vom 14. November 2025 beantragte die Vorinstanz die Abweisung der Beschwerde (KG-act. 6). Am 2. April 2026 machte der Beschwerdeführer eine Noveneingabe (KG-act. 8), wozu sich das Konkursamt am 20. April 2026 ver-

nehmen liess (KG-act. 10), worauf der Beschwerdeführer mit Eingabe vom 27. April 2026 Stellung nahm (KG-act. 12);-

in Erwägung:

1. Nach Art. 17 Abs. 1 SchKG kann mit Ausnahme der Fälle, in denen das Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs (SchKG) den Weg der gerichtlichen Klage vorschreibt, gegen jede Verfügung eines Betreibungs- oder eines Konkursamts bei der Aufsichtsbehörde wegen Gesetzesverletzung oder Unangemessenheit Beschwerde geführt werden. Untere Aufsichtsbehörde sind die Präsidenten der Bezirksgerichte (§ 33 Abs. 3 JG [Justizgesetz, SRSZ 231.110]; § 10 Abs. 1 EGzSchKG [SRSZ 270.110]). Gemäss Art. 18 Abs. 1 SchKG kann der Entscheid einer unteren Aufsichtsbehörde innert zehn Tagen nach der Eröffnung an die obere kantonale Aufsichtsbehörde weitergezogen werden. Obere Aufsichtsbehörde ist das Kantonsgericht (§ 13 Abs. 1 JG; § 10 Abs. 2 EGzSchKG). Die Verfahrensbestimmungen für die betreibungsrechtliche Beschwerde werden unter Vorbehalt der bundesrechtlichen Minimalvorschriften von den Kantonen erlassen (vgl. Art. 20a SchKG; Cometta/Möckli, in: Staehelin/Bauer/Lorandi [Hrsg.], Basler Kommentar, Schuldbetreibung und Konkurs I, 3. A. 2021, Art. 17 SchKG N 1). Im Kanton Schwyz kommt für das kantonale Beschwerdeverfahren die Schweizerische Zivilprozessordnung (ZPO) zur Anwendung und ist ebenso das Justizgesetz zu beachten (§ 18 EGzSchKG; vgl. auch Beschluss BEK 2025 144 vom 9. Dezember 2025 E. 2).

Mit der Beschwerde kann eine unrichtige Rechtsanwendung (lit. a) oder eine offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes (lit. b) geltend ge-

macht werden (Art. 320 ZPO). Die Aufsichtsbehörden in SchKG-Angelegenheiten stellen den Sachverhalt von Amtes wegen fest (Art. 20a Abs. 2 Ziff. 2 SchKG). Während neue rechtliche Erwägungen im Beschwerdeverfahren zulässig sind (Freiburghaus/Afheldt, in: Sutter-Somm/Lötscher/Leuenberger/Seiler [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, Band II, 4. A. 2025, Art. 326 ZPO N 3), ist gemäss der auch im SchKG-Beschwerdeverfahren vor oberer Aufsichtsbehörde anzuwendenden Zivilprozessordnung (Art. 326 Abs. 1 ZPO i.V.m. § 18 EGzSchKG) in Nachachtung von Art. 326 Abs. 1 ZPO das Vorbringen neuer Anträge, neuer Tatsachenbehauptungen und neuer Beweismittel ausgeschlossen. Dieser Ausschluss von Noven gilt auch für Verfahren, die der eingeschränkten Untersuchungsmaxime unterstehen (BGer 5A_324/2022 vom 17. Oktober 2022 E. 2.3 und 5A_863/2017 vom 3. August 2018 E. 2.3; vgl. auch BGer 5A_15/2016 vom 14. April 2016 E. 2.4 mit Verweis, wonach die Pflicht zur Klärung des Sachverhaltes von Amtes wegen nicht mit neuen Anträgen und Beweisen erweitert werden kann). Das Beschwerdeverfahren dient ausschliesslich der Rechtskontrolle des vorinstanzlichen Entscheids und hat nicht den Zweck, das erstinstanzliche Verfahren fortzusetzen. Das Novenverbot ist umfassend und gilt sowohl für echte als auch für unechte Noven (Freiburghaus/Afheldt, a.a.O., Art. 326 ZPO N 3 f.; Spühler, in: Spühler/Tenchio/Infanger [Hrsg.], Basler Kommentar, Schweizerische Zivilprozessordnung, 4. A. 2024, Art. 326 ZPO N 1 f.; Steininger, in: Brunner/Schwander/Vischer [Hrsg.], Kommentar Schweizerische Zivilprozessordnung, 3. A. 2025, Art. 326 ZPO N 1).

2. Der Beschwerdeführer bringt vor, die Vizegerichtspräsidentin, welche die Verfügung vom 28. Oktober 2025 erlassen habe, gelte nicht als untere Aufsichtsbehörde bzw. es sei von Amtes wegen zu prüfen, ob sie für den Erlass der Verfügung zuständig gewesen sei (KG-act. 1, S. 4 f. Rn 8 f.).

Auf der zweiten Seite der angefochtenen Verfügung vom 28. Oktober 2025 wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Vizegerichtspräsidentin als untere Aufsichtsbehörde in Schuldbetreibungs- und Konkursachen den Entscheid fällte. Hierzu war sie befugt, weil die Präsidenten der Bezirksgerichte von Gesetzes wegen als untere Aufsichtsbehörde vorgesehen sind (vgl. § 33 Abs. 3 JG i.V.m. § 10 Abs. 1 EGzSchKG und auch E. 1 vorne) und insbesondere die Einzelrichter im Rahmen ihrer Zuständigkeit die Befugnisse des Präsidenten ausüben (§ 41 Abs. 1 JG). Daran vermag nichts zu ändern, dass in § 12 EGzSchKG lediglich explizit für gerichtliche Entscheidungen für die Beurteilung der Zuständigkeit und Verfahren auf das Justizgesetz verwiesen wird. Das EGzSchKG regelt die Zuständigkeit nicht abschliessend, weil in § 18 EGzZGB ein Vorbehalt zugunsten des Justizgesetzes und der Schweizerischen Zivilprozessordnung erfolgt und darauf hingewiesen wird, dass im Übrigen die Bestimmungen dieser beiden Gesetze gelten. Die Vizegerichtspräsidentin war somit für den Erlass der Verfügung vom 28. Oktober 2025 zuständig.

3. Die Vorinstanz sprach dem Beschwerdeführer die Beschwerdelegitimation ab. Zur Begründung führte sie im Wesentlichen aus, der Beschwerdeführer habe nicht substantiiert, in welcher Höhe er der Konkursverwaltung für den Freihandverkauf nochmals ein weiteres Angebot – sein aktuelles sei bei Fr. 716'000.00 gelegen – eingereicht und dass er hierfür über die finanziellen Mittel verfügt hätte. Es sei nicht gewährleistet, dass es im Fall der Aufhebung der Freihandverkaufsverfügung vom 24. März 2025 zu einem den Preis von Fr. 725'000.00 übersteigenden Angebot kommen würde, zumal weder der Beschwerdeführer geltend gemacht habe noch ersichtlich sei, dass neben ihm ein anderer Gläubiger oder Dritte ein Fr. 725'000.00 übersteigendes Angebot eingereicht hätten. Dem Beschwerdeführer fehle auch deshalb die Beschwerdelegitimation, weil es ihm vor allem um seine eigenen (übergangenen) Inter-

essen als Erwerber des F. _____s gehe und nicht um seine Stellung als Konkursgläubiger (angef. Verfügung, E. 2.4 f. S. 6-8).

a) Der Beschwerdeführer rügt in verschiedener Hinsicht eine Verletzung von Art. 17 SchKG. Als Konkursgläubiger hätte ihm das Recht zum Höherangebot nach Art. 256 Abs. 3 SchKG gewährt werden müssen. Daran ändere nichts, dass er allein aufgrund seiner Eigenschaft als übergangener Kaufinteressent nicht beschwerdelegitimiert wäre. Die Geltendmachung eines darüber hinausgehenden Kaufinteresses sei nicht erforderlich. Als Bewirtschafter und Pächter des F. _____s habe er aber ein starkes Kaufinteresse an diesem Betrieb. Er hätte mit Sicherheit ein Fr. 725'000.00 übersteigendes Angebot eingereicht, wenn er nicht im Glauben gelassen worden wäre, der F. _____ werde zu einem Preis von Fr. 950'000.00 verkauft. Das Recht auf Abgabe eines höheren Kaufangebots bestehe unabhängig von einem Nachweis, über genügend finanzielle Mittel zu verfügen. Ebenso wenig schade seiner Legitimation, dass einzig er die Freihandverkaufsverfügung angefochten habe. Es gehe nicht an, darüber zu spekulieren, wie wahrscheinlich ein Höherangebot sei, um sodann zu diesem einzuladen oder nicht (KG-act. 1, S. 7-15 Rn. 14-39).

b) Mit Ausnahme der Fälle, in denen dieses Gesetz den Weg der gerichtlichen Klage vorschreibt, kann gegen jede Verfügung eines Betreibungs- oder eines Konkursamts bei der Aufsichtsbehörde wegen Gesetzesverletzung oder Unangemessenheit Beschwerde geführt werden (Art. 17 Abs. 1 SchKG). Zur Beschwerdeführung ist legitimiert, wer durch die angefochtene Verfügung eines Zwangsvollstreckungsorgans in seinen rechtlichen oder zumindest tatsächlichen Interessen betroffen und dadurch beschwert ist und deshalb ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Abänderung der Verfügung hat (BGE 139 III 384 E. 2.1 = Pra 103, 2014, Nr. 18; Cometta/Möckli, a.a.O.,

Art. 17 SchKG N 40). Anders als bei der Versteigerung (Art. 60 VZG) hat beim Freihandverkauf derjenige Interessent, der das höchste Angebot gemacht hat, keinen durchsetzbaren Anspruch darauf, dass das Objekt an ihn verwertet wird, weshalb der übergangene Interessent nicht zur Beschwerde gegen den Freihandverkauf legitimiert ist. Auch das Recht zum höheren Angebot (Art. 256 Abs. 3 SchKG) wird nicht als eine Art Vorkaufsrecht der Gläubiger verstanden (BGer 5A_984/2016 vom 27. April 2017 E. 1.2 m.H.). Hingegen ist der Konkursgläubiger zur Beschwerde grundsätzlich berechtigt, weil er ein rechtlich geschütztes Interesse an der ordnungsgemässen Abwicklung des Zwangsvollstreckungsverfahrens hat (BGE 129 III 595 E. 3.2; BGer 5A_984/2016 vom 27. April 2017 E. 1.2).

c) Die Vorinstanz führte aus, die erfolgte Preisreduktion (Fr. 725'000.00 anstatt Fr. 950'000.00; vgl. angef. Verfügung, E. 1.8 und 1.12 S. 4 f.) sei unbestritten. Der Verkauf der Liegenschaft (F._____) habe Einfluss auf das weitere Verfahren, insbesondere auf den Verwertungserlös, und tangiere somit die Interessen der Gläubiger. Der Beschwerdeführer als Gläubiger habe grundsätzlich ein rechtlich geschütztes Interesse, die Ordnungsmässigkeit der Freihandverkaufsverfügung in Frage zu stellen (angef. Verfügung, E. 2.5 oben). Allein deshalb ist der Beschwerdeführer im Sinne von Art. 17 SchKG beschwerdeberechtigt. Ob die Handlungen des Konkursamts gesetzeskonform sind, ist nicht im Rahmen der Beschwerdeberechtigung zu prüfen, sondern aufgrund der vom Beschwerdeführer gerügten Verletzungen des materiellen Rechts bzw. von Art. 256 Abs. 3 und Art. 231 Abs. 3 Ziff. 2 SchKG (vgl. dazu KG-act. 1, S. 24 ff.). Der von der Vorinstanz zitierte BGer 5A_27/2013 vom 22. März 2013 E. 3.2 beschlägt denn auch nicht die Beschwerdeberechtigung nach Art. 17 SchKG. Vielmehr liess das Bundesgericht in dieser Entscheidung offen, ob zufolge des bereits vollzogenen Notverkaufs ein aktuelles Interesse bestehe (E. 1.1 und 1.4 des Entscheids) und ging materiell

auf die Kritik des Beschwerdeführers ein, wonach ihm nie Gelegenheit zu einem höheren Angebot eingeräumt worden sei (E. 3 des Entscheids). Bereits das Obergericht befasste sich nicht mit der Beschwerdeberechtigung, sondern wies die Beschwerde ab (Sachverhalt lit. B des Entscheids). Das Bundesgericht begründete in materieller Hinsicht, weshalb der Beschwerdeführerin Handeln gegen den Grundsatz von Treu und Glauben vorzuwerfen sei, und führte in diesem Zusammenhang aus, es bestehe kein schützenswertes Interesse, den Freihandverkauf aufzuheben und rückabzuwickeln, ohne dass Gewähr für ein höheres Angebot bestehe, umso mehr als aufgrund des raschen Wertzerfalls nicht davon ausgegangen werden könne, dass annähernd zu den ursprünglichen Konditionen überhaupt noch andere Käufer gefunden werden könnten (E. 3.2 des Entscheids). Daraus können keine Schlüsse auf den vorliegenden, ganz anders gelagerten Fall und die Beschwerdeberechtigung des Beschwerdeführers gezogen werden. Im von der Vorinstanz erwähnten Entscheid OG ZH PS160183 vom 9. Januar 2017 war die Beschwerdeberechtigung nach Art. 17 SchKG auch nicht strittig bzw. diese wurde bejaht (vgl. E. 3.1 des Entscheids). Im von der Vorinstanz ebenfalls genannten Entscheid KG SG AB.2024.39 vom 7. Februar 2025 E. II.3.d war die Beschwerdelegitimation zwar Thema und ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung der angefochtenen Freihandverkaufsverfügung wurde verworfen (vgl. E. 2 des Entscheids). Indessen zitierte das Kantonsgericht St. Gallen die oben erwähnte E. 3.2 des Bundesgerichtsentscheids 5A_27/2013 vom 22. März 2013 bei der materiellen Prüfung der Art. 256 Abs. 1 SchKG und Art. 243 Abs. 2 SchKG. Daher ist der Beschwerdeführer beschwerdeberechtigt und auf seine übrigen Vorbringen gegen die angefochtene Verfügung betreffend fehlende Beschwerdelegitimation (vgl. KG-act. 1, S. 6-23 Rn. 13-65) ist nicht weiter einzugehen.

4. Die Vorinstanz begründete ausführlich, dass selbst wenn die Beschwerdelegitimation bejaht würde, die Beschwerde abzuweisen wäre (angef. Verfügung, E. 3-7 S. 9-19). Im Dispositiv der Verfügung hielt sie indessen lediglich fest, dass auf die Beschwerde nicht eingetreten werde, ohne die Beschwerde auch abzuweisen, falls darauf eingetreten werde. Unter diesen Umständen ist es nicht angebracht, lediglich Dispositiv-Ziffer 1 der angefochtenen Verfügung aufzuheben und die Sache zur materiellen Prüfung der Freihandverkaufsverfügung an die Vorinstanz zurückzuweisen. Vielmehr sind auch die Vorbringen des Beschwerdeführers gegen die umfassende Begründung der Vorinstanz zur Abweisung der Beschwerde nachfolgend zu prüfen, soweit dies erforderlich ist.

a) Die Vorinstanz verneinte eine Verletzung von Art. 256 Abs. 3 SchKG, weil nach Reduktion des Angebots der Ortsgemeinde Benken auf Fr. 725'000.00 dem Beschwerdeführer nicht nochmals die Gelegenheit hätte eingeräumt werden müssen, ein weiteres Angebot einzureichen, da er es unterlassen habe, sein Angebot zu substantzieren (angef. Verfügung, E. 3 S. 9-12).

aa) Der Beschwerdeführer bringt vor, er sei bis zum Erhalt der Freihandverkaufsverfügung vom 24. März 2025 davon ausgegangen, dass sich der Kaufpreis im Bereich von Fr. 950'000.00 bewege. Das Konkursamt habe zu diesem Preis nicht an die Ortsgemeinde Benken verkaufen können. Stattdessen hätten diese Parteien im Geheimen einen neuen Vertragsinhalt mit neuen wesentlichen Vertragsmerkmalen ausgehandelt: Der Kaufpreis habe neu Fr. 725'000.00 betragen, wofür nicht einzig das Baurechtsgrundstück Nr. yy, sondern auch die Übernahme aller Prozessrisiken die Gegenleistung gebildet habe. Das Mehrgebotsrecht habe ausschliesslich unter Bekanntgabe dieser neuen Vertragsmerkmale gewährt werden können, über welche der Be-

schwerdeführer erst mit Erhalt der Freihandverkaufsverfügung vom 24. März 2025 informiert worden sei (KG-act. 1, S. 24-31 Rn. 67-84).

bb) Vermögensgegenstände von bedeutendem Wert und Grundstücke dürfen nur freihändig verkauft werden, wenn die Gläubiger vorher Gelegenheit erhalten haben, höhere Angebote zu machen (Art. 256 Abs. 3 SchKG), was auch im summarischen Verfahren gilt (Art. 231 Abs. 3 Ziff. 2 SchKG; BGer 5A_90/2025 vom 16. Oktober 2025 E. 6.4). Das Recht zum höheren Angebot nach Art. 256 Abs. 3 SchKG will verhindern, dass durch die freihändige Verwertung eines Objektes einzelne Personen, namentlich Gläubiger, bevorzugt werden und soll damit den Schutz und die Gleichbehandlung der Gläubiger sicherstellen (BGer 7B.157/2005 vom 11. November 2025 E. 4.2.2). Damit ein höheres Angebot eingebracht werden kann, muss den Gläubigern im konkreten Fall ein bestehendes Angebot bekannt sein. Die Zustimmung zum Freihandverkauf kann daher erst erhältlich gemacht werden, wenn die Konditionen des Verkaufs bekannt sind (Bürgi, in: Staehelin/Bauer/Lorandi [Hrsg.], Basler Kommentar, Schuldbetreibung und Konkurs I, 3. A. 2021, Art. 256 SchKG N 19). Es muss ein Angebot vorliegen, welches individualisierte bzw. spezifizierte Aktiven betrifft und einen konkreten Preis nennt. Die blosse Möglichkeit, im Rahmen der Verhandlungen Offerten zu machen, ohne dass ein konkretes Drittangebot unterbreitet wird, genügt nicht. Wesentliche Informationen sind das Kaufobjekt und der Kaufpreis (OG ZH PS160183 vom 9. Januar 2017 E. III.7.2; Lorandi, freihandverkauf-praxis.ch, Art. 256, Abs. 3 – Recht zum höheren Angebot, Gewähren des Rechts zum höheren Angebot m.H.). Das Recht zum höheren Angebot ist den Gläubigern nur einmal einzuräumen (Lorandi, freihandverkauf-praxis.ch, Art. 256, Abs. 3 – Recht zum höheren Angebot, Verfahren m.H.). Das Konkursamt ist nicht verpflichtet, das Bieterverfahren mehrmals zu wiederholen. Überbietet der ursprüngliche Interessent das Höherangebot des Gläubigers, so hat Letzterer keinen Anspruch darauf,

dass ihm erneut Gelegenheit für ein weiteres Angebot gegeben wird (Lorandi, freihandverkauf-praxis.ch, Art. 256, Abs. 3 – Recht zum höheren Angebot, Verfahren m.H. auf OG AG KBE.2024.23 E. 5.2.1; offengelassen in BGer 5A_461/2013 E. 3.1.3 und OG ZH PS160183 E. II.7.3). Sofern sich am Gegenstand, der freihändig verwertet werden soll, oder an den äusseren Umständen nichts Wesentliches verändert hat, genügt es, den Gläubigern das Recht zum höheren Angebot einmal einzuräumen. Wenn sich in Bezug auf die Umstände jedoch wesentliche Veränderungen ergeben haben (z.B. ein Interessent ein „Gesamtpaket“ an Aktiven schnürt und dafür ein Gebot unterbereitet), dann kann es nach Treu und Glauben ausnahmsweise geboten sein, das Recht zum höheren Angebot ein zweites Mal zu gewähren (Lorandi, freihandverkauf-praxis.ch, Art. 256, Abs. 3 – Recht zum höheren Angebot, Verfahren, Kommentar 7). Der Umstand, dass ein höheres Angebot eingeht, bedeutet nicht, dass damit bereits ein Freihandverkauf zustande gekommen wäre, sondern lediglich, dass die Konkursverwaltung (vorläufig) mit dem Höchstbietenden weiter verhandelt (Lorandi, freihandverkauf-praxis.ch, Art. 256, Abs. 3 – Recht zum höheren Angebot, Verfahren).

cc) Gemäss den unbestrittenen Vorbringen des Beschwerdeführers im Beschwerdeverfahren (KG-act. 1, S. 25-27 Rn. 70-74) und den im Recht liegenden Unterlagen des Konkursamts unterrichtete Letzteres die Gläubiger mit Gläubigerzirkular Nr. 2 vom 10. April 2018 darüber, dass für das Baurecht ein Angebot zum Preis von Fr. 701'000.00 vorliege (Vi-Protokoll-Beleg Nr. 386), worauf die Ortsgemeinde Benken am 7. Mai 2018 ein Kaufangebot von Fr. 950'000.00 unterbreitete (Vi-Protokoll-Beleg Nr. 392). Am 8. Mai 2018 boten der Beschwerdeführer und E. _____ Fr. 716'000.00 unter Vorlage einer unwiderruflichen Zahlungszusage der G. _____ (Bank I) (Vi-Protokoll-Beleg Nr. 393). Das Konkursamt teilte dem Beschwerdeführer und E. _____ am 14. Januar 2019 mit, sie hätten für das selbständige und dau-

ernde Baurecht Nr. yy das zweithöchste Kaufangebot abgegeben (Vi-Protokoll-Beleg Nr. 428). Das Konkursamt erwog nach Gesprächen mit dem von ihm mandatierten Rechtsanwalt C._____, das Grundstück mit evtl. Rechtsverhältnissen (Pacht/Nutzung durch den Beschwerdeführer) zu verkaufen, weil dessen Ausweisung Jahre in Anspruch nähme, was mit hohen Kosten verbunden sei (Vi-Protokoll-Beleg Nr. 584), zumal die Ortsgemeinde Benken den Kauf samt Belastung bzw. Bewirtschaftung durch den Beschwerdeführer zum vereinbarten Kaufpreis (von Fr. 950'000.00) verweigerte (Vi-Protokoll-Beleg Nr. 588). Mit Schreiben vom 31. Januar 2024 ersuchte Rechtsanwalt C._____ Rechtsanwalt H._____ (Rechtsvertreter der Ortsgemeinde Benken) um Einreichung eines neuen Angebots, falls seine Mandantin nicht mehr zum Preis von Fr. 920'000.00 kaufen wolle (Vi-Protokoll-Beleg Nr. 596). Am 19. Februar 2024 informierte Rechtsanwalt H._____ den Rechtsvertreter des Konkursamts darüber, dass seine Mandantin entschieden habe, das Baurechtsgrundstück mit Parzelle Nummer yy inklusive Pacht für Fr. 725'000.00 zu kaufen (Vi-Protokoll-Belege Nr. 599 und 601). Am 24. März 2025 unterzeichneten das Konkursamt (Verkäuferin) und die Ortsgemeinde Benken (Käuferin) die Freihandverkaufsverfügung resp. den Vertrag betreffend Freihandverkauf des Grundstücks F._____ zum Kaufpreis von Fr. 725'000.00 (Vi-Protokoll-Beleg Nr. 660).

Nach dem Gesagten steht fest, dass die Ortsgemeinde Benken ihr für den Kauf des Baurechtsgrundstücks mit Parzelle Nummer yy am 7. Mai 2018 eingereichtes Angebot von Fr. 950'000.00 verweigerte, weil auf diesem ein evtl. Rechtsverhältnis (Pacht/Nutzung durch den Beschwerdeführer) lastete, und sie und das Konkursamt sich Jahre später auf einen Preis von Fr. 725'000.00 einigten, welcher der Freihandverkaufsverfügung vom 24. März 2025 zugrunde liegt. Die erst viele Jahre nach dem Angebot des Beschwerdeführers und E._____ vom 8. Mai 2018 (Fr. 716'000.00) erfolgte Kaufpreisreduktion von

Fr. 225'000.00 bezweckte, das von der Ortsgemeinde Benken zu tragende Risiko, dass der Beschwerdeführer Ansprüche aus einem Miet- oder Pachtverhältnis, einem Pächterverkaufsrecht usw. geltend machen könnte, abzugelten (Vi-Protokoll-Beleg 660, S. 6 Rn. 4.5). Diese Kaufpreisreduktion um fast einen Viertel des ursprünglichen Kaufpreises ist derart wesentlich, dass das Konkursamt nach Treu und Glauben dem Beschwerdeführer und den übrigen Gläubigern das Recht zum höheren Angebot ausnahmsweise ein zweites Mal hätte einräumen müssen, zumal das Angebot des Beschwerdeführers vom 8. Mai 2018, für das eine unwiderrufliche Zahlungszusage der G. _____ (Bank I) vorlag, lediglich Fr. 9'000.00 tiefer war als dasjenige, über welches das Konkursamt und die Ortsgemeinde sich am 24. März 2025 einigten. Der Beschwerdeführer hätte beim Kauf denn auch kein Risiko eines Pächterverkaufsrechts zu tragen, da einzig er eine Pächterstellung behauptet.

Entgegen der Meinung der Vorinstanz (vgl. angef. Verfügung, E. 2.5 S. 7) gereicht dem Beschwerdeführer nicht zum Nachteil, dass er es unterliess, im vorinstanzlichen Verfahren sein (höheres) Angebot zu substantiieren bzw. zu beziffern. Entscheidend ist vielmehr, dass der Beschwerdeführer vortrug, er habe kein höheres Angebot als dasjenige der Ortsgemeinde Benken von Fr. 950'000.00 nachreichen wollen. Wäre deren Höchstangebot indessen lediglich bei Fr. 725'000.00 und somit bloss Fr. 9'000.00 über seinem Angebot gelegen, hätte er sein Angebot mit Sicherheit nochmals angepasst und erhöht (KG-act. 1, S. 17 Rn. 47 m.H. auf Stellungnahme vom 4. August 2025 [Vi-act. 17], Ziff. 19; vgl. dazu auch Vi-act. 1, S. 14 Rn. 34; Vi-act. 17, S. 15 Rn. 30 und S. 20 f. Rn. 39; Vi-act. 21, S. 9 Rn. 5). Die Äusserung des Beschwerdeführers in der Beschwerdeschrift vom 4. April 2025, er habe mangels finanzieller Möglichkeiten auf ein weiteres Angebot verzichtet (Vi-act. 1, S. 14 Rn. 34), kann im Kontext nur so verstanden werden, dass sie sich auf das Angebot der Ortsgemeinde Benken in der Höhe von Fr. 950'000.00 bezog.

Ebenso wenig schadet dem Beschwerdeführer, dass er im vorinstanzlichen Beschwerdeverfahren nicht darlegte, die finanziellen Mittel für ein Höherangebot (gehabt) zu haben (angef. Verfügung, E. 2.5 S. 7). Solches hätte er erst tun müssen, nachdem das Konkursamt ihm im Konkursverfahren das Recht zum höheren Angebot ein zweites Mal eingeräumt und hierfür einen Finanzierungsnachweis verlangt hätte. Ausserdem legte der Beschwerdeführer am 8. Mai 2018 mit seinem Angebot von Fr. 716'000.00, das lediglich Fr. 9'000.00 unter demjenigen des in der Freihandverkaufsverfügung vereinbarten Betrags lag, eine unwiderrufliche Zahlungszusage der G._____ (Bank I) vor (Vi-Protokoll-Beleg Nr. 393).

Die fehlende Einräumung des Rechts an den Beschwerdeführer, ausnahmsweise zum zweiten Mal ein höheres Angebot einzureichen, stellt einen schwerwiegenden Mangel dar (vgl. dazu BGE 106 III 79 E. 5 und BGer 7B.10/2006 vom 10. März 2006 E. 1.2.1), der zwar keine Nichtigkeit der Freihandverkaufsverfügung, aber doch deren Anfechtbarkeit begründet (BGer 7B.154/2006 vom 21. November 2006 E. 2.3 und 7B.69/2005 vom 10. Juni 2005 E. 1; Bürgi, a.a.O., Art. 256 SchKG N 28).

b) Die Vorinstanz führte weiter aus, das Konkursamt habe die Erben mit Gläubigerformular Nr. 1 und 2 eingeladen, ein Angebot einzureichen. Im Übrigen wäre es nicht verpflichtet gewesen, die Erben anzuhören; eine Anhörung derselben liege im Ermessen der Konkursverwaltung (angef. Verfügung, E. 4 S. 12-14). Der Beschwerdeführer stellt nicht in Abrede, dass die Erben zum Höherangebot eingeladen worden seien (vgl. KG-act. 1, S. 31 Rn. 85 f.). Infolgedessen ist auf sein Vorbringen, wonach der Beschwerdeführer verpflichtet gewesen wäre, die Erben anzuhören, nicht einzugehen.

c) Die Vorinstanz begründete überdies, weshalb in der Preisreduktion von Fr. 225'000.00 keine Verletzung von Art. 231 Abs. 3 Ziff. 2 SchKG zu erblicken sei (angef. Verfügung, E. 5 S. 14 f.), dass offengelassen werden könne, ob zwischen dem Beschwerdeführer und D._____ sel. eine Betriebsgemeinschaft zustande gekommen sei, weil es vor dem Freihandverkauf deren Liquidation nicht bedurft hätte, da das Grundstück nicht Gesellschaftsvermögen geworden sei, was auch für das Inventar gelte (angef. Verfügung, E. 6 S. 15-17) und weshalb der Beizug eines Rechtsvertreters durch das Konkursamt sachgemäss sei, wobei diese Frage höchstens im Zusammenhang mit den Kosten des Konkursverfahrens relevant sei, die weder Gegenstand der Freihandverkaufsverfügung bilden würden noch im Rahmen des vorliegenden Beschwerdeverfahrens zu beurteilen seien (angef. Verfügung, E. 7 S. 17-19).

Der Beschwerdeführer legt dar, weshalb die Vorinstanz dadurch die Gläubigerinteressen nach Art. 231 Abs. 3 Ziff. 2 SchKG mehrfach verletzt habe (vgl. KG-act. 1, S. 31-39 Ziff. 87-111). Wie es sich diesbezüglich verhält, kann offenbleiben. Denn die Freihandverkaufsverfügung vom 24. März 2025 ist bereits zufolge Verletzung des Rechts zum Höherangebot i.S.v. Art. 256 Abs. 3 SchKG anfechtbar (vgl. E. 4a oben) und Nichtigkeit der Freihandverkaufsverfügung ist ausnahmsweise lediglich dann gegeben, wenn sie gegen eine Vorschrift verstösst, die im öffentlichen Interesse oder im Interesse von am Verfahren nicht beteiligter Personen erlassen wurde (Bürgi, a.a.O., Art. 256 SchKG N 28), was der Beschwerdeführer nicht behauptet und ebenso wenig ersichtlich ist. Feststeht, dass der Beschwerdeführer die Freihandverkaufsverfügung vom 24. März 2025 am 25. März 2025 in Empfang nahm und am 4. April 2025 und somit rechtzeitig Beschwerde erhoben hat (vgl. angef. Verfügung, E. 2.2 S. 6).

5. Zusammenfassend ist die Beschwerde teilweise gutzuheissen, soweit auf sie einzutreten ist.

Vor dem Kantonsgericht sind keine Kosten zu erheben (Art. 20a Abs. 2 Ziff. 5 SchKG; Art. 61 Abs. 2 lit. a GebV SchKG). Eine Parteientschädigung an den Beschwerdeführer darf nicht gesprochen werden (Art. 62 Abs. 2 GebV SchKG).

6. Mit vorliegendem Beschluss wird das Gesuch, der Beschwerde die aufschiebende Wirkung zu erteilen (vgl. KG-act. 1, Beschwerdeantrag-Ziff. 4), gegenstandslos;-

beschlossen:

1. In teilweiser Gutheissung der Beschwerde wird Dispositivziffer 1 der Verfügung der Vizegerichtspräsidentin am Bezirksgericht March vom 28. Oktober 2025 (APD 2025 10) aufgehoben und wie folgt ersetzt:
 1. In teilweiser Gutheissung der Beschwerde wird die Freihandverkaufsverfügung des Konkursamts March vom 24. März 2025 betreffend den Freihandverkauf des Grundstücks Nr. xx, Grundbuch Benken, aufgehoben.

Das Konkursamt March wird angewiesen, allen Gläubigern und allfälligen weiteren Interessenten Gelegenheit einzuräumen, innert einer anzusetzenden Frist i.S.v. Art. 256 Abs. 3 SchKG ein höheres Angebot für das Grundstück Nr. xx, Grundbuch Benken, einzureichen.
2. Das Beschwerdeverfahren ist kosten- und entschädigungsfrei.
3. Gegen diesen Entscheid kann innert 10 Tagen seit Zustellung nach Art. 72 ff. des Bundesgerichtsgesetzes (BGG) Beschwerde in Zivilsachen beim Bundesgericht in Lausanne eingereicht werden; die Beschwerdeschrift muss den Anforderungen von Art. 42 BGG entsprechen.
4. Zufertigung an Rechtsanwalt B._____ (2/R), Rechtsanwalt C._____ (2/R) und die Vorinstanz (1/A) sowie nach definitiver Erledigung an die Vorinstanz (1/R, unter Rückgabe der Akten).

Namens der Beschwerdekammer
Der Kantonsgerichtsvizepräsident

Der Gerichtsschreiber

Versand

18. Juni 2026 amu