

KBE.2025.45

Entscheid vom 19. September 2025

Besetzung	Oberrichter Holliger, Präsident Oberrichter Roth Oberrichterin Schär Gerichtsschreiber Stutz
Beschwerde- führer	A. _____, [...] vertreten durch lic. iur. Reto Gantner, Rechtsanwalt, [...]
Anfechtungs- gegenstand	Zirkular Nr. 2 des Konkursamts Aargau vom 17. Juli 2025
in Sachen	Konkurs der B. _____ AG
Betreff	Verwertung des Grundstücks LIG Q. _____ aaa

Die Schuldbetreibungs- und Konkurskommission entnimmt den Akten:

1.

Das Präsidium des Zivilgerichts des Bezirksgerichts Bremgarten eröffnete am 11. September 2023, 14:00 Uhr, den Konkurs über die B._____ AG.

2.

2.1.

Mit Schreiben vom 17. Juli 2025 (Zirkular Nr. 2) beantragte das Konkursamt Aargau den Forderungsansprechern im Konkurs der B._____ AG, die Konkursverwaltung sei zu ermächtigen, das Grundstück LIG Q._____ aaa zum Mindestpreis von Fr. 1'350'000.00 freihändig zu verkaufen. Es teilte zudem mit, dieser Antrag gelte als genehmigt, sofern nicht die Mehrheit der Konkursgläubiger innert 10 Tagen schriftlich bei der Konkursverwaltung Einspruch erheben würden. Gläubiger und Drittinteressenten, welche am Erwerb des Grundstücks interessiert seien, hätten Gelegenheit, das bestehende Angebot von Fr. 1'350'000.00 zuzüglich Übernahme der Handänderungskosten bis spätestens 28. Juli 2025 (Posteingang bei der Konkursverwaltung) schriftlich zu überbieten.

2.2.

Mit Eingabe vom 24. Juli 2025 beantragte A._____ (fortan: Beschwerdeführer) dem Konkursamt Aargau, den Antrag des Konkursamts Aargau auf Ermächtigung zum Freihandverkauf bis zum 25. Juli 2025 ersatzlos zu widerrufen, einen Freihandverkauf nach Rechtskraft des Kollokationsplans zu prüfen, wobei der Verkaufswert der Liegenschaft neu zu beurteilen sei, ansonsten ihm und allen anderen Interessenten die Frist zur Abgabe eines höheren Angebots bis mindestens am 18. September 2025 zu erstrecken sei.

2.3.

Mit Schreiben vom 25. Juli 2025 teilte das Konkursamt Aargau dem Beschwerdeführer u.a. mit, am Freihandverkauf festzuhalten.

3.

3.1.

Mit Eingabe vom 28. Juli 2025 erhob der Beschwerdeführer bei der Schuldbetreibungs- und Konkurskommission des Obergerichts des Kantons Aargau als einzige kantonale Aufsichtsbehörde über das Konkursamt Beschwerde und beantragte:

" 1.

Es sei das Zirkular Nummer 2 an die Forderungsansprecher in Konkurs B._____ AG, R._____, vom 17. Juli 2025 betreffend Verwertung des Grundstückes LIG Q._____ aaa ersatzlos aufzuheben und die Vorinstanz anzuweisen, eine Verwertung des Grundstücks auf dem Wege des

Freihandverkaufs erst nach dem Vorliegen des rechtskräftigen Kollokationsplans zu beantragen.

2.

Es sei den Beschwerdeführer eine Frist zur Abgabe eines höheren Angebots bis mindestens den 18. September 2025 zu setzen bzw. die Vorinstanz dazu anzuweisen.

3.

Es sei der Beschwerde für die Dauer des Verfahrens die aufschiebende Wirkung zu erteilen und dem Konkursamt zu untersagen, das im Zirkular Nr. 2 vom 17. Juli 2025 vorgesehene Vorgehen umzusetzen und insbesondere zu untersagen, einen Beschluss zum beantragten Freihandverkauf vorzunehmen bzw. zu fassen, den Freihandverkauf oder die interne Steigerung durchzuführen."

3.2.

Mit Verfügung vom 29. Juli 2025 erteilte die Instruktionsrichterin der Schuldbetreibungs- und Konkurskommission des Obergerichts des Kantons Aargau als einzige kantonale Aufsichtsbehörde über das Konkursamt der Beschwerde die aufschiebende Wirkung.

3.3.

Das Konkursamt Aargau reichte am 11. August 2025 den Amtsbericht ein und beantragte:

" Die Beschwerde sei vollumfänglich abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist.

Es sei der Beschwerde keine aufschiebende Wirkung zu erteilen.

Es sei dem Beschwerdeführer keine Fristverlängerung zur Abgabe eines höheren Angebots zu gewähren.

Allfällige Kosten des Beschwerdeverfahrens seien dem Beschwerdeführer aufzuerlegen."

3.4.

Mit Stellungnahme vom 25. August 2025 hielt der Beschwerdeführer an seinen mit Beschwerde gestellten Anträgen fest.

Die Schuldbetreibungs- und Konkurskommission zieht in Erwägung:

1.

1.1.

Gemäss Art. 17 Abs. 1 SchKG kann mit Ausnahme der Fälle, in denen das Gesetz den Weg der gerichtlichen Klage vorschreibt, gegen jede Verfügung eines Betreibungs- oder Konkursamts bei der Aufsichtsbehörde wegen Gesetzesverletzung oder Unangemessenheit Beschwerde geführt werden. 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). Wegen Rechtsverweigerung oder Rechtsverzögerung kann jederzeit Beschwerde geführt werden (Art. 17 Abs. 3 SchKG).

Die Schuldbetreibungs- und Konkurskommission des Obergerichts ist einzige kantonale Aufsichtsbehörde über das Konkursamt (§ 17a EG SchKG).

1.2.

Anfechtungsobjekt der betreibungsrechtlichen Beschwerde gemäss Art. 17 f. SchKG können nur Verfügungen eines Vollstreckungsorgans sein. Darunter ist eine bestimmte behördliche Handlung in einem konkreten zwangsvollstreckungsrechtlichen Verfahren zu verstehen, die in Ausübung amtlicher Funktion ergeht und die fragliche Zwangsvollstreckung in rechtlicher Hinsicht beeinflusst; sie wirkt nach aussen und bezweckt, das Zwangsvollstreckungsverfahren voranzutreiben oder abzuschliessen (BGE 142 III 425 E. 3.3).

Der Beschwerdeführer wendet sich mit seiner Beschwerde gegen das Zirkular Nr. 2 vom 17. Juli 2025. Mit diesem stellt das Konkursamt Aargau einerseits den Forderungsansprechern resp. den Konkursgläubigern im Konkurs einen Antrag auf dem Zirkularweg betreffend Verwertung eines Grundstücks, wobei Stillschweigen als Zustimmung gewertet wird. Das Zirkular Nr. 2 bewirkt mithin einen Gläubigerbeschluss betreffend Verwertung eines Vermögensgegenstands der Konkursmasse. Ein solcher treibt das Zwangsvollstreckungsverfahren voran. Dem Zirkular Nr. 2 kommt diesbezüglich, unbesehen einer fehlenden Rechtsmittelbelehrung, Verfügungscharakter zu. Es ist daher mit Beschwerde im Sinne von Art. 17 SchKG anfechtbar (vgl. bspw. auch BGE 103 III 79).

Andererseits wird mit dem Zirkular Nr. 2 den Gläubigern sowie Drittinteressenten, welche am Erwerb des betreffenden Grundstücks interessiert sind, gleichzeitig Gelegenheit eingeräumt, bis spätestens am 28. Juli 2025 das bestehende Angebot zu überbieten. Auch dies steht in direktem Zusammenhang mit der Verwertung von Konkursgegenständen und treibt insofern

das Zwangsvollstreckungsverfahren voran, weshalb auch die Fristansetzung mit Beschwerde angefochten werden kann.

Als Forderungsansprecher gegenüber der Konkursitin (vgl. Verzeichnis der Forderungseingaben) ist der Beschwerdeführer zur Beschwerde berechtigt, weil er ein rechtlich geschütztes Interesse an der ordnungsgemässen Abwicklung des Zwangsvollstreckungsverfahrens hat (vgl. BGE 129 III 595 E. 3.2; Urteil des Bundesgerichts 5A_984/2016 vom 27. April 2017 E. 1.2).

Auf die Beschwerde ist demnach einzutreten.

2.

2.1.

Das Konkursamt Aargau führte im Zirkular Nr. 2 vom 17. Juli 2025 aus, in der Konkursmasse befinde sich das Grundstück LIG Q._____ aaa im Schätzungswert von Fr. 1'280'000.00, die Grundpfandbelastung betrage Fr. 866'660.75 (Valuta Konkurseröffnung) und der Konkursverwaltung liege eine Offerte zur freihändigen Übernahme dieses Grundstücks zum Preis von Fr. 1'350'000.00 vor. Die einzige Grundpfandgläubigerin habe einem Verkauf zu diesem Preis bereits schriftlich zugestimmt. Das Konkursamt Aargau stelle daher den Antrag, die Konkursverwaltung sei zu ermächtigen, dieses Grundstück zum Mindestpreis von Fr. 1'350'000.00 zu verkaufen. Gläubiger und Drittinteressenten, welche am Erwerb des Grundstücks interessiert seien, hätten Gelegenheit, das bestehende Angebot von Fr. 1'350'000.00 zuzüglich Übernahme der Handänderungskosten bis spätestens 28. Juli 2025 (Posteingang bei der Konkursverwaltung) schriftlich zu überbieten. Falls höhere Angebote innert Frist eingehen würden, finde unter den Bietern eine interne Steigerung auf dem Konkursamt statt, zu welcher kurzfristig und schriftlich eingeladen werde.

2.2.

Der Beschwerdeführer bringt beschwerdeweise vor, im summarischen Konkursverfahren liege es unbestrittenermassen in der Kompetenz des Konkursamts, eine Liegenschaft freihändig zu verkaufen. Das Konkursamt Aargau habe vorliegend jedoch das Zirkular Nr. 2 an die Forderungsansprecher, die ursprünglich im entsprechenden Verzeichnis geführt worden seien, versandt, obwohl ihm aufgezeigt worden sei, dass die Forderungsansprecher nicht mit den Konkursgläubigern identisch sein würden. Damit verstosse das Konkursamt Aargau gegen seine eigenen Vorgaben und lasse überdies zu, dass Personen über seinen Antrag und damit das Schicksal der Liegenschaft bestimmen würden, die schlussendlich nicht einmal zum Kreis derjenigen gehören würden, denen es diesen Entscheid habe zubilligen wollen.

Zudem sei völlig unklar, weshalb das Konkursamt Aargau eine derartige Eile an den Tag lege und ausgereicht während den Sommerferienzeit zum

Freihandverkauf schreiten wolle. Die einjährige Frist zu Durchführung des summarischen Konkursverfahrens sei längst verstrichen. Der Zeitpunkt des Versands des Zirkulars Nr. 2 und die kurze Frist würden verhindern, dass Gläubiger und Drittinteressenten, die erst nach Beginn der Frist von der Möglichkeit des Erwerbs der Liegenschaft erfahren hätten, überhaupt am Verfahren teilnehmen, seriöse Angebote unterbreiten und Abklärungen über die Finanzierung der Liegenschaft vornehmen könnten. Dazu komme, dass bereits der Auftrag des Konkursamts zur Schätzung der Liegenschaft grundlos und einseitig auf eine einzige Bewertung – nämlich als Abbruchobjekt – hin ausgerichtet worden sei und damit von Anfang an nicht angestrebt worden sei, eine möglichst objektive Bewertung der Liegenschaft vorzunehmen.

Insgesamt fehle jede objektive Begründung dafür, keine öffentliche Versteigerung der Liegenschaft vorzunehmen. Entsprechend sei dem Konkursamt Aargau zum jetzigen Zeitpunkt zu untersagen, sich durch die Konkursgläubiger bzw. die Forderungsansprecher zum Freihandverkauf ermächtigen zu lassen, indem das Zirkular Nr. 2 ersatzlos aufgehoben werde. Das Konkursamt Aargau werde erst nach Rechtskraft des Kollokationsplans in der Lage sein, festzustellen, wer effektiv Konkursgläubiger sei.

Inwiefern es die Interessenlage der Konkursgläubiger rechtfertige, dass diesen oder Kaufinteressenten an der Liegenschaft eine bloss 10-tägige Frist zur Abgabe eines höheren Angebots zum Erwerb der Liegenschaft angesetzt werde, sei nicht ersichtlich. Auch die Dauer des Verfahrens rechtfertige das nicht, liege ja nicht einmal ein rechtskräftiger Kollokationsplan vor und sei heute schon ersichtlich, dass die Liste der Forderungsansprecher nicht unangefochten bleibe. Der Beschwerdeführer habe Interesse am Erwerb der Liegenschaft. Er wolle und müsse aber vorher den effektiven Wert der Liegenschaft abklären, zumal die bestehende Liegenschaftsschätzung nicht für eine Bankfinanzierung tauglich sei. Dafür brauche es mindestens zwei Monate, um gegebenenfalls selbst eine Schätzung erstellen zu lassen. Entsprechend sei das Konkursamt Aargau mit oder ohne Aufhebung des Zirkulars Nr. 2 anzuweisen, dem Beschwerdeführer eine Frist zur Einreichung eines höheren Angebots mindestens bis zum 18. September 2025 zu gewähren.

2.3.

In seinem Amtsbericht führt das Konkursamt Aargau aus, die Durchführung eines Freihandverkaufs im summarischen Verfahren liege im Ermessen des Konkursamts, sofern sich die vorgesehene Verwertung als im Interesse der Gläubiger liegend erweise und ein höherer Erlös nicht mit zumutbarem Aufwand erzielbar sei. Praxis und Rechtsprechung würden grundsätzlich anerkennen, dass vor der Rechtskraft des Kollokationsplans die Gläubigerstellung grundsätzlich provisorisch anhand der Forderungsanmeldungen beurteilt werden dürfe. Eine Einschränkung auf nur rechtskräftig kollozierte

Forderungen sei weder praktikabel noch erforderlich. Die im Zirkular Nr. 2 gesetzte Frist von 10 Tagen sei angemessen und gesetzlich nicht zu beanstanden. Eine längere Frist hätte keinen nachweisbaren Mehrwert für das Verfahren gebracht. Die behauptete Sommerferienzeit rechtfertige keine Verlängerung der gesetzten Fristen. Der Beschwerdeführer habe weder eine substanzielle Finanzierungsabsicht noch ein konkretes Kaufangebot eingereicht. Die Kritik an der Schätzung der Liegenschaft sei unsubstantiiert. Die Bewertung als Abbruchobjekt erfolge aufgrund der tatsächlichen baulichen und wirtschaftlichen Situation vor Ort. Es bestehe keine Verpflichtung, mehrere Gutachten einzuholen oder die Marktverhältnisse durch externe Ausschreibungen zu eruieren.

3.

3.1.

Der Beschwerdeführer wendet sich mit seiner Beschwerde zunächst gegen den Verwertungsmodus des Grundstücks LIG Q. _____ aaa im Allgemeinen, indem er geltend macht, es fehle jede objektive Begründung dafür, keine öffentliche Versteigerung vorzusehen. Ferner macht er geltend, das Zirkular Nr. 2 vom 17. Juli 2025 sei in formeller Hinsicht insofern fehlerhaft bzw. verfrüht, als dass zum jetzigen Zeitpunkt der Kollokationsplan noch nicht rechtskräftig sei und daher noch nicht feststehe, wer tatsächlich Gläubiger im Konkurs sei und infolgedessen zur Annahme eines Zirkulars berechtigt sein werde.

3.2.

Die zur Masse gehörenden Vermögensgegenstände werden auf Anordnung der Konkursverwaltung öffentlich versteigert oder, falls die Gläubiger es beschliessen, freihändig verkauft (Art. 256 Abs. 1 SchKG). Verpfändete Vermögensstücke dürfen nur mit Zustimmung der Pfandgläubiger anders als durch Verkauf an öffentlicher Steigerung verwertet werden (Art. 256 Abs. 2 SchKG).

In Konkursen, die im summarischen Verfahren durchgeführt werden, bestimmt das Konkursamt die Art der Verwertung, d.h. durch öffentliche Versteigerung, Freihandverkauf oder Abtretung nach Art. 260 SchKG. Einen Beschluss der Gläubiger zum Freihandverkauf braucht es nicht. Bei der Verwertung wahrt das Konkursamt die Interessen der Gläubiger bestmöglichst (Art. 231 Abs. 3 Ziff. 2 SchKG in Verbindung mit Art. 256 Abs. 2 bis 4 SchKG). Allerdings ist ein Freihandverkauf bei Vermögenswerten von bedeutendem Wert und Grundstücken nur statthaft, sofern die Gläubiger zuvor die Gelegenheit hatten, höhere Angebote zu machen (Art. 256 Abs. 3 SchKG; Urteil des Bundesgerichts 5A_108/2016 vom 29. April 2016 E. 3.1). Grundstücke dürfen erst verwertet werden, wenn das Lastenverzeichnis erstellt ist (Art. 231 Abs. 3 Ziff. 2 SchKG). Bei der Ausgestaltung des Verfahrens des Freihandverkaufs steht der Konkursverwaltung ein

erhebliches Ermessen zu (Urteil des Bundesgerichts 5A_461/2013 vom 13. August 2013 E. 3.1.2).

In Konkursen, die im summarischen Verfahren durchgeführt werden, werden in der Regel keine Gläubigerversammlungen einberufen. Erscheint jedoch aufgrund besonderer Umstände eine Anhörung der Gläubiger als wünschenswert, so kann das Konkursamt diese zu einer Versammlung einladen oder einen Gläubigerbeschluss auf dem Zirkularweg herbeiführen (Art. 231 Abs. 3 Ziff. 1 SchKG).

3.3.

3.3.1.

Im vorliegenden Konkurs wurde das summarische Verfahren angeordnet. Ausweislich der Akten ist das Lastenverzeichnis betreffend das Grundstück LIG Q._____ aaa in Rechtskraft erwachsen (vgl. Beilage 1 des Amtsberichts vom 11. August 2025). Die (einzige) Grundpfandgläubigerin hat darüber hinaus einem freihändigen Verkauf schriftlich zugestimmt. Nachdem diese Voraussetzungen vorliegend gegeben sind, liegt es – wie der Beschwerdeführer selbst einräumt – daher im Ermessen des Konkursamts, darüber zu bestimmen, ob das Grundstück freihändig zu verkaufen ist.

Das Konkursamt Aargau verzichtete indessen darauf, über den Verwertungsmodus der betreffenden Liegenschaft in Ausübung seines Ermessens selbst zu bestimmen, sondern unterbreitete diese Entscheidung – analog dem ordentlichen Konkursverfahren (Art. 256 Abs. 1 SchKG) – mittels Zirkular Nr. 2 vom 17. Juli 2025 den Forderungsansprechern resp. den Konkursgläubigern. Konkret beantragte das Konkursamts Aargau, die Konkursverwaltung sei zu ermächtigen, das Grundstück LIG Q._____ aaa zum Mindestpreis von Fr. 1'350'000.00 freihändig zu verkaufen. Dieser Antrag gelte als genehmigt, sofern nicht die Mehrheit der Konkursgläubiger innert 10 Tagen schriftlich bei der Konkursverwaltung Einspruch erhebe.

Zu unterscheiden ist mithin einerseits der Entscheid des Konkursamts Aargau, den Verwertungsmodus samt Mindestverkaufspreis nicht selbst zu bestimmen, sondern den Forderungsansprechern resp. den Konkursgläubigern auf dem Zirkularweg zu überlassen (E. 3.3.2 hienach), und andererseits der in der Folge von den Konkursgläubigern auf dem Zirkularweg zu fällende Beschluss, ob das Grundstück LIG Q._____ aaa zum Mindestpreis von Fr. 1'350'000.00 freihändig verkauft werden darf (E. 3.3.3 hienach).

3.3.2.

3.3.2.1.

Es ist nicht zu beanstanden, dass das Konkursamt Aargau es den Forderungsansprechern resp. den Konkursgläubigern überlässt, über den Verwertungsmodus samt Mindestverkaufspreis zu bestimmen. Durch einen Gläubigerbeschluss werden – obwohl ein solcher im summarischen

Verfahren nicht notwendig wäre – die Gläubigerinteressen sicher nicht schlechter erfasst, als wenn das Konkursamt in Ausübung seines Ermessens seinen Entscheid an die Stelle eines Gläubigerbeschlusses setzen würde. Zudem handelt es sich bei dem entsprechenden Grundstück um eine grosse Aktivenposition der Konkursmasse, weshalb sich die Anhörung der Konkursgläubiger auch im Lichte von Art. 231 Abs. 3 Ziff. 1 SchKG als angemessen erweist. Dass die Gläubiger auf dem Zirkularweg und nicht mittels Gläubigerversammlung angehört werden, erscheint schliesslich angesichts der damit einhergehenden Kosten ebenfalls naheliegend und ist daher ebenfalls nicht zu beanstanden.

3.3.2.2.

Der Beschwerdeführer macht weiter geltend, zum jetzigen Zeitpunkt stehe mangels rechtskräftigen Kollokationsplans noch gar nicht fest, wer tatsächlich Konkursgläubiger sei und daher zur Annahme des Zirkulars Nr. 2 vom 17. Juli 2025 berechtigt wäre.

Das Zirkular Nr. 2 ist an die Forderungsansprecher im Konkurs adressiert. Der darin enthaltene Antrag betreffend Freihandverkauf ist wiederum angenommen, wenn nicht die Mehrheit der Konkursgläubiger innert 10 Tagen schriftlich bei der Konkursverwaltung Einspruch erhebt.

Im ordentlichen Konkursverfahren obliegt die Entscheidung über den Verwertungsmodus von Konkursgegenständen grundsätzlich der zweiten Gläubigerversammlung (vgl. Art. 252 ff. SchKG). Zu dieser eingeladen werden nach Auflage des Kollokationsplans diejenigen Gläubiger, deren Forderungen nicht bereits rechtskräftig abgewiesen sind (Art. 252 Abs. 1 SchKG).

Das summarische Konkursverfahren hält demgegenüber einzig fest, dass Gläubigerversammlungen in der Regel nicht einberufen werden. Erscheint jedoch aufgrund besonderer Umstände eine Anhörung der Gläubiger als wünschenswert, so kann das Konkursamt diese zu einer Versammlung einladen oder einen Gläubigerbeschluss auf dem Zirkularweg herbeiführen (Art. 231 Abs. 3 Ziff. 1 SchKG). Das summarische Verfahren kennt damit grundsätzlich keine Unterscheidung von erster Gläubigerversammlung, bei welcher sämtliche Forderungsansprecher teilnehmen dürfen (vgl. Art. 235 ff. SchKG), und zweiter Gläubigerversammlung, bei welcher lediglich diejenigen Gläubiger teilnehmen können, deren Forderungen nicht bereits rechtskräftig abgewiesen sind (Art. 252 Abs. 1 SchKG). Zudem kann das Konkursamt im summarischen Verfahren bereits nach Ablauf der Eingabefrist nach Art. 232 Abs. 2 Ziff. 2 SchKG die Verwertung durchführen (Art. 231 Abs. 3 Ziff. 2 SchKG). Anders als im ordentlichen Verfahren muss für Verwertungshandlungen folglich nicht der Kollokationsplan und damit einhergehend eine irgendwie geartete zweite Gläubigerversammlung abgewartet werden. Angesichts dieser gesetzlichen Regelungen sowie unter

Berücksichtigung von Sinn und Zweck des summarischen Verfahrens, das Konkursverfahren einfach, rasch und weitgehend formlos zu halten (BGE 121 III 142 E. 1b), muss das Konkursamt einen Zirkularbeschluss im Sinne von Art. 231 Abs. 3 Ziff. 1 SchKG betreffend Verwertungsmodus bereits dann erwirken können dürfen, wenn es mit der Verwertung der Konkursgegenstände beginnen kann, mithin nach Ablauf der Eingabefrist gemäss Art. 232 Abs. 2 Ziff. 2 SchKG (vgl. zur allgemeinen Zulässigkeit von Zirkularbeschlüssen im summarischen Verfahren auch BGE 103 III 79 E. 2). Damit verbleibt diesbezüglich kein Raum für eine (analoge) Anwendung der Bestimmungen des ordentlichen Verfahrens, in welchem zunächst der Kollokationsplan abgewartet werden muss.

Es ist daher nicht zu beanstanden, dass das Konkursamt Aargau bereits vor Vorliegen des Kollokationsplans einen Zirkularbeschluss betreffend Verwertungsmodus erwirkt, auch wenn dadurch die Gefahr besteht, dass ein Forderungsansprecher stimmberechtigt ist, dessen Forderung später nicht rechtskräftig kolloziert wird. Anzumerken bleibt jedoch, dass diese Gefahr auch im ordentlichen Verfahren bestehen kann, werden zur zweiten Gläubigerversammlung schliesslich alle Konkursgläubiger eingeladen, deren Forderungen nicht bereits rechtskräftig abgewiesen wurden (Art. 252 Abs. 1 SchKG). Damit werden Gläubiger, die gegen die Abweisung ihrer Forderungen Kollokationsklage eingereicht haben, den Gläubigern, deren Forderungen anerkannt sind, verfahrensmässig gleichgestellt (Botschaft über die Änderung des Bundesgesetzes über Schuldbetreibung und Konkurs [SchKG] vom 8. Mai 1991, BBl 1991 III 152).

3.3.2.3.

Der Beschwerdeführer macht weiter geltend, es sei völlig unklar, weshalb das Konkursamt Aargau eine derartige Eile an den Tag lege und während der Sommerferienzeit zum Freihandverkauf schreiten wolle.

Im Zirkular Nr. 2 vom 17. Juli 2025 setzt das Konkursamt Aargau zwei unterschiedliche Fristen an. Die eine Frist bezieht sich auf den Antrag an die Konkursgläubiger, die Konkursverwaltung sei zu ermächtigen, das Grundstück LIG Q. _____ aaa zum Mindestpreis von Fr. 1'350'000.00 freihändig zu verkaufen (10-tägige Frist). Sie bezieht sich mithin auf den eigentlichen Zirkularbeschluss. Die andere Frist bezieht sich auf die Möglichkeit, das bestehende Angebot von Fr. 1'350'000.00 zu überbieten (Frist bis zum 28. Juli 2025).

Was Erstere betrifft, so ist entgegen dem Beschwerdeführer nicht ersichtlich, inwiefern eine 10-tägige Frist nicht genügen soll, um zu beurteilen, ob man mit einem Freihandverkauf zum Mindestpreis von Fr. 1'350'000.00 einverstanden ist oder nicht. Das summarische Konkursverfahren zeichnet sich dadurch aus, dass es einfach, rasch und weitgehend formlos ist (BGE 121 III 142 E. 1b). Eine längere Frist wäre mit diesen Grundsätzen kaum

vereinbar. Daran ändert auch nichts, dass die Frist in der "Sommerferienzeit" angesetzt wurde. Wer das entsprechende Grundstück öffentlich versteigert sehen will, braucht nicht mehr Zeit, um den Antrag abzulehnen. Ebenso wenig brauchen dies jene Gläubiger, die den Mindestverkaufspreis als offensichtlich zu tief erachten, weil sie bspw. der Meinung sind, die Grundstücksschätzung sei mangelhaft. Wer hingegen im Grundsatz mit einem Freihandverkauf einverstanden ist, jedoch auf ein höheres Angebot hofft, wird dem Antrag folgen, zumal es sich dabei lediglich um einen Mindestverkaufspreis handelt. Einzig die Tatsache, dass das Konkursamt Aargau bis zu diesem Zeitpunkt – soweit ersichtlich – noch keine Verwertungshandlungen vornahm, stellt jedenfalls keinen Grund dar, die (grundsätzliche) Frage des Verwertungsmodus weiter hinauszuschieben.

Die zweite vom Konkursamt Aargau mit Zirkular Nr. 2 angesetzte Frist zur Abgabe eines höheren Angebots steht demgegenüber nicht in direktem Zusammenhang zum eigentlichen Zirkularbeschluss, sondern ist vielmehr Ausfluss von Art. 256 Abs. 3 SchKG. Sie ist daher für das Zustandekommen des Zirkularbeschlusses nicht relevant (vgl. jedoch dazu E. 4 hienach).

3.3.3.

Was den (eigentlichen) Entscheid über den Verwertungsmodus betrifft, so ist darauf hinzuweisen, dass es sich bei diesem vorliegend – trotz des summarischen Verfahrens – um einen Gläubigerbeschluss auf dem Zirkularweg handelt bzw. handeln wird und dieser infolge der der Beschwerde gegen das Zirkular Nr. 2 zuerkannten aufschiebenden Wirkung noch gar nicht gefällt wurde. Es steht mithin noch nicht fest, wie die Konkursgläubiger entscheiden werden.

So oder anders können jedoch Entscheide einer Gläubigerversammlung resp. entsprechende Zirkularbeschlüsse betreffend Verwertungsmodus nicht auf deren Angemessenheit überprüft, sondern nur wegen Gesetzesverletzung angefochten werden (vgl. bzgl. des ordentlichen Konkursverfahrens BGE 110 III 30 E. 2). Insbesondere könnte einem Gläubigerbeschluss nicht entgegengehalten werden, er sei insofern unangemessen, als er nicht den Gläubigerinteressen entspreche. Dass ein allfälliger Freihandverkauf rechtswidrig wäre, macht der Beschwerdeführer im Übrigen nicht geltend.

3.4.

Zusammenfassend ist daher nicht zu beanstanden, dass das Konkursamt Aargau den Entscheid über den Verwertungsmodus des Grundstücks LIG Q. _____ aa samt Mindestverkaufspreis den Konkursgläubigern auf dem Zirkularweg überliess. Ebenso ist nicht zu beanstanden, dass das Zirkular Nr. 2 in zeitlicher Hinsicht bereits vor dem Vorliegen des Kollokationsplans versandt wurde und dass den Konkursgläubigern zur Annahme resp. Ablehnung des Antrags eine Frist von 10 Tagen eingeräumt wurde. Unabhängig davon, ob die Konkursgläubiger den Antrag zum freihändigen Verkauf

des Grundstücks LIG Q._____ aaa zum Mindestpreis von Fr. 1'350'000.00 annehmen werden, könnte ein allfälliger Gläubigerbeschluss nicht auf dessen Angemessenheit überprüft, sondern nur wegen Gesetzesverletzung angefochten werden.

Insofern der Beschwerdeführer folglich mit seiner Beschwerde die vollständige sowie ersatzlose Aufhebung des Zirkulars Nr. 2 vom 17. Juli 2025 beantragt, erweist sich seine Beschwerde als unbegründet und ist abzuweisen.

4.

4.1.

Der Beschwerdeführer moniert ferner, die Frist zur Abgabe eines höheren Angebots im Sinne von Art. 256 Abs. 3 SchKG sei zu kurz angesetzt worden.

4.2.

Das Gesetz bestimmt nicht, wieviel Zeit den auf Grund von Art. 256 Abs. 3 SchKG zu einem Überbieten Einzuladenden einzuräumen ist. Die Vollstreckungsorgane haben die Länge der Frist in pflichtgemässer Ausübung des ihnen in dieser Hinsicht zustehenden Ermessens festzusetzen (Urteil des Bundesgerichts 7B.220/2001 vom 20. November 2001 E. 3).

Hat eine Aufsichtsbehörde eine Verfügung auf ihre Angemessenheit zu überprüfen, so hat sie ihr Ermessen an die Stelle desjenigen der Behörde zu setzen, die die angefochtene Verfügung erlassen hat (BGE 100 III 16 E. 2).

4.3.

Das Fristende zur Abgabe eines höheren Angebots setzte das Konkursamt Aargau auf den 28. Juli 2025 an, wobei der Posteingang bei der Konkursverwaltung massgeblich sei. Der Beschwerdeführer nahm das Zirkular Nr. 2 am 18. Juli 2025 entgegen. Damit verblieben dem Beschwerdeführer keine 10 Tage, um ein entsprechendes Angebot abzugeben.

Der Beschwerdeführer hatte bis zum 18. Juli 2025 – soweit ersichtlich – keine Kenntnis von der Möglichkeit des freihändigen Erwerbs des sich in der Konkursmasse befindlichen Grundstücks. Infolgedessen ist es nachvollziehbar, dass er das entsprechende Grundstück zuerst besichtigen wollte, bevor er ein höheres Angebot in Betracht ziehen kann. Ebenso ist dem Beschwerdeführer beizupflichten, dass die Finanzierbarkeit eines allfälligen Angebots ebenfalls bereits im Vorfeld zu prüfen ist und eine solche Zeit benötigt. Insgesamt erweist sich daher eine Frist von weniger als 10 Tagen unter Berücksichtigung der vorliegenden Gegebenheiten als zu knapp, um den Konkursgläubigern und allfälligen Drittinteressent eine

realistische Möglichkeit einzuräumen, das bestehende Angebot in der Höhe von Fr. 1'350'000.00 nach den notwendigen Abklärungen zu überbieten.

Insofern der Beschwerdeführer demnach eine neue bzw. verlängerte Frist zur Abgabe eines höheren Angebots beantragt, erweist sich seine Beschwerde als begründet. Nachdem jedoch der Beschwerdeführer zwischenzeitlich genügend Zeit hatte, das Grundstück zu besichtigen und ein allfälliges Angebot zu prüfen, genügt eine (weitere) kurze Frist. In teilweiser Gutheissung der Beschwerde ist daher das Zirkular Nr. 2 vom 17. Juli 2025 insofern aufzuheben, als den Gläubigern und Dritinteressenten, welche am Erwerb des Grundstücks LIG Q._____ aaa interessiert sind, Gelegenheit gegeben wurde, das bestehende Angebot von Fr. 1'350'000.00 zuzüglich Übernahme der Handänderungskosten bis spätestens 28. Juli 2025 (Posteingang bei der Konkursverwaltung) schriftlich zu überbieten. Das Konkursamt Aargau ist anzuweisen, erneut eine kurze Frist im Sinne von Art. 256 Abs. 3 SchKG anzusetzen.

5.

Im Beschwerde- bzw. Weiterziehungsverfahren vor der kantonalen Aufsichtsbehörde sind ungeachtet des Ausgangs keine Verfahrenskosten zu erheben und keine Parteientschädigungen zuzusprechen (Art. 20a Abs. 2 Ziff. 5 SchKG i.V.m. Art. 61 Abs. 2 lit. a und Art. 62 Abs. 2 GebV SchKG).

Die Schuldbetreibungs- und Konkurskommission entscheidet:

1.

1.1.

In teilweiser Gutheissung der Beschwerde wird das Zirkular Nr. 2 vom 17. Juli 2025 insofern aufgehoben, als den Gläubigern und Dritinteressenten, welche am Erwerb des Grundstücks LIG Q._____ aaa interessiert sind, Gelegenheit gegeben wurde, das bestehende Angebot von Fr. 1'350'000.00 zuzüglich Übernahme der Handänderungskosten bis spätestens 28. Juli 2025 (Posteingang bei der Konkursverwaltung) schriftlich zu überbieten.

Das Konkursamt Aargau wird angewiesen, erneut Frist im Sinne von Art. 256 Abs. 3 SchKG anzusetzen.

1.2.

Im Übrigen wird die Beschwerde abgewiesen.

2.

Es werden keine Verfahrenskosten erhoben und keine Parteientschädigungen zugesprochen.

Zustellung an:
[...]

Rechtsmittelbelehrung für die Beschwerde in Zivilsachen (Art. 72 ff., Art. 90 ff. BGG)

Gegen diesen Entscheid kann **innert 10 Tagen**, von der schriftlichen Eröffnung des Entscheides an gerechnet, die Beschwerde an das Schweizerische Bundesgericht erhoben werden (Art. 44 Abs. 1, Art. 72, Art. 74, Art. 90, Art. 100 Abs. 2 und Art. 112 Abs. 1 BGG).

Die Beschwerde ist schriftlich oder in elektronischer Form beim Schweizerischen Bundesgericht einzureichen (Art. 42 BGG).

Die Beschwerdeschrift ist in einer Amtssprache abzufassen und hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschriften bzw. eine anerkannte elektronische Signatur zu enthalten. In der Begründung ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Entscheid Recht (Art. 95 ff. BGG) verletzt. Die Urkunden, auf die sich die Partei als Beweismittel beruft, sind beizulegen, soweit die Partei sie in den Händen hat; ebenso ist der angefochtene Entscheid beizulegen (Art. 42 BGG).

Aarau, 19. September 2025

Obergericht des Kantons Aargau

Schuldbetreibungs- und Konkurskommission

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

Holliger

Stutz