

BAZ 26 8

**Urteil vom 19. Februar 2026
Beschwerdeabteilung in Zivilsachen
als obere kantonale Aufsichtsbehörde SchK**

Besetzung

Präsidentin Livia Zimmermann, Vorsitz,
Oberrichterin Rahel Jacob,
Oberrichter Joseph Niederberger,
Gerichtsschreiber Silvan Zwysig.

Verfahrensbeteiligte

A. __,
Beschwerdeführer/Konkursit,

gegen

Betreibungs- und Konkursamt Nidwalden,
Engelbergstrasse 34, Postfach 1243, 6371 Stans,

Beschwerdegegner 1/Konkursamt Nidwalden,

und

B. __,

Beschwerdegegnerin 2/Zuschlagsempfängerin.

Gegenstand

Aufschiebende Wirkung

Beschwerde gegen die Verfügung des Kantonsgerichts Nidwalden, Zivilabteilung/Einzelgericht, als untere kantonale Aufsichtsbehörde SchK vom 27. Januar 2026 (ZES 26 52).

Sachverhalt:**A.****a.**

Über A. __ («Beschwerdeführer»/«Konkursit») wurde am 20. März 2023 der Konkurs eröffnet. Das Konkursverfahren wird vom Betreibungs- und Konkursamt Nidwalden («Konkursamt Nidwalden») im summarischen Verfahren geführt. In der Konkursmasse befinden sich u.a. vier Grundstücke im Kanton __, für deren Verwaltung und Verwertung das Konkursamt Nidwalden rechtshilfeweise das Betreibungs- und Konkursamt C. __ («Konkursamt C. __») beizog. An der am 16. April 2025 stattgefundenen internen Grundstücksteigerung in __ wurde der Höchstpreis von Fr. 3'520'000.– durch die B __ («Zuschlagsempfängerin») geboten. Auf eine rechtzeitige dagegen geführte Beschwerde des (anwaltlich vertretenen) Konkursiten trat das Obergericht des Kantons __ als dortige kantonale SchK-Aufsichtsbehörde mit Entscheid SBK 25 33 vom 11. September 2025 nicht ein.

b.

Das Konkursamt C. __ erstellte in der Folge am 19. September 2025 die Freihandverkaufsverfügung. Am 2. Oktober 2025 (Eingang: 6. Oktober 2025) reichte der (wiederum durch dieselben Anwälte vertretene) Konkursit beim Obergericht __ Beschwerde ein und verlangte die Aufhebung der Freihandverkaufsverfügung vom 19. September 2025 bzw. die Durchführung einer öffentlichen, eventuell internen Steigerung. Nachdem zunächst die beantragte aufschiebende Wirkung gewährt wurde, trat das Obergericht __ mit Entscheid SBK 25 88 vom 9. Januar 2026 (BF-Bel. 4) mangels örtlicher Zuständigkeit auf die Beschwerde nicht ein. Von einer Überweisung an die örtlich zuständige Instanz im Sinne von Art. 32 Abs. 2 SchKG sah es dabei ausdrücklich ab. Zur Begründung wurde ausgeführt, dem Konkursiten sei im ersten Entscheid ausführlich die Zuständigkeitsordnung erläutert worden und er missachte diese nun absichtlich, indem er trotzdem wieder bei der [...] – anstelle der Nidwaldner – SchK-Aufsichtsbehörde seine Beschwerde einreichte (vgl. dortige E. 10.1-10.3 S. 10 ff.).

C.

Mit denselben Anträgen gelangte der Konkursit deshalb (ohne Angabe einer anwaltlichen Vertretung) mit Eingabe vom 26. Januar 2026 nunmehr an das Kantonsgericht Nidwalden, Zivilabteilung/Einzelgericht, als untere kantonale Aufsichtsbehörde SchK («Vorinstanz»). Dabei ersuchte er um Erteilung der aufschiebenden Wirkung. Mit prozessleitender Verfügung ZES 26 52 vom 27. Januar 2026 wies die Vorinstanz den Antrag des Schuldners auf Anordnung der aufschiebenden Wirkung ab.

B.

Am 9. Februar 2026 reichte der Konkursit Beschwerde beim Obergericht Nidwalden ein:

- «1. Es sei die prozessleitende Verfügung des Kantonsgerichts Nidwalden als untere Aufsichtsbehörde vom 27. Januar 2026 (Verfahren ZES 26 52) aufzuheben;
2. Es sei der Beschwerde vom 26. Januar 2026 die aufschiebende Wirkung zu erteilen.»

C.

Aufgrund der offensichtlichen Unbegründetheit der Beschwerde wird von der Einholung einer schriftlichen Stellungnahme der Beschwerdegegner abgesehen (Art. 12 Abs. 3 Einführungsgesetz zum Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs [EG SchKG; NG 271.1] i.V.m. Art. 322 Abs. 1 ZPO [SR 272]). Es wurden die vorinstanzlichen Akten beigezogen.

D.

Die Beschwerdeabteilung in Zivilsachen des Obergerichts Nidwalden als obere kantonale Aufsichtsbehörde SchK hat die vorliegende Streitsache abschliessend auf dem Zirkularweg beurteilt. Auf die Ausführungen der Parteien in den Rechtsschriften und die Akten wird – soweit erforderlich – in den nachstehenden Erwägungen eingegangen.

Erwägungen:

1.

1.1

Angefochten ist die Verfügung im Verfahren ZES 26 52 vom 27. Januar 2026 des Kantonsgerichts Nidwalden, Zivilabteilung/Einzelgericht als untere kantonale Aufsichtsbehörde SchK, betreffend Abweisung des Gesuches um aufschiebende Wirkung. Entscheide der unteren kantonalen Aufsichtsbehörde SchK können innert zehn Tagen an die obere kantonale Aufsichtsbehörde weitergezogen werden (Art. 18 Abs. 1 SchKG). Im Kanton Nidwalden ist dies das Obergericht, Beschwerdeabteilung in Zivilsachen (Art. 4 EG SchKG [NG 271.1] in Verbindung mit Art. 22 Ziff. 2 GerG [NG 261.1]), die in Dreierbsetzung entscheidet (Art. 22 Abs. 1 Ziff. 2 GerG). Zur Beschwerde ist berechtigt, wer als Haupt- oder Nebenpartei am Verfahren beteiligt war, das zum angefochtenen Entscheid geführt hat (formelle Beschwerde), und in seiner Rechtsstellung beeinträchtigt ist, d.h. durch den angefochtenen Entscheid unmittelbar betroffen ist und ein Rechtsschutzinteresse an dessen Aufhebung oder Abänderung hat (materielle Beschwerde; vgl. DIETER FREIBURGH/AUS/SUSANNE AFHELDT, in: Sutter-Somm/Lötscher/Leuenberger/Seiler [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung, 4. A., 2025, N 7 ff. zu Art. 321 ZPO).

Der Beschwerdeführer ist formell wie materiell beschwert und hat seine Beschwerde form- sowie fristgerecht dem örtlich wie sachlich zuständigen Gericht eingereicht. Nachdem auch die übrigen Prozessvoraussetzungen erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

1.2

Für das Verfahren vor den kantonalen Aufsichtsbehörden gilt der Untersuchungsgrundsatz (Art. 20a Abs. 2 Ziff. 2 SchKG). Die Untersuchungsmaxime gilt von Bundesrechts wegen nicht nur für die unteren, sondern auch die oberen Aufsichtsbehörden (FLAVIO COMETTA/URS MÖCKLI, in: Staehelin/Bauer/Lorandi [Hrsg.], BSK-SchKG, 3. A., 2021, N 8 zu Art. 20a SchKG). Für das Beschwerdeverfahren an die obere kantonale Aufsichtsbehörde sind nebst Art. 20a SchKG die Vorschriften der Schweizerischen Zivilprozessordnung über das summarische Verfahren (Art. 248 ff. ZPO) sinngemäss anwendbar (Art. 20a Abs. 3 SchKG in Verbindung mit Art. 12 Abs. 3 EG SchKG), mithin auch die Bestimmungen von Art. 319 ff. ZPO. Neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel sind im Verfahren vor der oberen kantonalen Aufsichtsbehörde ausgeschlossen (Art. 12 Abs. 3 EG SchKG i.V.m. Art. 326 Abs. 1 ZPO). Der Novenausschluss gilt auch für Beschwerdeverfahren, die der Untersuchungs-

maxime unterliegen, zumal die Beschwerde grundsätzlich nur der Rechtskontrolle dient und nicht den Zweck hat, das erstinstanzliche Verfahren fortzusetzen (ALEXANDER BRUNNER/MORITZ VISCHER, in: Oberhammer/Domej/Haas [Hrsg.], Kurzkomentar ZPO, 3. A., 2021, N 3 f. zu Art. 326 ZPO).

1.3

Mit der Beschwerde kann die unrichtige Rechtsanwendung oder die offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes geltend gemacht werden (Art. 320 ZPO). Für Rechtsfragen kommt der Beschwerdeinstanz die gleiche, d.h. die volle Kognition wie der Vorinstanz zu (DANIELLE SCHWENDENER, in: Brunner/Schwander/Vischer [Hrsg.], ZPO-Kommentar 3. A., 2025, N 4 zu Art. 320 ZPO). Die unrichtige Sachverhaltsfeststellung ist von der Beschwerdeinstanz jedoch nur beschränkt überprüfbar. Die unrichtige Feststellung des Sachverhalts kann daher nur bei offensichtlicher Unrichtigkeit, d.h. wenn entscheidungswesentliche Tatsachen schlechthin unhaltbar festgestellt worden sind, gerügt werden (SCHWENDENER, a.a.O., N 8 zu Art. 320 ZPO). Die Beschwerde hat Anträge zu enthalten, die zu begründen sind (Art. 321 Abs. 1 ZPO). In der Beschwerdebegründung ist darzulegen, auf welchen Beschwerdegrund sich die beschwerdeführende Partei beruft und an welchen Mängeln der angefochtene Entscheid leiden soll. Sie muss erklären, weshalb der vorinstanzliche Entscheid in den angefochtenen Punkten unrichtig sein soll, und es wird verlangt, dass sie sich mit der Begründung des angefochtenen Entscheides auseinandersetzt (KARL SPÜHLER, in: Spühler/Tenchio/Infanger [Hrsg.], BSK-ZPO, 4. A., 2024, N 4 zu Art. 321 ZPO mit Hinweis auf N 15 zu Art. 311 ZPO; BGE 138 III 374 E. 4.3.1).

2.

2.1

Die Vorinstanz erwog zusammengefasst, dass die Freihandverkaufsverfügung rechtshilfweise im Auftrag des Konkursamtes Nidwalden vom Konkursamt C. __ erstellt worden sei. Dagegen habe der Konkursit am 2. Oktober 2025 Beschwerde beim Obergericht __ als einzige untere Aufsichtsbehörde eingereicht. Mit dessen Entscheid vom 9. Januar 2026 sei darauf mangels örtlicher Zuständigkeit nicht eingetreten worden und eine Überweisung an die zuständige Aufsichtsbehörde des Kantons Nidwalden sei ausdrücklich unterblieben, weil der Beschwerdeführer trotz früheren Hinweises die Zuständigkeitsordnung wiederum und damit absichtlich missachtet habe. Der Entscheid vom 9. Januar 2026 sei vollstreckbar. Der Beschwerdeführer habe spätestens mit der Einreichung der Beschwerde vom 2. Oktober 2025 an das

Obergericht ___ Kenntnis von der Freihandverkaufsverfügung vom 19. September 2025 gehabt. Die vorliegende Beschwerde vom 26. Januar 2026 erweise sich folglich als verspätet und die Beschwerde erscheine als ohne Aussicht auf Erfolg. Es besteht mithin kein Anlass, der vorliegenden Beschwerde aufschiebende Wirkung zuzuerkennen (angefochtener Entscheid E. 4 S. 3 f.).

2.2

Der Beschwerdeführer stellt sich sinngemäss auf den Standpunkt, er habe nicht gewusst, dass die Anordnung für die Freihandverkaufsverfügung des Konkursamtes C. ___ eigentlich vom Konkursamt Nidwalden gestammt habe. Das ergebe sich auch nicht aus der Freihandverkaufsverfügung selbst. Davon habe er erst aufgrund des Entscheides des Obergerichts ___ vom

9. Januar 2025 erfahren. Schliesslich habe ihn auch die Rechtsmittelbelehrung der Freihandverkaufsverfügung an das Obergericht ___ und nicht die Nidwaldner Aufsichtsbehörden verwiesen. Von einer absichtlichen Missachtung der Zuständigkeitsordnung könne keine Rede sein. Entsprechend sei die Beschwerde bei der Vorinstanz rechtzeitig gewesen und diese nicht aussichtslos. Die Vorinstanz habe das Gesuch um aufschiebende Wirkung demzufolge zu Unrecht abgewiesen.

2.3

2.3.1

Mit Ausnahme der Fälle, in denen dieses Gesetz den Weg der gerichtlichen Klage vorschreibt, kann gegen jede Verfügung eines Betreibungs- oder eines Konkursamtes 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. 1 und Abs. 2 SchKG). Die Beschwerdefrist ist eine gesetzliche Verwirkungsfrist und ist als Prozessvoraussetzung von Amtes wegen zu prüfen. Auf eine verspätete Beschwerde ist nicht einzutreten (COMETTA/MÖCKLI, a.a.O., N 50zu Art. 17 SchKG).

2.3.2

Nach Art. 12 Abs. 3 EG SchK i.V.m. Art. 261 Abs. 1 ZPO trifft das Gericht die notwendigen vorsorglichen Massnahmen, wenn die gesuchstellende Partei glaubhaft macht, dass ein ihr zustehender Anspruch verletzt oder eine Verletzung zu befürchten ist (lit. a;

Hauptsachenprognose) und ihr aus der Verletzung ein nicht leicht wiedergutzumachender Nachteil droht (lit. b; Nachteilsprognose). Zur Glaubhaftmachung im Sinne der zitierten Norm genügt es im Allgemeinen, wenn für das Vorhandensein der behaupteten Tatsachen gewisse Elemente sprechen, selbst wenn das Gericht noch mit der Möglichkeit rechnet, dass sie sich nicht verwirklicht haben könnten. Die Rechtslage ist grundsätzlich nur summarisch zu prüfen und vorläufig zu beurteilen, ohne die sich stellenden rechtlichen Fragen endgültig zu klären (Urteil des Bundesgerichts 5A_998/2022 vom 18. April 2023 E. 3.1).

2.4

2.4.1

In tatsächlicher Hinsicht steht fest, dass der Konkursit Kenntnis der beanstandeten Freihandverkaufsverfügung vom 19. September 2025 hatte, andernfalls er dagegen am 2. Oktober 2025 nicht Beschwerde beim Obergericht ___ als der kantonale SchK-Aufsichtsbehörde für den Kanton ___ erhoben hätte. In der dortigen Beschwerde hielten die den Konkursiten in der Konkursache vertretenden Anwälte denn auch explizit fest, ihnen – und damit stellvertretend ihrem Klienten – sei die fragliche Verfügung am 22. September 2025 per E-Mail zugestellt worden (BF-Bel. 3). Aktenkundig ist in ebendieser Freihandverkaufsverfügung sodann ausdrücklich festgehalten, dass das Konkursamt C. ___ dabei bloss rechtshilfweise («Rechtshilfeauftrag Nr. ___»), und zwar im Auftrag des Konkursamtes Nidwalden («Stützend auf diesen Auftrag veräussert das Konkursamt C. ___, handelt (BF-Bel. 2). In gegenständlicher Konstellation wohl unzutreffend (vgl. hierzu: BGE 145 III 487 E. 3 bzw. COMETTA/MÖCKLI, a.a.O., N 57 zu Art. 17 SchKG m.w.H.) zeichnet die in der Verfügung enthaltene Belehrung als Rechtsmittelweg jedoch die Beschwerde an die dem ersuchten Amt vorgesetzten Aufsichtsbehörde (Obergericht ___), anstelle (korrekterweise) diejenige an die dem ersuchenden Amt vorgesetzten Aufsichtsinstanz (Kantonsgericht Nidwalden).

2.4.2

Die Frage, ob und wie es wegen dieser Rechtsmittelbelehrung prozessual mit der SchKG-Beschwerde vom 2. Oktober 2025 umzugehen hatte – namentlich, ob diese gemäss Art. 32 Abs. 2 SchKG an das Kantonsgericht Nidwalden zu überweisen war – war durch das Obergericht ___ im dortigen Verfahren SBK 25 88 zu beurteilen. Der diesbezügliche Nichteintretens- und Nichtüberweisungsentscheid des Obergerichts ___ SBK 25 88 vom 9. Januar 2026 (BF-Bel. 4) hat gemäss vorinstanzlicher Feststellung jedoch Bestand bzw. ist vollstreckbar (angefochtene Verfügung E. 4 S. 3), zumal auch der Beschwerdeführer nicht darlegt, gegen

diesen ein Rechtsmittel ergriffen zu haben. Das rechtliche Schicksal der SchKG-Beschwerde vom 2. Oktober 2025 war mit dem [...] Obergerichtsentscheid besiegelt und so konnte sich der Beschwerdeführer im vorinstanzlichen Verfahren nicht mehr im Sinne von Art. 32 Abs. 2 SchKG auf deren Rechtzeitigkeit berufen. Es steht ausserhalb der Kompetenz der hiesigen SchK-Vollzugs- und Aufsichtsbehörden, den rechtskräftigen Entscheid des Obergerichts [...] in Frage zu stellen oder zu überprüfen. Deshalb ist hier auch nicht weiter darauf einzugehen, insoweit durch den Beschwerdeführer beanstandet wird, dass das Obergericht [...] ihm zu Unrecht eine mutwillige Missachtung der ihm bekannten örtlichen Zuständigkeitsregelung vorgeworfen und unzulässigerweise von einer Überweisung gemäss Art. 32 Abs. 2 SchKG abgesehen habe.

2.4.3

Gegenstand des vorinstanzlichen Verfahrens ist vielmehr die «neue» SchKG-Beschwerde vom 26. Januar 2026 (BF-Bel. 5), deren mutmassliche Verspätung die Vorinstanz als Anlass nahm, die aufschiebende Wirkung nicht zu gewähren. Die summarische Prüfung bzw. Hauptsachenprognose des Kantonsgerichts als untere Aufsichtsbehörde SchK bezieht sich einzig auf diese. Mit Blick auf das Gesagte (vgl. vorne E. 2.4.2), namentlich dessen festgestellter mehrmonatiger Kenntnis der Freihandverkaufsverfügung seit September/Okttober 2025, erscheint die Prima-Facie-Folgerung der Vorinstanz haltbar, wonach die zehntätige Beschwerdefrist (vgl. vorne E. 2.3.1) mutmasslich längst verstrichen war, als der Konkursit am 26. Januar 2026 seine SchKG-Beschwerde einreichte. Der Vorinstanz kann auch nicht vorgeworfen werden, wenn sie im Rahmen der summarischen Prüfung befand, dass daran eine allenfalls fehlerhafte Rechtsmittelbelehrung in der Freihandverkaufsverfügung mutmasslich nichts ändern würde. Dies, nachdem das Obergericht [...] hierzu in seinem Entscheid SBK 25 88 vom 9. Januar 2026 schliesslich festgestellt hat, dass der Konkursit schon kurz davor – im Entscheid SBK 25 33 vom 11. September 2025 – ausdrücklich auf die Zuständigkeitsregeln für Beschwerden in Rechtshilfesachen hingewiesen worden war (dortige E. 10.1 f. S. 10-12; BF-Bel. 4). Entsprechend durfte die Vorinstanz jedenfalls für die Prüfung der Gewährung der aufschiebenden Wirkung einstweilen annehmen, dass der Konkursit die Unrichtigkeit der falschen Rechtsmittelbelehrung kannte.

2.4.4

Zusammengefasst ist demzufolge nicht zu beanstanden, dass die Vorinstanz im Rahmen der Hauptsachenprognose bzw. nach summarischer Prüfung der Sach- sowie Rechtslage annahm, es sei die Beschwerdefrist mutmasslich abgelaufen und sie deshalb die Gewährung der aufschiebenden Wirkung verweigerte. Der Beschwerdeführer vermag diesbezüglich mit seiner Beschwerde weder eine unrichtige Rechtsanwendung noch eine offensichtlich unrichtige Feststellung des Sachverhaltes (vgl. vorne E. 1.3) aufzuzeigen.

3.

Die Beschwerde vom 9. Februar 2026 erweist sich demnach als unbegründet. Sie ist abzuweisen.

Mit diesem verfahrensabschliessenden Entscheid erübrigt sich die Frage, ob Antrags-Ziff. 2 der Beschwerde dahingehend auszulegen ist, dass der Beschwerdeführer im Sinne von Art. 325 Abs. 2 ZPO auch die aufschiebende Wirkung für das Beschwerdeverfahren vor dem Obergericht als obere kantonale Aufsichtsbehörde SchK verlangt. Die Gewährung des Vollstreckungsaufschubs würde mit diesem Endentscheid nämlich ohnehin hinfällig.

4.

Das Beschwerdeverfahren ist kostenlos (Art. 20a Abs. 2 Ziff. 5 SchKG).

Parteienentschädigungen sind keine zuzusprechen (s. Art. 62 Abs. 2 Gebührenverordnung zum Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs [GebV SchKG; SR 281.35]).

Demgemäss erkennt das Obergericht:

1. Die Beschwerde vom 9. Februar 2026 wird abgewiesen.
2. Das Verfahren ist kostenlos.
3. Es werden keine Entschädigungen zugesprochen.
4. [Zustellung].

Stans, 19. Februar 2026

OBERGERICHT NIDWALDEN
Beschwerdeabteilung in Zivilsachen
als obere kantonale Aufsichtsbehörde SchK
Die Präsidentin

lic. iur. Livia Zimmermann
Der Gerichtsschreiber

MLaw Silvan Zwysig

Versand: _____

Rechtsmittelbelehrung:

Gegen diesen Entscheid kann innert 10 Tagen seit Zustellung beim Schweizerischen Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, Beschwerde in Zivilsachen eingereicht werden (Art. 72 ff. i.V.m. Art. 90 ff. BGG). Die Beschwerde hat Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschrift des Beschwerdeführers oder seines Vertreters zu enthalten; der angefochtene Entscheid sowie die als Beweismittel angeführten Urkunden sind beizulegen, soweit die Partei sie in Händen hat (Art. 42 BGG). Für den Fristenlauf gelten die Art. 44 ff. BGG.