



Entscheidung des Kantonsgerichts Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht

vom 17. Mai 2016 (420 16 95)

Schuldbetreibungs- und Konkursrecht

Verwertung eines im Miteigentum stehenden, als Ganzes verpfändeten Grundstücks

Besetzung

Präsident Roland Hofmann, Richterin Barbara Jermann Richterich
(Ref.), Richter Edgar Schürmann; Aktuarin i.V. Nathalie Schaub

Parteien

A._____,
vertreten durch Advokat Dr. Benedikt A. Suter, Elisabethenstrasse 15,
Postfach 430, 4010 Basel,
Beschwerdeführerin

gegen

Betreibungsamt Basel-Landschaft, Eichenweg 4, Postfach,
4410 Liestal,
Beschwerdegegner

Gegenstand

Betriebsrechtliche Beschwerde

A. In der Betreuung Nr. 000 betreffend eine Forderung der A____ AG über CHF 800'000.00 nebst 5 % Zins seit dem 12. Juli 2014 erhob B.____ gemäss Betreibungsprotokoll am 7. Februar 2015 Rechtsvorschlag. In der Betreuung Nr. 001 betreffend die gleiche Forderung gegen A.____ wurde gemäss Betreibungsprotokoll kein Rechtsvorschlag erhoben.

B. In der Betreuung Nr. 001 wurde A.____ mit Schreiben vom 10. März 2016 die Mitteilung des Verwertungsbegehrens der A____ AG betreffend die Parzelle 000, Grundbuch X.____, X.____weg 7, zugestellt. Mit Schreiben vom 11. März 2016 wurde der Schuldnerin die Bekanntmachung der Grundstückversteigerung angezeigt und ihr mitgeteilt, dass die betreibungsamtliche Schätzung des Grundstückes auf CHF 1'000'000.00 festgesetzt worden sei. Schlussendlich wurde der Schuldnerin mit Verfügung vom 11. März 2016 mitgeteilt, dass die Liegenschaft Nr. 000, X.____weg 7 in X.____, am Dienstag, den 0. ____ 2016, zur öffentlichen Versteigerung gelangen werde und das Wohnhaus zu diesem Termin besenrein geräumt werden müsse.

C. Mit Eingabe vom 6. April 2016 erhob die Schuldnerin Beschwerde gemäss Art. 17 SchKG an die Aufsichtsbehörde Schuldbetreibung und Konkurs betreffend die Betreibungen Nr. 000 und Nr. 001. Sie begehrte um die Aufhebung der Mitteilung des Verwertungsbegehrens vom 10. März 2016, der Bekanntmachung der Grundstücksversteigerung (0. ____ 2016, 14.30 Uhr) vom 11. März 2016 und der Verfügung betreffend Räumung der zur Versteigerung gelangten Liegenschaft und öffentliche Besichtigung (1. ____ 2016) vom 11. März 2016. Demgemäss sei die Grundstücksversteigerung der betreffenden Parzelle abzubieten und sei die öffentliche Besichtigung der Liegenschaft zu widerrufen. Zudem beantragte sie, der Beschwerde die aufschiebende Wirkung zu gewähren sowie die Zusprechung einer Parteientschädigung gemäss Gebührentarif SchKG.

D. Mit Eingabe vom 13. April 2016 liess sich die A____ AG vernehmen und beantragte die Abweisung der Beschwerde sowie die Nichtgewährung der aufschiebenden Wirkung derselben, unter Kosten- und Entschädigungsfolgen.

E. Mit Vernehmlassung vom 18. April 2016 beantragte das Betreibungsamt Basel-Landschaft ebenfalls die Abweisung der Beschwerde und die Nichtgewährung der aufschiebenden Wirkung.

F. Mit Replik vom 25. April 2016 forderte die Beschwerdeführerin die Aufsichtsbehörde auf, den Unterschieden betreffend zwischen den von den beiden Parteien eingereichten Grundbuchauszügen nachzugehen. Zudem führte die Beschwerdeführerin an, sie erhebe für den Fall, dass sich der von ihr eingereichte Grundbuchauszug als fehlerhaft erweisen sollte, vorsorglich Rechtsvorschlag in der Betreuung Nr. 001. Im Übrigen hielt die Beschwerdeführerin an der Beschwerde in allen Teilen fest.

G. Mit duplizierender Stellungnahme des Betreibungsamtes Basel-Landschaft vom 4. Mai 2016 teilte dieses mit, der Unterschied zwischen den beiden Grundbuchauszügen liege offensichtlich am Altersunterschied, da der Auszug, welcher von der Beschwerdeführerin eingereicht worden sei von 2014 stamme, der dem Betreibungsamt Basel-Landschaft vorliegende jedoch vom 04. Mai 2016 datiere.

Erwägungen

1. Mit Ausnahme der Fälle, in denen das Gesetz den Weg der gerichtlichen Klage vorschreibt, kann gegen jede Verfügung eines Betreibungsamtes bei der Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs wegen Gesetzesverletzung oder Unangemessenheit Beschwerde geführt werden. Wird eine Gesetzesverletzung oder Unangemessenheit geltend gemacht, so muss die Beschwerde gemäss Art. 17 Abs. 2 SchKG grundsätzlich innert zehn Tagen seit dem Zeitpunkt, in welchem der Beschwerdeführer von der Verfügung Kenntnis erhalten hat, angebracht werden. Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichts ist die Frage der Einhaltung der Beschwerdefrist von Amtes wegen zu prüfen. Die Beweislast für den nicht rechtzeitigen Eingang der Beschwerde obliegt der Vollzugsbehörde (BGE 114 III 51, E. 3). Im vorliegenden Fall wurden die drei angefochtenen Verfügungen der Schuldnerin am 15. März 2016 zugestellt. Die zehntägige Frist würde grundsätzlich am 29. März 2016 enden. Gemäss Art. 63 SchKG hemmen Betreibungsferien den Fristenlauf nicht. Fällt jedoch das Ende einer Frist in die Zeit der Betreibungsferien, wird die Frist bis zum dritten Tag nach deren Ende verlängert. Nach Art. 56 Ziff. 2 SchKG gelten als Betreibungsferien etwa die sieben Tage vor und nach Ostern. Die Osterbetreibungsferien dauerten im Jahre 2016 vom 20. März bis zum 3. April. Da das Ende der Beschwerdefrist vorliegend in diese Zeitspanne fiel, verlängerte sich die Frist bis zum dritten Tag nach deren Ende, sodass sich die Beschwerdeschrift vom 6. April 2016 als rechtzeitig erweist. Nachdem auch die übrigen Beschwerdeformalien erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten. Die sachliche Zuständigkeit der Dreierkammer der Abteilung Zivilrecht des Kantonsgerichts Basel-Landschaft ergibt sich aus § 6 Abs. 1 lit. b EG SchKG.

2.1 Die Beschwerdeführerin beantragt mit ihrer Beschwerde vom 6. April 2016 die Aufhebung der Mitteilung des Verwertungsbegehrens vom 10. März 2016, der Bekanntmachung der Grundstückversteigerung vom 11. März 2016 für den 0. ____ 2016, 14.30 Uhr, und der Verfügung betreffend Räumung der zur Versteigerung gelangenden Liegenschaft und öffentliche Besichtigung ebenfalls vom 11. März 2016. Dementsprechend sei die Grundstückversteigerung abzubieten und die öffentliche Besichtigung der Liegenschaft zu widerrufen. Zudem sei der Beschwerde die aufschiebende Wirkung zu gewähren. Dies alles unter o/e-Kostenfolge. Die Beschwerdeführerin bringt vor, an der zur Versteigerung gelangenden Parzelle bestehe Miteigentum je zur Hälfte zugunsten der Ehegatten A. ____ und B. _____. Im Grundbuch habe das Betreibungsamt die Grundpfandverwertung explizit zu Lasten der jeweils hälftigen Miteigentumsanteile - und zwar je separat - vormerken lassen. Die Grundpfandverwertung beziehe sich somit in der Betreibung Nr. 001 auf einen hälftigen Miteigentumsanteil. Das Betreibungsamt habe vor, die gesamte Parzelle Nr. 000, Grundbuch X.____, - nicht nur eine Miteigentumshälfte, nämlich diejenige der Beschwerdeführerin - zu versteigern. Dies setze jedoch die Beseitigung aller Rechtsvorschlüsse voraus. Unbestritten sei zumindest in Betreibung Nr. 000 durch den Ehemann der Beschwerdeführerin Rechtsvorschlag erhoben worden, welcher noch nicht beseitigt sei, womit eine Verwertung der ungeteilten Parzelle nicht möglich sei.

2.2 Das Betreibungsamt entgegnet in seiner Vernehmlassung vom 18. April 2016, die Beschwerde sei abzuweisen und es sei keine aufschiebende Wirkung zu erteilen. Zur Begründung führte es an, das Verwertungsbegehren beziehe sich nur auf die Betreibung Nr. 001, in welcher kein Rechtsvorschlag erhoben worden sei. Der Rechtsvorschlag des Ehemannes, welcher sich

auf die Betreuung Nr. 000 beziehe, sei daher vorliegend nicht von Bedeutung. Aus den Protokollen zu den beiden Betreibungen und aus dem Verwertungsbegehren der A_____ AG sei ersichtlich, dass nur in der Betreuung Nr. 001 gegen A._____ und nicht in der Betreuung Nr. 000 gegen B._____ ein Verwertungsbegehren gestellt worden sei.

2.3 Auch die Beschwerdegegnerin bringt in ihrer Vernehmlassung vom 13. April 2016 vor, der Rechtsvorschlag in Betreuung Nr. 000 sei unbeachtlich, da das Verwertungsbegehren nur in der Betreuung Nr. 001 gestellt worden sei. Sie habe die Verwertung der gesamten Parzelle Nr. 000, Grundbuch X._____, verlangt, da die beiden fälligen Namensschuldbriefe über nom. CHF 1'060'000.00 im 1. und 2. Rang auf der Gesamtliegenschaft - und nicht auf einem der beiden Miteigentumsanteile der Ehegatten - liegen würden. Demnach richte sich auch die Betreuung auf Grundpfandverwertung auf die Gesamtliegenschaft Nr. 000, Grundbuch X._____.

2.4 Gemäss Art. 106a Abs. 1 VZG (Verordnung über die Zwangsverwertung von Grundstücken, SR 281.42) ist ein im Miteigentum stehendes Grundstück, welches dem betreibenden Grundpfandgläubiger als Ganzes verpfändet worden ist, als Ganzes zu versteigern (KÄSER/HÄCKI, Kurzkomentar SchKG, 2. Aufl. 2014, Art. 156 N 17). Zur Verwertung gelangt demnach das Gesamtgrundstück, welches in unausgeschiedene Miteigentumsanteile aufgeteilt ist (BRAND, Die betriebsrechtliche Zwangsverwertung von Grundstücken im Pfandverwertungsverfahren, 2008, S. 249). Der Zweck dieser Bestimmung liegt in der Gleichstellung aller Miteigentümer. Die Beschränkung der Verwertung auf einzelne Miteigentumsanteile ist nicht vorgesehen, selbst wenn dies zur Befriedigung des Gläubigers ausreichen würde (KREN KOSTKIEWICZ, Kurzkomentar VZG, 2011, Art. 106a N 1).

Im zu beurteilenden Fall wurde gemäss den Verträgen zur A_____ AG Festhypothek vom 21. August 2012 sowie der Sicherungsvereinbarung vom 21. August 2012 die gesamte Parzelle Nr. 000, Grundbuch X._____, mit den Grundpfandrechten belastet. Dies ist auch aus dem aktuellen Grundbuchauszug vom 18. April 2016 so ersichtlich. Das Vorgehen der Gläubigerin und des Betreibungsamtes, die Verwertung der Gesamtliegenschaft Nr. 000, Grundbuch X._____, zu verlangen bzw. die entsprechenden Verfügungen zu erlassen, ist daher, unter Berücksichtigung von Art. 106 Abs. 1 VZG, nicht zu beanstanden, womit die vorliegende Beschwerde abzuweisen ist.

2.5 Aufgrund der vorangegangenen Ausführungen ist die Beschwerde vollumfänglich abzuweisen. Damit erübrigt sich auch die Beurteilung des Antrags auf Gewährung der aufschiebenden Wirkung der Beschwerde.

3. Das Verfahren vor der Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs ist grundsätzlich kostenlos (Art. 20a Abs. 2 Ziff. 5 SchKG) und es darf keine Parteientschädigung zugesprochen werden (Art. 62 Abs. 2 GebV SchKG).

Demnach wird erkannt:

- ://:
1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
 2. Es werden keine Kosten erhoben.

Mitteilung an Parteien
Regierungsrat als administrative Aufsichtsbehörde

Präsident

Aktuarin i.V.

Roland Hofmann

Nathalie Schaub