Kantonsgericht
Basel-Landschaft

Entscheid der Aufsichtsbehörde Schuldbetreibung und Konkurs Basel-Landschaft

vom 2. Juli 2013 (420 13 112)

Schuldbetreibung und Konkurs (SchKG)

Grundpfandverwertung: Verteilungsliste, die nicht mit dem Kollokationsplan bzw. Lastenverzeichnis übereinstimmt; Verbot des Schuldners, über die gepfändeten Vermögensstücke zu verfügen

Besetzung	Vorsitzender Richter Dieter Freiburghaus, Richter René Borer (Ref.), Präsidentin Christine Baltzer-Bader; Aktuar Hansruedi Zweifel
Parteien	**Stadt A.____**, vertreten durch Steueramt der Stadt A.____ **Beschwerdeführerin** gegen **Betreibungsamt Arlesheim**, Domplatz 9 - 13, 4144 Arlesheim, **Beschwerdegegner**
Gegenstand	**Betreibungsrechtliche Beschwerde** Beschwerde gegen die Verteilungsliste des Betreibungsamtes Arlesheim vom 15. April 2013

A. Die Steigerungsbedingungen und das Lastenverzeichnis vom 06.06.2012 für die am 28.08.2012, 11.00 Uhr, vorgesehene Grundstücksteigerung der Parzelle Nr. 3905, GB B.____, im Eigentum des Schuldners C.____ wurden vom 11.-20.06.2012 beim Betreibungsamt Arlesheim aufgelegt. Der Steigerungstermin vom 28.08.2012, 11.00 Uhr, wurde vom Betreibungsamt Arlesheim widerrufen, da die Eigentümerschaft am Schuldbrief im 3. Rang über CHF 500'000.00, welcher als unbelehnter Eigentümerpfandtitel im Lastenverzeichnis aufgenommen worden war, unklar war. Mit Schreiben vom 08.09.2012 erklärte Frau D.____ zuhanden des Betreibungsamtes Arlesheim, dass der Namenschuldbrief über CHF 500'000.00 im 3. Rang im alleinigen Eigentum von C.____ stehe und aus dem Depot bei der Bank E.____ AG entnommen und an das Betreibungsamt Arlesheim ausgehändigt werden könne. Das Betreibungsamt Arlesheim ersuchte den Schuldner mit Schreiben vom 10.09.2012, welchem die Erklärung von Frau D.____ vom 08.09.2012 beilag, den Eigentümerpfandtitel nun dem Betreibungsamt einzureichen. Abklärungen des Betreibungsamtes ergaben, dass der Schuldner den Eigentümerpfandtitel aus dem Depot bei der Bank E.____ AG entnommen hatte. Am 10.12.2012 verfügte das Betreibungsamt Arlesheim im Sinne von Art. 13 VZG, dass der Schuldner verpflichtet werde, den Eigentümerpfandtitel dem Betreibungsamt einzureichen. Gleichzeitig wurde dem Schuldner mitgeteilt, dass die betreibungsamtliche Steigerung erneut angesetzt werde. Die Steigerungsbedingungen und das Lastenverzeichnis für die am 14.03.2013, 11.00 Uhr, vorgesehene Grundstücksteigerung der Parzelle Nr. 3905, GB B.____, im Eigentum des Schuldners C.____ wurden vom 18.-28.01.2013 beim Betreibungsamt Arlesheim aufgelegt, was im SHAB vom 13.12.2012 publiziert wurde. Der Namenschuldbrief im 3. Rang über CHF 500'000.00 wurde in diesem Lastenverzeichnis erneut als unbelehnter Eigentümerpfandtitel aufgenommen. Der Schuldbrief wurde dem Betreibungsamt Arlesheim nie eingereicht. Mit Schreiben vom 05.02.2013 wies der Schuldner das Betreibungsamt darauf hin, dass er den Schuldbrief im 3. Rang an die F.____ SA übertragen habe, womit er nicht mehr unbelastet sei. Am 14.02.2013 bestätigte ein Schreiben von Rechtsanwalt Dr. G.____, dass der Schuldner den Schuldbrief als Sicherheit an die F.____ SA zediert habe. Mit Schreiben vom 03.04.2013 gab das Betreibungsamt Arlesheim der F.____ SA die Möglichkeit, die durch den Schuldbrief gesicherte Forderung mitzuteilen. Mit Schreiben vom 10.04.2013 machte die F.____ SA eine pfandgesicherte Forderung von CHF 135'600.00 geltend. Nach Durchführung der Liegenschaftssteigerung nahm das Betreibungsamt Arlesheim in der Verteilungsliste vom 15.04.2013 die Forderung der F.____ SA als Pfandgläubigerin im 3. Rang auf, welche vollständig vom Pfanderlös gedeckt wurde. Die Verteilungsliste wurde dem Steueramt der Stadt A.____ mit Schreiben vom 15.04.2013 übermittelt mit dem Hinweis, dass die Verteilungsliste nebst der Abrechnung vom 17.-26.04.2013 zur Einsicht aufliege.

B. Mit Schreiben vom 26.04.2013 erhob die Stadt A.____ Beschwerde gegen die Verteilungsliste und stellte folgenden Antrag:
"1. Die Verteilungsliste der Pfandgläubiger des Betreibungsamtes gemäss Schreiben vom 15.04.2013 sei dergestalt zu berichtigen, dass sie mit dem Lastenverzeichnis übereinstimmt.
- Die Forderung im 3. Rang der F.____ SA im Betrag von CHF 135'600.00 sei aus der Verteilungsliste zu löschen und
- der Schuldbrief über CHF 500'000.00 im 3. Rang sei als unbelehnter Eigentümerpfandtitel in die Verteilungsliste aufzunehmen bzw. entsprechend als unbelehnter Eigentümerpfandtitel

anzumerken."
Sie begründete ihren Antrag wie folgt: Bei Grundstückverwertungen übernehme das Lastenverzeichnis die Funktion des Kollokationsplans als Grundlage für die spätere Verteilung. Gegen die Verteilungsliste sei Beschwerde zu führen, wenn sie nicht mit dem Kollokationsplan übereinstimme. Eine Ergänzung oder Neuauflage des Lastenverzeichnisses durch das Betreibungsamt habe nie stattgefunden. Im rechtskräftigen Lastenverzeichnis sei somit der Schuldbrief über CHF 500'000.00 im 3. Rang als unbelehnter Eigentümerschuldbrief vermerkt. Unter den vorliegenden Umständen habe der Eigentümerpfandtitel nicht rechtsgültig als Sicherheit für Forderungen der F.____ SA übertragen werden können. Somit lägen keine Rechtsgründe vor, wonach das Betreibungsamt Arlesheim die Forderung der F.____ SA in ein Lastenverzeichnis oder in eine Verteilungsliste aufzunehmen habe. Das Betreibungsamt habe die Verteilungsliste gestützt auf das Ergebnis des Lastenbereinigungsverfahrens bzw. des rechtskräftigen Lastenverzeichnisses aufzustellen. Die Aufnahme der Forderung der F.____ SA in die Verteilungsliste verstosse gegen die anzuwendenden Bestimmungen und stelle einen formellen Verfahrensfehler dar, weil diese Forderung im rechtskräftigen Lastenverzeichnis nicht vermerkt sei. Die ungültig gesicherte Forderung der F.____ SA von CHF 135'600.00 sei daher in der Verteilungsliste der Pfandgläubiger nicht zuzulassen und zu löschen. Die Herausgabe des unbelehnten Schuldbriefs durch den Schuldner an die F.____ SA zur Sicherung einer vertraglichen Forderung stelle eine die Gläubigerrechte verletzende Handlung im Sinne von Art. 96 Abs. 2 SchKG dar. Die nachträgliche Belehnung des zuvor unbelehnten Schuldbriefs einer gepfändeten Liegenschaft sei geeignet, die den Gläubigern aus der Pfändung erwachsenen Rechte zu verletzen, weil der Verkaufserlös der zu versteigernden Liegenschaft um die durch den Schuldbrief gesicherte Forderung reduziert werde. Durch die Aufnahme der Forderung der F.____ SA würden die Pfändungsgläubiger geschädigt, denn das Ergebnis werde zu deren Lasten um CHF 135'600.00 geschmälert. Ein Besitzerwerb durch einen gutgläubigen Dritten sei nicht erfolgt, habe doch die Gutgläubigkeit der F.____ SA gerade nicht vorgelegen. Dies gehe klar aus dem Maklervertrag zwischen der F.____ SA und dem Schuldner vom 12.09.2012 hervor. Ziff. 41 dieses Vertrags weise ausdrücklich darauf hin, dass die Liegenschaft bereits verpfändet sei und dass der im 3. Rang der gepfändeten Liegenschaft lastende Schuldbrief als Eigentümerschuldbrief zu behandeln und gemäss Art. 13 VZG vom Betreibungsamt in Verwahrung zu nehmen sei. Die Vertragsparteien seien sich somit bewusst gewesen, dass es eine Verletzung von Art. 13 VZG darstelle, wenn der Schuldbrief nicht dem Betreibungsamt abgeliefert werde. Aus betreibungsrechtlicher Sicht sei die geltend gemachte Sicherung von Forderungen der F.____ SA nicht zuzulassen und wegen Pfändungsgläubigerschädigung und mangels Gutgläubigkeit als ungültig zu werten.

C. Mit Schreiben vom 13.05.2013 nahm das Betreibungsamt Arlesheim zur Beschwerde wie folgt Stellung: Das Betreibungsamt habe die Grundstücksteigerung vom 28.08.2012 widerrufen, da die Eigentümerschaft am Schuldbrief im 3. Rang unklar gewesen sei. Nachdem Frau D.____ am 08.09.2012 erklärt habe, über keine Rechte mehr an diesem Schuldbrief zu verfügen, habe das Betreibungsamt davon ausgehen können, dass der unbelehnte Schuldbrief im Alleineigentum des Schuldners sei. Davon ausgehend sei die Steigerung neu auf den 14.03.2012 angesetzt und der Schuldbrief im 3. Rang über CHF 500'000.00 als Eigentümerpfandtitel im Lastenverzeichnis aufgenommen worden. Zudem habe das Betreibungsamt den Schuldner erneut

aufgefordert, den Schuldbrief dem Betreibungsamt einzureichen, was trotzdem nie geschehen sei. Dafür habe Advokat Dr. G.____ mitgeteilt, der Schuldner habe den Schuldbrief im 3. Rang als Sicherheit an die F.____ SA übertragen. Das Betreibungsamt habe darauf die Steigerung nicht nochmals widerrufen, da davon ausgegangen worden sei, dass diese Mitteilung das Steigerungsergebnis nicht beeinflusse. Bei der Erstellung der Verteilungsliste habe das Betreibungsamt die Forderung gemäss Schreiben von Advokat Dr. G.____ vom 10.04.20014 berücksichtigt unter der Annahme, dass gemäss Art. 138 SchKG nicht oder verspätet angemeldete Pfandrechte nur untergingen, soweit sie nicht aus dem Grundbuch ersichtlich seien. Im vorliegenden Fall würden Forderungen aus dem im Grundbuch eingetragenen Schuldbrief im 3. Rang geltend gemacht. Es handle sich hier um einen Spezialfall, weshalb kein Antrag gestellt werde.

D. Mit Eingabe vom 31.05.2013 beantragte Dr. G.____ namens der F.____ SA die Abweisung der Beschwerde. Eventualiter sei der Zuschlag vom 14.03.2013 aufzuheben und das Betreibungsamt anzuweisen, das Lastenverzeichnis neu aufzulegen und auf einen Zeitpunkt nach Eintritt der Rechtskraft einen neuen Steigerungstermin festzusetzen. Die Verfahrenskosten seien der Beschwerdeführerin aufzuerlegen. Zudem sei der F.____ SA zu Lasten der Beschwerdeführerin eine Parteientschädigung zuzusprechen.
Der Schuldner habe der F.____ SA mit Vereinbarung vom 12.09.2012 u.a. den Schuldbrief als Pfand hingegeben. Er habe damals durchaus über den Schuldbrief verfügen dürfen, weil die Voraussetzungen von Art. 13 VZG nicht erfüllt gewesen seien. Mit Schreiben vom 20.08.2012 habe das Betreibungsamt Arlesheim die angekündigte Grundstücksteigerung widerrufen, da neue Erkenntnisse eine Ergänzung und Neuauflage des Lastenverzeichnisses erforderten. Das Betreibungsamt habe also vorgesehen, dass eine Neuauflage des Lastenverzeichnisses notwendig werde. Damit sei das bestehende Lastenverzeichnis als obsolet zu betrachten. Soweit gestützt auf dieses Lastenverzeichnis allenfalls eine Verwahrung durch das Betreibungsamt verlangt worden wäre, wäre diese Aufforderung wegen Wegfalls des Lastenverzeichnisses hinfällig geworden. Ob und auf welche Weise ein neues Lastenverzeichnis aufgelegt worden sei, sei aus den Akten nicht ersichtlich. Es müsse aber davon ausgegangen werden, dass das Lastenverzeichnis im Hinblick auf die zweite Steigerung nicht aufgelegt worden sei. Es stelle sich somit die Frage, ob das Lastenverzeichnis für die zweite Steigerung mangels Auflage überhaupt habe rechtskräftig werden können und ob wegen dieses Mangels die zweite Steigerung überhaupt habe gültig durchgeführt werden können. Hier liege möglicherweise ein Mangel vor, zufolge dessen der Zuschlag vom 14.03.2013 aufgehoben, das Lastenverzeichnis neu aufgelegt und anschliessend ein neuer Steigerungstermin angesetzt werden müsse. Bereits mit Schreiben vom 05.02.2013 sei das Betreibungsamt vom Schuldner darauf hingewiesen worden, dass er den Schuldbrief im 3. Rang an die F.____ SA übertragen habe, womit der Schuldbrief nicht mehr unbelastet sei. Das Betreibungsamt habe somit deutlich vor dem Steigerungstag um die Berechtigung der F.____ SA am fraglichen Schuldbrief gewusst und hätte deshalb das Lastenverzeichnis neu auflegen und den Gläubigern die Möglichkeit einräumen müssen, gegebenenfalls eine Kollokationsklage einzureichen. Dass dies nicht gemacht worden sei, habe wohl die Aufhebung des Zuschlags vom 14.03.2013 zur Folge. Wenn davon ausgegangen werde, dass das Lastenverzeichnis für die zweite Steigerung nicht rechtskräftig geworden sei, müsse die Anerkennung der Forderung und der Sicherheit zugunsten der F.____ SA in der Vertei-

lungsliste als Ergänzung des Lastenverzeichnisses qualifiziert werden. Gegen diese Ergänzung des Lastenverzeichnisses hätte sich die Beschwerdeführerin nicht im Beschwerdeverfahren, sondern mittels Kollokationsklage zur Wehr setzen können. Durch die Übergabe des Schuldbriefs seien keine Gläubigerrechte verletzt worden. Es werde bestritten, dass ein belehnter Schuldbrief im 3. Rang zu einem anderen Erlös geführt hätte. Bei dieser Sachlage könne die Frage der Gutgläubigkeit der F.____ SA offen bleiben.

E. Mit Schreiben vom 06.06.2013 wies das Betreibungsamt Arlesheim darauf hin, dass das Lastenverzeichnis für die Steigerung vom 14.03.2013 öffentlich aufgelegt worden sei, was der Aufsichtsbehörde aus dem Verfahren 420 13 40 bekannt sei.

F. Mit Eingabe vom 26.06.2013 nahm die Beschwerdeführerin im Sinne einer "Spontan-Replik" Stellung zu den Vernehmlassungen des Betreibungsamtes Arlesheim und der F.____ SA und beantragte zusätzlich:
"2. Die Verteilung sei nach entsprechender Berichtigung gemäss Antrag Ziff. 1 anzuordnen. 3. Es sei festzustellen, dass das Betreibungsamt Arlesheim angesichts der bekannten Angaben und Unterlagen die Forderungen der F.____ SA nicht im Sinne von Art. 138 Abs. 2 Ziff. 3 SchKG zu berücksichtigen hat, dass das Lastenverzeichnis nicht neu aufzulegen ist bzw. dass die Berücksichtigung der Forderung und des Ranges zugunsten der F.____ SA in der Verteilungsliste nicht als nachträgliches Auflegen des Lastenverzeichnisses zu deuten ist; eventualiter sei festzustellen, dass keine rechtsgültige Übertragung des Namenschuldbriefes zugunsten der F.____ SA erfolgte."
Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung seien Verfügungen über einen beim Grundeigentümer gebliebenen Teilwert des Grundstücks wie z.B. einen Eigentümertitel nach Pfändung des Grundstücks unzulässig. Um solchen Verfügungen wirksam vorzubeugen, sei die amtliche Verwahrung notwendig (Art. 13 VZG). Der Schuldner sei vom Betreibungsamt angewiesen worden, den unbelehnten Schuldbrief beim Betreibungsamt in Verwahrung zu geben. Frau D.____ habe mit Erklärung vom 08.09.2012 lediglich ihr Einverständnis gegeben, den Schuldbrief an das Betreibungsamt Arlesheim auszuliefern, nicht jedoch, den Schuldbrief in den Besitz eines Dritten zu geben. Gemäss Ziff. 41 des Vertrags vom 12.09.2012 habe die F.____ SA gewusst, dass der Schuldbrief für die Dauer der Liegenschaftsverwertung vom Betreibungsamt in Verwahrung zu nehmen sei und dass dem Schuldner die Verfügungsbefugnis über den Schuldbrief fehle, weshalb sie sich nicht gutgläubig im Besitz des Schuldbriefs befinde. Gemäss Publikation im SHAB vom 13.12.2012 seien die Steigerungsbedingungen und das Lastenverzeichnis vom 18.-28.01.2013 erneut aufgelegt und der Schuldbrief im 3. Rang über CHF 500'000.00, Inhaber C.____, erneut als unbelehnter Schuldbrief vermerkt worden. Die F.____ SA habe dagegen innert Frist keine Beschwerde erhoben. Das Lastenverzeichnis sei in Rechtskraft erwachsen und entsprechend dem rechtskräftigen Lastenverzeichnis habe die Verteilung zu erfolgen. Die Verteilungsliste sei daher entsprechend dem rechtskräftigen Lastenverzeichnis zu berichtigen und die Verteilung entsprechend dem rechtskräftigen Lastenverzeichnis vorzunehmen. Es rechtfertige sich daher nicht, dass das Betreibungsamt die Forderungen der F.____ SA im Sinne von Art. 138 Abs. 2 Ziff. 3 SchKG berücksichtige.
Dass das Steueramt der Stadt A.____ eine Kollokationsklage hätte einreichen müssen, werde bestritten. Der Schuldner sei der Herausgabepflicht des unbelehnten Namenschuldbriefes nach

Art. 13 VZG unterlegen. Es sei keine rechtsgültige Übertragung des Namenschuldbriefes zugunsten der F.____ SA erfolgt.

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. Die Beschwerde muss innert zehn Tagen seit dem Tage, an welchem der Beschwerdeführer von der Verfügung Kenntnis erhalten hat, angebracht werden (Art. 17 Abs. 2 SchKG). Die sachliche Zuständigkeit der Dreierkammer der Abteilung Zivilrecht des Kantonsgerichts zur Behandlung der Angelegenheit ergibt sich aus § 6 Abs. 1 lit. b des Einführungsgesetzes zum Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs (EG SchKG). Gemäss Art. 31 SchKG gelten für die Berechnung, die Einhaltung und den Lauf der Fristen die Bestimmungen der Schweizerischen Zivilprozessordnung (ZPO, SR 272), sofern das SchKG nichts anderes bestimmt. Fristen, die durch eine Mitteilung oder den Eintritt eines Ereignisses ausgelöst werden, beginnen am folgenden Tag zu laufen (Art. 142 Abs. 1 ZPO). Fällt der letzte Tag einer Frist auf einen Samstag, einen Sonntag oder einen am Gerichtsort vom Bundesrecht oder vom kantonalen Recht anerkannten Feiertag, so endet sie am nächsten Werktag (Art. 142 Abs. 3 ZPO). Um die Frist einzuhalten, müssen Eingaben gemäss Art. 143 Abs. 1 ZPO spätestens am letzten Tag der Frist beim Gericht eingereicht oder zu dessen Handen der Schweizerischen Post oder einer schweizerischen diplomatischen oder konsularischen Vertretung übergeben werden. Die im vorliegenden Fall zu beurteilende Mitteilung der Verteilungsliste datiert vom 15.04.2013 und wurde der Beschwerdeführerin am 16.04.2013 zugestellt. Die am 26.04.2013 der Schweizerischen Post übergebene Beschwerde wurde damit fristgerecht eingereicht (Art. 143 ZPO). Da auch die übrigen Beschwerdeformalien erfüllt sind, ist auf die Beschwerde einzutreten.

2. Gemäss Art. 157 SchKG werden in der Betreibung auf Pfandverwertung aus dem Pfanderlös vorweg die Kosten für die Verwaltung, die Verwertung und die Verteilung bezahlt (Abs. 1). Der Reinerlös wird den Pfandgläubigern bis zur Höhe ihrer Forderungen einschliesslich des Zinses bis zum Zeitpunkt der letzten Verwertung und der Betreibungskosten ausgerichtet (Abs. 2). Können nicht sämtliche Pfandgläubiger befriedigt werden, so setzt der Betreibungsbeamte unter Berücksichtigung von Art. 219 Abs. 2 und 3 SchKG die Rangordnung der Gläubiger und deren Anteile fest (Abs. 3). Die Art. 147, 148 und 150 SchKG finden entsprechende Anwendung (Abs. 4). Gemäss Art. 112 Abs. 1 VZG stellt das Betreibungsamt nach Eingang des vollständigen Erlöses der Versteigerung gestützt auf das Ergebnis des Lastenbereinigungsverfahrens die Verteilungsliste auf. Eine nochmalige gerichtliche Anfechtung der darin festgestellten Forderungen ist weder hinsichtlich des Forderungsbetrags noch des Ranges möglich. Gemäss Art. 112 Abs. 2 VZG ist die Verteilungsliste gleichzeitig mit der Kostenrechnung und der Abrechnung über die eingegangenen Erträgnisse während zehn Tagen zur Einsicht der Gläubiger aufzulegen. Die Rangordnung der Grundpfandgläubiger und deren Forderungsbeträge werden im Lastenbereinigungsverfahren festgelegt. Für die Grundpfandgläubiger

besteht daher bereits im Lastenbereinigungsprozess die Möglichkeit, einen im Lastenverzeichnis aufgeführten Anspruch nach Bestand, Umstand, Rang oder Fälligkeit zu bestreiten. Unterbleibt eine Bestreitung, so gilt der Anspruch für die betreffende Betreibung als anerkannt (BSK SchKG I-Bernheim/Känzig, Art. 157 N 50). Beschwerde ist gegen die Verteilungsliste zu führen, wenn diese nicht mit dem Kollokationsplan übereinstimmt. Derartige Unstimmigkeiten sind primär bei Grundstückverwertungen denkbar, wo das vor der Verwertung angelegte Lastenverzeichnis die Funktion des Kollokationsplanes als Grundlage für die später erfolgende Teilung übernimmt (BSK SchKG I-Schöniger, Art. 148 N 79).
Im vorliegenden Fall hat das Betreibungsamt Arlesheim im Schreiben vom 20.08.2012 an den Schuldner und die Pfändungs- und Pfandgläubiger zwar angekündigt, neue Erkenntnisse erforderten eine Ergänzung und Neuauflage des Lastenverzeichnisses. Am 08.09.2012 konnte jedoch eine Erklärung von Frau D.____ zuhanden des Betreibungsamtes erhältlich gemacht werden, dass der Namenschuldbrief über CHF 500'000.00 im 3. Rang im alleinigen Eigentum von C.____ stehe und aus dem Depot bei der Bank E.____ AG entnommen und an das Betreibungsamt Arlesheim ausgehändigt werden könne. Damit bestätigte sich die Richtigkeit des Lastenverzeichnisses vom 06.06.2012, wonach der Schuldner und Eigentümer des Grundpfandes selbst der Inhaber des Namenschuldbriefes über CHF 500'000.00 im 3. Rang war. Folglich erübrigte sich die ursprünglich vom Betreibungsamt Arlesheim mit dem erwähnten Schreiben angekündigte Ergänzung und Neuauflage des Lastenverzeichnisses. Im Hinblick auf die am 14.03.2013, 11.00 Uhr, vorgesehene Grundstücksteigerung der Parzelle Nr. 3905, GB B.____, wurde das Lastenverzeichnis mit dem identischen Inhalt wie dasjenige vom 06.06.2012 nochmals aufgelegt (vom 18.-28.01.2013). Eine ordnungsgemässe Publikation der Steigerungsbedingungen und des Lastenverzeichnisses erfolgte ebenfalls (vgl. SHAB vom 13.12.2012), weshalb das Lastenverzeichnis nach unbenutztem Fristablauf in Rechtskraft erwuchs. Demgemäss war der Namenschuldbrief im 3. Rang über CHF 500'000.00 unbelastet, weshalb unter diesem Titel kein Erlös an einen Pfandgläubiger gehen konnte. Die Verteilungsliste vom 15.04.2013 stimmt diesbezüglich aber nicht mit dem Lastenverzeichnis überein, wurde doch in der Verteilungsliste eine Forderung der F.____ SA als pfandgesichert im 3. Rang und mit einem Pfanderlös von 100% vermerkt. Diese fehlende Übereinstimmung kann entgegen der Ansicht der F.____ SA nicht als im Rahmen der Verteilungsliste erfolgte, konkludente Ergänzung des Lastenverzeichnisses qualifiziert werden. Die Beschwerdeführerin war daher auch nicht gehalten, anstelle der Beschwerde eine Kollokationsklage zu erheben. Art. 138 Abs. 2 Ziff. 3 SchKG ermöglicht bloss, nicht oder verspätet angemeldete Pfandrechte, die aus dem Grundbuch ersichtlich sind, in das Lastenverzeichnis aufzunehmen (BSK SchKG I-Stöckli/Duc, Art. 138 N 31). Wo ein Gläubiger behauptet, sein nicht angemeldeter Anspruch hätte von Amtes wegen aufgenommen werden müssen, steht ihm nur die Beschwerde gegen das Lastenverzeichnis offen, wobei es bei einer Gutheissung der Beschwerde zu einer Neuauflage des Lastenverzeichnisses mit der Bestreitungsmöglichkeit durch andere Gläubiger kommt (D. Staehelin, in: Schuldbetreibung und Konkurs im Wandel, Festschrift 75 Jahre Konferenz der Betreibungs- und Konkursbeamten der Schweiz, S. 291). Indem das Betreibungsamt die erst nach Eintritt der Rechtskraft des Lastenverzeichnisses geltend gemachte, pfandgesicherte Forderung der F.____ SA ohne vorgängige Neuauflage des Lastenverzeichnisses in der Verteilungsliste berücksichtigt hat, hat es den anderen Gläubigern die ihnen von Gesetzes wegen zustehende Bestreitungsmöglichkeit verwehrt. Die Rüge der Beschwerdeführerin, das Betreibungsamt Arlesheim habe mit der Ver-

teilungsliste vom 15.04.2013 gegen die anzuwendenden Bestimmungen verstossen und einen formellen Verfahrensfehler gemacht, erweist sich mithin als begründet. Dies führt zur Gutheissung von Rechtsbegehren Ziff. 1 der Beschwerde. Die Forderung im 3. Rang der F.____ SA im Betrag von CHF 135'600.00 ist aus der Verteilungsliste der Pfandgläubiger zu löschen und der Schuldbrief über CHF 500'000.00 im 3. Rang ist als unbelehnter Eigentümerpfandtitel in die Verteilungsliste aufzunehmen bzw. entsprechend als unbelehnter Eigentümerpfandtitel anzumerken. Sobald die dergestalt korrigierte Verteilungsliste in Rechtskraft erwachsen ist, wird es Sache des Betreibungsamtes sein, die Verteilung anzuordnen, ohne dass es dazu einer Anordnung der Aufsichtsbehörde bedarf. Das Rechtsbegehren Ziff. 2 der Beschwerde ist folglich abzuweisen.

3. Gemäss Art. 96 Abs. 1 SchKG darf der Schuldner bei Straffolge ohne Bewilligung des Betreibungsbeamten nicht über die gepfändeten Vermögensstücke verfügen. Verfügungen des Schuldners sind gemäss Art. 96 Abs. 2 SchKG ungültig, soweit dadurch die aus der Pfändung den Gläubigern erwachsenen Rechte verletzt werden, unter Vorbehalt der Wirkungen des Besitzeserwerbes durch gutgläubige Dritte. Ein im Besitz des Grundeigentümers verbliebener (oder von ihm zurückerworbener) Grundpfandtitel stellt wirtschaftlich keine Grundpfandbelastung dar, solange darüber nicht (erstmals oder wiederum) durch Begründung von Drittmannsrechten verfügt wird. Ein Eigentümertitel kann freilich selbständig gepfändet werden, und seine Verwertung führt zu einer entsprechenden Belastung des Grundstücks. Eine solche Pfändung ist jedoch nicht zulässig, wenn das Grundstück selbst gepfändet wird. In diesem Fall sind die in der Hand des Grundeigentümers gebliebenen Eigentümertitel vom Betreibungsamt in Verwahrung zu nehmen und bei der Grundstücksverwertung wie eine leere Pfandstelle zu behandeln und im Grundbuch löschen zu lassen. Gleiches gilt auch in der Betreibung auf Grundpfandverwertung. Ein Gläubiger braucht es sich nach vollzogener Pfändung des Grundstücks nicht gefallen zu lassen, dass die bisher nur virtuell, eben mit einem Eigentümertitel, besetzte Pfandstelle nun durch nachträgliche Begebung, sei es Übertragung zu Eigentum oder Faustpfand, zu einer ihm gegenüber wirksamen Grundstücksbelastung wird. Dass solche Verfügungen über einen beim Grundeigentümer gebliebenen Teilwert des Grundstücks nach dessen Pfändung unzulässig sind, versteht sich von selbst. Um ihnen wirksam vorzubeugen, ist der Eigentümertitel vom Betreibungsamt in Verwahrung zu nehmen (BGE 91 III 75 E. 4.b.aa).
Nach Klärung der Rechtslage zwischen dem Schuldner und Frau D.____ gemäss deren Erklärung vom 08.09.2012 stand fest, dass der Namenschuldbrief im Alleineigentum des Schuldners stand. Das Verfügungsverbot resp. die Verpflichtung, den Schuldbrief dem Betreibungsamt in Verwahrung zu geben, war dem Schuldner wie auch der F.____ SA bestens bekannt. Dies ergibt sich einerseits aus der Korrespondenz zwischen dem Betreibungsamt Arlesheim und dem Schuldner und andererseits aus dem am 12.09.2012 abgeschlossenen Maklervertrag zwischen dem Schuldner und der F.____ SA. Durch die am 12.09.2012, nach der bereits eingeleiteten Verwertung des Grundpfandes erfolgte Begebung des Schuldbriefes an die F.____ SA anstelle der Einreichung an das Betreibungsamt Arlesheim wurden die Rechte der Pfändungsgläubiger insofern geschmälert, als dadurch versucht wurde, den Resterlös zugunsten der Pfändungsgläubiger von CHF 451'860.84 um CHF 135'600.00 auf CHF 316'260.84 zu vermindern. Massgeblich ist die im Zeitpunkt der vorgesehenen Steigerung (14.03.2013) aktuelle Forderungssumme der Pfändungsgläubiger, welche CHF 587'740.00 beträgt. Da sie nicht vollumfänglich

gedeckt werden kann, wirkt sich die Verminderung des Resterlöses nach Befriedigung der Pfandgläubiger für die Pfändungsgläubiger als schädigend aus. Damit erweist sich die Begebung des erwähnten Namenschuldbriefes vom Schuldner an die F.____ SA - vorbehältlich der Wirkungen des Besitzerwerbes durch gutgläubige Dritte - als ungültig. Der gute Glaube wird zwar gemäss Art. 3 Abs. 1 ZGB vermutet. Hingegen ist es der Beschwerdeführerin gelungen, das Gegenteil zu beweisen: Aufgrund von Ziff. 41 des Maklervertrags vom 12.09.2012 ergibt sich eindeutig, dass die F.____ SA von der betreibungsamtlichen Verwertung der fraglichen Liegenschaft, vom Stadium des Verwertungsverfahrens und von der Verpflichtung des Schuldners, den Namenschuldbrief dem Betreibungsamt Arlesheim in Verwahrung zu geben, Kenntnis hatte. Sie konnte folglich nicht mehr gutgläubig sein.
Da sich die Begebung des Schuldbriefs als Verstoss gegen Art. 96 Abs. 2 SchKG und damit als ungültig erweist, kann es nicht angehen, die gestützt darauf von der F.____ SA nachträglich angemeldete, pfandgesicherte Forderung zum Anlass zu nehmen, das Lastenverzeichnis mit dieser Forderung neu aufzulegen. Das Rechtsbegehren Ziff. 3 der Beschwerde ist deshalb gutzuheissen.

4. Für das Beschwerdeverfahren werden gemäss Art. 20a Abs. 2 Ziff. 5 SchKG keine Kosten erhoben. Da die Beschwerdeführerin mit ihren Rechtsbegehren in überwiegendem Masse durchgedrungen ist, besteht kein Raum für die Zusprechung einer Parteientschädigung an die F.____ SA. Ohnehin darf gemäss Art. 62 Abs. 2 GebV SchKG im Beschwerdeverfahren nach den Artikeln 17-19 des SchKG keine Parteientschädigung zugesprochen werden.

Demnach wird erkannt:

://: 1. Die Rechtsbegehren Ziff. 1 und 3 der Beschwerde werden gutgeheissen und das Betreibungsamt Arlesheim wird angewiesen, die Verteilungsliste der Pfandgläubiger vom 15.04.2013 dergestalt zu berichtigen, dass sie mit dem Lastenverzeichnis übereinstimmt: Die Forderung im 3. Rang der F.____ SA im Betrag von CHF 135'600.00 ist aus der Verteilungsliste der Pfandgläubiger zu löschen und der Schuldbrief über CHF 500'000.00 im 3. Rang ist als unbelehnter Eigentümerpfandtitel in die Verteilungsliste aufzunehmen bzw. entsprechend als unbelehnter Eigentümerpfandtitel anzumerken.
Es wird festgestellt, dass das Betreibungsamt Arlesheim die Forderungen der F.____ SA nicht im Sinne von Art. 138 Abs. 2 Ziff. 3 SchKG zu berücksichtigen hat und dass das Lastenverzeichnis nicht neu aufzulegen ist.

2. Das Rechtsbegehren Ziff. 2 der Beschwerde wird abgewiesen.

3. Es werden keine Kosten erhoben.

Vorsitzender Richter	Aktuar
Dieter Freiburghaus	Hansruedi Zweifel