



**Entscheid der Aufsichtsbehörde Schuldbetreuung und Konkurs  
Basel-Landschaft**

**vom 19. November 2019 (420 19 233)**

---

**Schuldbetreibungs und Konkursrecht**

**Zwangsverwaltung einer Liegenschaft durch das Betreibungsamt, wodurch dem Grundeigentümer die Verfügungsmacht über die Liegenschaft entfällt; Eingehung oder Änderung eines neuen Mietverhältnisses bei zwangsverwalteten Liegenschaft nur mit Einwilligung des Betreibungsamts möglich; Überprüfung eines allfälligen faktischen Mietverhältnisses durch das Betreibungsamt.**

\_\_\_\_\_  
Besetzung

Präsidentin Christine Baltzer-Bader, Richterin Barbara Jermann Richterich (Ref.), Richter Dieter Freiburghaus; Aktuarin Karin Wiesner

\_\_\_\_\_  
Parteien

**A. \_\_\_\_ AG,**  
vertreten durch Rechtsanwalt Peter Ruggle, Ruggle Partner, Limmatquai  
4, Postfach 160, 8024 Zürich,  
**Beschwerdeführerin**

gegen

**Betreibungsamt Basel-Landschaft,** Eichenweg 12, Postfach,  
4410 Liestal,  
**Beschwerdegegner**

\_\_\_\_\_  
Gegenstand

**Betreibungsrechtliche Beschwerde**  
gegen die Verfügung des Betreibungsamts Basel-Landschaft  
vom 17. September 2019

**A.** Mit Verfügung vom 16. August 2019 des Betreibungsamts Basel-Landschaft wurde die A.\_\_\_\_ AG aufgefordert, die Liegenschaft an der X.\_\_\_\_gasse 30 in Y.\_\_\_\_ bis zum Termin der Grundstückversteigerung vom 20. November 2019 besenrein zu räumen. Dagegen erhob die A.\_\_\_\_ AG mit Eingabe vom 30. August 2019 Beschwerde an die Aufsichtsbehörde Schuldbetreibung und Konkurs des Kantons Basel-Landschaft (nachfolgend Aufsichtsbehörde) im Verfahren 420 19 211. Sie verlangte die Aufhebung der Verfügung sowie die Erteilung der aufschiebenden Wirkung mit der Begründung, es bestünden zwei gültige Mietverhältnisse für die fragliche Liegenschaft, welche auch im Fall eines Eigentümerwechsels auf den neuen Erwerber übergangen. Dem Betreibungsamt Basel-Landschaft sei es nicht gestattet, in bestehende Privatrechtsverhältnisse einzugreifen, weshalb die Räumungsverfügung aufzuheben sei. Als Nachweis ihrer Darstellung reichte die A.\_\_\_\_ AG einerseits einen Mietvertrag, datierend vom 30. November 2015, sowie eine Vereinbarung vom 16. Dezember 2018 mit der B.\_\_\_\_ AG und andererseits einen Mietvertrag vom 30. September 2018 mit den Ehegatten C.\_\_\_\_ ein. In seiner Vernehmlassung vom 10. September 2019 im Verfahren 420 19 211 stellte das Betreibungsamt Basel-Landschaft in Aussicht, die angefochtene Verfügung in Wiedererwägung zu ziehen und die Räumungsverfügung zu widerrufen, worauf der Beschwerde mit Verfügung der Aufsichtsbehörde vom 18. September 2019 die aufschiebende Wirkung erteilt wurde. Mit Eingabe vom 25. September 2019 informierte das Betreibungsamt Basel-Landschaft die Aufsichtsbehörde, dass die Verfügung vom 16. August 2019 mittlerweile in Wiedererwägung gezogen worden und am 17. September 2019 neu verfügt worden sei. In der Folge wurde das Beschwerdeverfahren 420 11 211 wegen Gegenstandslosigkeit als erledigt abgeschlossen.

**B.** Mit Verfügung vom 17. September 2019 stellte das Betreibungsamt Basel-Landschaft fest, den Mietvertrag zwischen der A.\_\_\_\_ AG und der Familie C.\_\_\_\_ infolge Unverbindlichkeit nicht anzuerkennen. Deshalb hätten Herr und Frau C.\_\_\_\_ die Liegenschaft an der X.\_\_\_\_gasse 30 in Y.\_\_\_\_ per Steigerungstag (20. November 2019) besenrein zu räumen. Ferner hätten Herr und Frau C.\_\_\_\_ eine halbe Stunde vor der öffentlichen Besichtigung des Objekts am Dienstag, 29. Oktober 2019, von 15.00 Uhr bis 16.00 Uhr vor Ort zu sein, sich gebührend vertreten zu lassen oder dem Betreibungsamt Basel-Landschaft vorgängig die Schlüssel der Liegenschaft zu übergeben. Zur Begründung führte das Betreibungsamt Basel-Landschaft aus, der Mietvertrag zwischen der A.\_\_\_\_ AG und der Familie C.\_\_\_\_ sei während der Periode der Zwangsverwaltung erstellt worden. Die amtliche Verwaltung und Bewirtschaftung eines gepfändeten Grundstückes trete ab Datum des ersten Pfändungsvollzuges von Amtes wegen ein und müsse nicht verfügt werden. Die Eigentümerin der Liegenschaft sei während der Zwangsverwaltung nicht mehr befugt, Mietverträge ohne die Einwilligung des Betreibungsamtes Basel-Landschaft zu unterzeichnen. Des Weiteren sehe das Betreibungsamt Basel-Landschaft nicht vor, Einfamilienhäuser, welche zur Versteigerung gelangten, zu vermieten.

**C.** Mit Eingabe vom 30. September 2019 erhob der Rechtsvertreter der A.\_\_\_\_ AG (nachfolgend Beschwerdeführerin) Beschwerde an die Aufsichtsbehörde mit dem Begehren, es sei die Verfügung des Betreibungsamts Basel-Landschaft vom 17. September 2019 ersatzlos aufzuheben. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Betreibungsamts Basel-Landschaft. In prozessualer Hinsicht sei der Beschwerde die aufschiebende Wirkung zu erteilen. Zur Begründung wurde im Wesentlichen angeführt, das Betreibungsamt Basel-Landschaft verlange die Räumung der Liegenschaft an der X.\_\_\_\_gasse 30 in Y.\_\_\_\_, trotz des seit 1992 bestehenden Mietverhältnisses der Ehegatten C.\_\_\_\_. Die Räumungsanordnung sei unzulässig und deshalb aufzuheben.

**D.** Mit Vernehmlassung vom 13. Oktober 2019 beantragte das Betreibungsamt Basel-Landschaft (nachfolgend Beschwerdegegner) die Abweisung der Beschwerde mit der Begründung, der Mietvertrag der Beschwerdeführerin mit der Familie C.\_\_\_\_ sei zu einem Zeitpunkt vereinbart worden, in welchem die Liegenschaft bereits gepfändet gewesen sei, weshalb der

Mietvertrag ungültig sei. Zudem lägen keine Belege für den Umstand vor, dass bereits seit längerem ein Mietverhältnis zwischen der Beschwerdeführerin und der Familie C.\_\_\_\_ bestehe. Deshalb sei die Beschwerde abzuweisen.

E. Mit Verfügung vom 15. Oktober 2019 wies die Aufsichtsbehörde den Antrag auf Erteilung der aufschiebenden Wirkung der Beschwerde ab, schloss den Schriftenwechsel und stellte den Entscheid zusammen mit dem Verfahren 420 19 211 aufgrund der Akten in Aussicht.

## 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 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. Die vorliegende Beschwerde richtet sich gegen die Verfügung des Betreibungsamts Basel-Landschaft vom 17. September 2019, die grundsätzlich der Beschwerde gemäss Art. 17 SchKG zugänglich ist. Das Recht zur Beschwerdeführung kommt denjenigen natürlichen und juristischen Personen zu, welche durch die Verfügung in ihren Rechten betroffen sind und dadurch ein eigenes aktuelles Interesse an der Abänderung oder Aufhebung derselben haben. Die A.\_\_\_\_ AG ist die Eigentümerin der Liegenschaft Nr. 482, Grundbuch Y.\_\_\_\_. Sie ist durch die angefochtene Verfügung betroffen und daher fraglos zur Beschwerdeführung berechtigt. Die Beschwerde vom 17. September 2019 wurde rechtzeitig erhoben und genügt auch den weiteren formellen Voraussetzungen. Die sachliche Zuständigkeit der Dreierkammer der Abteilung Zivilrecht des Kantonsgerichts ist gemäss § 6 Abs. 3 lit. a EG SchKG gegeben ist, so dass auf die vorliegende Beschwerde einzutreten ist.

2. Der Beschwerdegegner führt in seiner Vernehmlassung vom 13. Oktober 2019 zunächst aus, aufgrund der im Beschwerdeverfahren 420 19 211 mit Verfügung vom 18. September 2019 erteilten aufschiebenden Wirkung habe er sowohl die geplante Besichtigung als auch die auf den 20. November 2019 angesetzte Versteigerung der Liegenschaft Nr. 482, Grundbuch Y.\_\_\_\_, aufgehoben. Folglich seien die Ziffern 2 und 3 der angefochtenen Verfügung vom 17. September 2019 gegenstandslos. Dem gilt es beizupflichten, so dass im vorliegenden Verfahren lediglich noch Ziffer 1 der angefochtenen Verfügung strittig ist, in welcher der Beschwerdegegner das Vorliegen eines gültigen Mietvertrags zwischen der A.\_\_\_\_ AG und der Familie C.\_\_\_\_ negiert.

3. Die Beschwerdeführerin moniert die Nichtanerkennung des Mietverhältnisses zwischen ihr und der Familie C.\_\_\_\_. Der Beschwerdegegner stelle sich auf den Standpunkt, der Mietvertrag sei nach dem ersten Pfändungsvollzug abgeschlossen worden. Ein Mietvertrag sei nach diesem Datum nur in Absprache und mit schriftlicher Einwilligung rechtskräftig. Das Mietverhältnis mit der Familie C.\_\_\_\_ bestehe jedoch schon seit 1992. Die Beschwerdeführerin habe die Liegenschaft an der X.\_\_\_\_gasse 30 in Y.\_\_\_\_ am 23. November 1992 käuflich erworben. Unmittelbar nach dem Kauf sei das Ehepaar C.\_\_\_\_ eingezogen. Seit diesem Datum bestehe ununterbrochen ein unbefristetes Mietverhältnis. Im Jahr 2018 sei das Mietverhältnis lediglich erneuert worden. Die Familie C.\_\_\_\_ bezahle auch einen Mietzins. Auch wenn der Beschwerdegegner die Vereinbarung vom 20. (recte: 30.) September 2018 als unverbindlich betrachte, bestehe dennoch ein faktisches Mietverhältnis zwischen der A.\_\_\_\_ AG und der Familie C.\_\_\_\_. Dieses Mietverhältnis könne nicht einfach mit der Unverbindlicherklärung der Vereinbarung vom 20. (recte: 30.) September 2018 beendet werden. Der Beschwerdegegner habe in diesem Punkt keine entsprechenden Abklärungen getroffen, obwohl er dazu verpflichtet gewesen wäre.

Das entsprechende Mietverhältnis sei deswegen in das Lastenverzeichnis aufzunehmen und die Beschwerde gutzuheissen.

**4.** Der Beschwerdegegner entgegnet in seiner Vernehmlassung vom 13. Oktober 2019, er habe bereits in der Vernehmlassung des Beschwerdeverfahrens 420 19 211 ausgeführt, dass er mangels Belegen vom Nichtbestehen eines Mietverhältnisses ausgegangen sei. Alsdann werde mit der angefochtenen Verfügung keine vollständige Räumung der Liegenschaft verlangt, sondern lediglich die Räumung seitens der Familie C.\_\_\_\_. Das Mietverhältnis zwischen der Beschwerdeführerin und der B.\_\_\_\_ AG werde anerkannt. Entgegen der Darstellung der Beschwerdeführerin werde in der ins Recht gelegten Vereinbarung vom 30. September 2018 mit der Familie C.\_\_\_\_ nicht darauf hingewiesen, dass es sich lediglich um eine Erneuerung eines bereits bestehenden Vertrags handle. Auch sämtliche weiteren Beilagen zur Beschwerde vom 30. September 2019 belegten kein seit längerer Zeit andauerndes Mietverhältnis zwischen der Beschwerdeführerin und der Familie C.\_\_\_\_. Deshalb habe er davon ausgehen dürfen und müssen, dass besagtes Mietverhältnis mit Vereinbarung vom 30. September 2018 und damit zu einem Zeitpunkt geschlossen worden sei, zu welchem die Liegenschaft bereits gepfändet gewesen sei, weshalb es ungültig und folglich nicht zu beachten sei.

**5.1** Wie der Beschwerdegegner in seiner Stellungnahme vom 13. Oktober 2019 korrekt ausführt, hat das Betreibungsamt gemäss Art. 101 Abs. 1 der Verordnung über die Zwangsverwertung von Grundstücken (VZG) von der Stellung des Verwertungsbegehrens an für die Verwaltung und Bewirtschaftung des Grundstückes zu sorgen (Art. 155 Abs. 1 SchKG, 102 Abs. 3 SchKG sowie Art. 16 ff. VZG). Es handelt sich dabei um eine umfassende Verwaltungsbefugnis des Amtes, welche im Sinne einer gesetzlichen Zwangsverwaltung von Amtes wegen eintritt und entsprechend keiner Verfügung durch das Betreibungsamt bedarf (BGer 5A\_147/2009 E. 2.2). Die Verwaltung und Bewirtschaftung eines Grundstücks umfasst sämtliche Massnahmen, die zu seiner Erhaltung nötig sind. Darunter fallen z.B. die Kündigung und Ausweisung von Mietern sowie die Neuvermietung (Art. 17 VZG; vgl. zum Ganzen BSK SchKG I-Känzig/Bernheim, Art. 155 N 20 und 22). Tritt die Zwangsverwaltung der Liegenschaft ein, so entfällt die Verfügungsmacht des Schuldners und Grundeigentümers über die Liegenschaft automatisch. Der Schuldner erhält davon mit der obligatorischen Anzeige des Verwertungsbegehrens gemäss Art. 155 Abs. 2 SchKG Kenntnis. Zudem hat das Betreibungsamt gemäss Art. 97 VZG nach Stellung des Verwertungsbegehrens von Amtes wegen eine Verfügungsbeschränkung nach Art. 960 ZGB zur Vormerkung im Grundbuch anzumelden. Damit wird die Beschränkung der Verfügungsmacht des Schuldners und Eigentümers auch für Dritte erkennbar (vgl. KGE 420 15 123, E. 3, vom 23. Juni 2015). Im vorliegenden Fall legt die Beschwerdeführerin einen Mietvertrag zwischen ihr und der Familie C.\_\_\_\_ vom 30. September 2018 ins Recht (Beilage 7 der Beschwerdeführerin im Verfahren 420 19 211), welcher ab Abschluss des Vertrags für zehn Jahre gilt und nach Ablauf der zehnjährigen Frist mit einer Kündigungsfrist von 6 Monaten gekündigt werden kann. Der Abschluss dieses Vertrags fällt unbestritten in die Periode der Zwangsverwaltung durch den Beschwerdegegner. Da der A.\_\_\_\_ AG zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses am 30. September 2018 die Verfügungsmacht über die fragliche Liegenschaft Nr. 482, Grundbuch Y.\_\_\_\_, fehlte, kann die A.\_\_\_\_ AG auch keine Änderung des behaupteten faktischen Mietverhältnisses zu Gunsten der Ehegatten C.\_\_\_\_ vornehmen. Demgemäss ist dieser Mietvertrag ungültig und entfaltet keine Wirkungen. Es kann somit festgestellt werden, dass der Beschwerdegegner den Mietvertrag vom 30. September 2018 zu Recht nicht anerkennt.

**5.2** Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin wird in dieser Vereinbarung mit keinem Wort darauf hingewiesen, dass es sich um eine Änderung des bereits bestehenden Mietverhältnisses zwischen der A.\_\_\_\_ AG und der Familie C.\_\_\_\_ handle. Es ist nicht ausgeschlossen, dass D.\_\_\_\_ als einziges Verwaltungsratsmitglied der A.\_\_\_\_ AG zusammen mit seiner

Ehefrau D.\_\_\_\_, einziges Verwaltungsratsmitglied der B.\_\_\_\_ AG, seit Kauf der Liegenschaft Nr. 482, Grundbuch Y.\_\_\_\_, diese bewohnt und somit ein faktisches Mietverhältnis mit der A.\_\_\_\_ AG entstanden sein könnte. Der Beschwerdegegner hat denn auch mit Schreiben vom 5. April 2019 (Beilage 2 des Beschwerdegegners im Verfahren 420 19 211) die Ehegatten C.\_\_\_\_ aufgefordert, die künftigen Mietzinse für die Liegenschaft an der X.\_\_\_\_gasse 30 in Y.\_\_\_\_ an das Betreibungsamt zu leisten sowie den aktuell gültigen Mietvertrag vorzulegen. Dieser Aufforderung sind die Ehegatten C.\_\_\_\_ jedoch nicht nachgekommen, so dass der Beschwerdegegner davon ausging, es bestünde kein Mietverhältnis mit den Ehegatten C.\_\_\_\_. Nach Art. 91 Abs. 1 VZG stellt das Betreibungsamt gestützt auf den Antrag des Grundpfandgläubigers von Amtes fest, ob und welche Miet- und Pachtverträge auf dem Grundstück bestehen. Dazu befragt das Betreibungsamt den Schuldner des Grundstücks, wobei sich die Auskunftspflicht des Schuldners nach Art. 91 SchKG i.V.m. Art. 323 f. StGB richtet. Da vorliegend nicht ausgeschlossen werden kann, dass ein faktisches Mietverhältnis mit der Familie C.\_\_\_\_ besteht, ist die Angelegenheit zur Abklärung, ob ein Mietverhältnis mit der Familie C.\_\_\_\_ vorliegt, an das Betreibungsamt Basel-Landschaft zurückzuweisen.

6. Aus den vorstehenden Erwägungen folgt, dass die Beschwerde im Sinne der Erwägung 5.2 teilweise gutzuheissen und das Betreibungsamt Basel-Landschaft in Aufhebung von Ziffer 1 der angefochtenen Verfügung anzuweisen ist, zu überprüfen, ob ein faktisches Mietverhältnis zwischen der Beschwerdeführerin und der Familie C.\_\_\_\_ besteht.

7. Für das Beschwerdeverfahren werden gemäss Art. 20a Abs. 2 Ziff. 5 SchKG keine Kosten erhoben. Die Zusprechung einer Parteientschädigung ist im betriebsrechtlichen Beschwerdeverfahren gemäss Art. 62 Abs. 2 GebV SchKG nicht vorgesehen.

#### **Demnach wird erkannt:**

://: 1. Die Beschwerde wird hinsichtlich Ziffer 1 der Verfügung des Betreibungsamts Basel-Landschaft vom 17. September 2019 gutgeheissen und die Sache zur Neu Beurteilung an das Betreibungsamt Basel-Landschaft im Sinne der Erwägungen zurückgewiesen.

Die Ziffern 2 und 3 der Verfügung des Betreibungsamts Basel-Landschaft vom 17. September 2019 werden zufolge Gegenstandslosigkeit als erledigt abgeschrieben.

2. Es werden keine Kosten erhoben. Jede Partei trägt ihre eigenen Parteikosten.

Präsidentin

Aktuarin

Christine Baltzer-Bader

Karin Wiesner