



Entscheidung des Kantonsgesichts Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht

vom 4. August 2015 (420 15 148)

Schuldbetreibungs- und Konkursrecht

Verwertung eines Grundpfandes im Gesamteigentum nach den Regeln der VZG

Besetzung

Präsident Thomas Bauer, Richterin Barbara Jermann Richterich (Ref.),
Richter Dieter Freiburghaus; Aktuar Hansruedi Zweifel

Parteien

A._____,
vertreten durch Rechtsanwälte Urs Bürgi und/oder Marc Peyer, Gross-
münsterplatz 9, 8001 Zürich,
Beschwerdeführer

gegen

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

Gegenstand

Betriebsrechtliche Beschwerde

Mitteilung des Lastenverzeichnisses und der Steigerungsbedingungen
durch das Betriebsamt Basel-Landschaft vom 29. April 2015 an die
Eigentümer des Grundpfandes

A. Mit Mitteilung vom 29.04.2015 teilte das Betreibungsamt Basel-Landschaft den betriebenen Grundpfand Eigentümern die Verwertung in den Betreibungen Nr. XXXXXXXX0 und Nr. XXXXXXXX1 mit, zeigte ihnen den Versteigerungstermin vom 03.07.2015 an und übermittelte ihnen folgende Unterlagen: „Beschrieb und Lastenverzeichnis“, „Protokoll der Grundstückversteigerung“ und „Baurechtsvertrag“.

B. Gegen diese Verfügung erhob der Schuldner in der Betreibung Nr. XXXXXXXX0 mit Eingabe vom 11.05.2015 Beschwerde. Gleichzeitig bestritt er das Lastenverzeichnis. Er stellte folgende Rechtsbegehren:

„1. Hauptantrag: Es sei das Verfahren in der Betreibung Nr. YYYYYYYY0 des Betreibungsamtes Binningen auf Verwertung eines Grundpfandes aufzuheben.

2. Eventualantrag: Es sei festzustellen dass die Betreibung Nr. YYYYYYYY0 des Betreibungsamtes Binningen gemäss Art. 154 Abs. 2 SchKG erloschen ist.

3. Sub-Eventualanträge:

3.a Es sei die Anzeige vom 29.04.2015 in der Betreibung Nr. YYYYYYYY0 des Betreibungsamtes Binningen aufzuheben;

3b. Es sei das Lastenverzeichnis in der Betreibung Nr. YYYYYYYY0 des Betreibungsamtes Binningen aufzuheben;

3c. Es seien die Steigerungsbedingungen in der Betreibung Nr. YYYYYYYY0 des Betreibungsamtes Binningen aufzuheben;

3d. Es sei die auf den 03.07.2015 angekündigte öffentliche Versteigerung in der Betreibung Nr. YYYYYYYY0 des Betreibungsamtes Binningen zu annullieren bzw. zu widerrufen.

3e. Es sei die Beschwerdegegnerin 1 in der Betreibung Nr. YYYYYYYY0 des Betreibungsamtes Binningen zur vollständigen und korrekten Durchführung des Verfahrens gemäss VVAG anzuweisen.

4. Sub-Sub-Eventualanträge:

4.a Es sei im Lastenverzeichnis (Seite 3) ersatzlos zu streichen:

- Parteientschädigung gemäss Urteil 160 12 1244 I vom 18.09.2012 im Betrag von CHF 7'784.00;
- Zins zu 5% auf Parteientschädigung seit dem 18.09.2012 von CHF 1'086.50 (Urteil 160 12 1244 I);
- Parteientschädigung gemäss Urteil 160 12 1246 I vom 18.09.2012 von CHF 7'784.00;
- Zins zu 5% auf Parteientschädigung seit dem 18.09.2012 von CHF 1'086.50 (Urteil 160 12 1246 I).

4.b Es sei das Lastenverzeichnis (Seite 3) wie folgt zu berichtigen:

- „Zahlungsbefehle Nr. YYYYYYYY0 und Nr. YYYYYYYY1“ statt „Zahlungsbefehle Nr. XXXXXXXX0 und Nr. XXXXXXXX1“;
- „Zins zu 5% auf Grundforderung seit dem 01.02.2012 von CHF 85'262.77“ statt „Zins zu 5% auf Grundforderung seit dem 01.02.2012 von CHF 85'333.85“.

5. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (inkl. MWST von derzeit 8%) zulasten der Beschwerdegegnerin 1 und/oder der Beschwerdegegnerin 2 respektive zulasten des Staates, sofern keine Kostenfreiheit besteht.“

In prozessualer Hinsicht sei der Beschwerde die aufschiebende Wirkung zu erteilen und in Bezug auf den strittigen Inhalt des Lastenverzeichnisses die Versteigerung auszusetzen.

Zur Begründung wird ausgeführt, vorliegend werde die verfahrensrechtliche Erstellung und der materiell-rechtliche Inhalt des Lastenverzeichnisses, die verfahrensrechtliche Erstellung und Auflage der Steigerungsbedingungen, die angekündigte öffentliche Versteigerung vom 03.07.2015 sowie das Betreibungs- und Verwertungsverfahren an sich beanstandet. Die Eingabe gelte daher sowohl als Beschwerde an die Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs als auch als Bestreitung gemäss Ziff. 1 der Anzeige vom 29.04.2015.

Der Gläubiger habe gestützt auf einen Inhaberschuldbrief die vorliegende Betreibung auf Grundpfandverwertung eingeleitet. Bis heute sei aber eine Kündigung des Schuldbriefs unterblieben, weshalb im Zeitpunkt der Betreibungseinleitung gar keine fällige Forderung bestanden habe. Dies habe die Nichtigkeit des Betreibungsverfahrens zur Folge, was von Amtes wegen jederzeit zu beachten sei. Ferner sei trotz zweier eigenständiger Betreibungen gegen den Beschwerdeführer und dessen Ehefrau eine Zusammenführung der beiden Betreibungsverfahren erfolgt. Die Erstellung eines einzigen bzw. gemeinsamen Lastenverzeichnisses resp. Steigerungsbedingungen-Exemplars sei aber unzulässig. Die Unterlassung separater Verfahrensschritte für beide Betreibungen und die fehlende Angabe der Betreibungsnummern sei rechtswidrig und habe die Ungültigkeit der entsprechenden Dokumente gemäss Anzeige vom 29.04.2015 zur Folge. Somit sei die Gant vom 03.07.2015 zu widerrufen. Die Aufhebung der Betreibung von Amtes wegen ergebe sich zusätzlich daraus, dass das Betreibungsamt die für die einfache Gesellschaft des Beschwerdeführers und dessen Ehefrau zwingend vorgeschriebenen Verwertungs Vorschriften gemäss VVAG missachtet habe. Für den Fall, dass die Aufsichtsbehörde dem Antrag auf Aufhebung der Betreibung nicht stattgeben und lediglich die Verfahrensschritte ab Verwertungsbegehren als unbeachtlich erachten sollte und damit nochmals ein Verwertungsbegehren zu stellen wäre, so sei die Frist dazu inzwischen abgelaufen. Sollte die Aufsichtsbehörde weder dem Antrag auf Aufhebung der Betreibung noch dem Antrag der Feststellung der erloschenen Betreibung folgen, seien aufgrund des rechtswidrigen Versäumnens des Verfahrens nach VVAG zumindest die Anzeige vom 29.04.2015, das Lastenverzeichnis, die Steigerungsbedingungen und der Versteigerungstermin aufzuheben und es sei ferner das Betreibungsamt zur vollständigen und korrekten Durchführung des Verfahrens gemäss VVAG anzuweisen. Weiter sei die Aufnahme der Parteientschädigungen gemäss Urteil in den Verfahren Nr. 160 12 1244 I und Nr.160 12 1246 I und der Verzugszinsen auf diesen Parteientschädigungen widerrechtlich erfolgt. Schliesslich sei die Zinsberechnung auf der Forderung von CHF 498'300.00 falsch. Das korrekte Berechnungsergebnis betrage CHF 85'262.77.

C. Mit Verfügung vom 13.05.2015 wurde die Beschwerde dem Betreibungsamt Basel-Landschaft zur Vernehmlassung zugestellt und in Aussicht gestellt, über den Antrag auf Erteilung der aufschiebenden Wirkung nach Eingang dieser Vernehmlassung zu befinden.

D. Mit Vernehmlassung vom 27.05.2015 beantragte das Betreibungsamt Basel-Landschaft die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei. Das Beschwerdeverfahren befasse sich nicht mit der Lastenbereinigung. Alle diesbezüglich geltend gemachten Rügen könnten im Rahmen dieses Beschwerdeverfahrens nicht vorgetragen werden. Entgegen den Angaben des Beschwerdeführers bestehe unter der Betreibungsnummern XXXXXXXX0 und

XXXXXXX1 eine rechtskräftige Forderung, weil der Rechtsvorschlag nach Erteilung der provisorischen Rechtsöffnung gestützt auf einen Vergleich im Aberkennungsverfahren zurückgezogen worden sei. Das Lastenverzeichnis beziehe sich auf die auf dem zu verwertenden Grundstück ruhenden Lasten und nicht auf die der Verwertung zugrunde liegenden Beteiligungen. Es sei daher irrelevant, ob eine oder zwei Beteiligungen zum Verwertungsverfahren geführt hätten. Die Angabe der Beteiligungsnummer sei unter diesem Gesichtspunkt nicht erforderlich, sie sei jedoch bei der Mitteilung der Verwertung angegeben worden, womit die angebliche Rechtswidrigkeit widerlegt sei. Die Rüge betreffend die verspätete Eingabe des Verwertungsbegehrens sei unzutreffend, gehe der Beschwerdeführer doch von einer falschen Frist aus. Diese betrage 2 Jahre ab Zustellung des Zahlungsbefehls und stehe während der Dauer des Rechtsöffnungsverfahrens still. Entgegen der Auffassung des Beschwerdeführers sei im Rahmen des Grundpfandbeteiligungsverfahren nicht die VVAG anzuwenden. Bei einem im Gesamteigentum stehenden Grundstück sei vorausgesetzt, dass das Pfandrecht auf dem ganzen Grundstück und nicht auf dem Anteil des Schuldners laste. In diesen Fällen hafte das Grundstück gemäss den Regeln von Art. 805 ZGB. Somit falle die Verwertung im vorliegenden Fall in den Bereich der Art. 141 i.V.m. Art. 155 ff. SchKG sowie der VZG. Die aufschiebende Wirkung sei nicht zu gewähren. Dennoch müsse der Steigerungstermin aufgrund der Lastenbereinigungsklage sistiert werden.

E. Mit Verfügung vom 29.05.2015 wurde der Beschwerde einstweilen die aufschiebende Wirkung erteilt und die im Rahmen der Beschwerde erfolgte Bestreitung des Lastenverzeichnisses zuständigkeitshalber dem Beteiligungsamt Basel-Landschaft überwiesen. Weiter wurde der Gläubiger zur Beschwerdevernehmlassung eingeladen.

F. Mit Vernehmlassung vom 12.06.2015 beantragte der Gläubiger die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei, unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten des Beschwerdeführers. Er schliesse sich den Erwägungen des Beteiligungsamtes Basel-Landschaft vollumfänglich an, soweit einzelne Punkte nicht ausgeführt würden. Die behauptete Nichtigkeit des Beteiligungsverfahrens stelle einen untauglichen Versuch des Beschwerdeführers dar, das bereits zufolge Vergleichs durch beide Parteien anerkannte und im Entscheid des Bezirksgerichts Arlesheim vom 19.11.2013 zur Fortsetzung der Beteiligung bestätigte Verfahren aufheben zu lassen. Gemäss diesem Entscheid sei der Gläubiger explizit berechtigt worden, die Beteiligung fortzusetzen und anschliessend das Verwertungsbegehren zu stellen. Ferner habe der Beschwerdeführer gemäss dem genannten Entscheid fristgerecht seinen Rechtsvorschlag zurückgezogen. Dieser Entscheid lasse die vorgebrachten Beschwerdegründe und Rechtsbegehren obsolet werden. Die mangelnde Fälligkeit einer Forderung sei durch Rechtsvorschlag und nicht mittels einer Beschwerde geltend zu machen. Zudem rechtfertige es sich nicht, einen Schuldner, der die vorliegende Schuld anerkennt und ihre Fälligkeit im Zeitpunkt des Vergleichs nicht bestritten habe, im momentanen Verfahrensstadium von Amtes wegen zu schützen. Der Antrag auf Aufhebung der Beteiligung wegen Nichtigkeit sei folglich abzuweisen. Das Grundpfandrecht biete zwar keine Deckung für Anwaltskosten und sonstige Kosten des ordentlichen Verfahrens. Hingegen seien die Kosten der Beteiligung einschliesslich der Kosten des Rechtsöffnungsverfahrens pfandgesichert. Die im Lastenverzeichnis angemeldeten und tatsächlich aufgeführten Parteientschädigungen seien dem Rechtsvertreter des Gläubigers im Rechtsöff-

nungsverfahren zugesprochen worden, weshalb deren Aufnahme im Lastenverzeichnis berechtigt sei. Das Gleiche gelte auch für die Verzugszinsen auf den Parteientschädigungen.

G. Mit Verfügung vom 16.06.2015 wurde der Schriftenwechsel geschlossen und die Aktenzirkulation bei der Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs angeordnet.

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. Für die Bereinigung des Lastenverzeichnisses ist gemäss Art. 156 Abs. 1 i.V.m. Art. 140 Abs. 1 und Art. 106 ff. SchKG der Weg der gerichtlichen Klage vorgesehen, weshalb auf die Rügen betreffend den materiell-rechtlichen Inhalt des Lastenverzeichnisses nicht einzutreten ist (BSK SchKG I-Feuz, Art. 140 N 126). Diesbezüglich ist bereits eine Überweisung an das Betreibungsamt zwecks Ansetzung der Klagefrist erfolgt (BSK SchKG I-Feuz, Art. 140 N 114). 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 Mitteilung des Betreibungsamtes Basel-Landschaft vom 29.04.2015 bezüglich des Lastenverzeichnisses und der Steigerungsbedingungen sowie bezüglich der Bekanntgabe des Versteigerungstermins. Dieses Schreiben stellt einerseits eine Spezialanzeige gemäss Art. 139 SchKG dar und dient dazu, dem Betroffenen sichere Kenntnis von der Versteigerung zu verschaffen (BSK SchKG I-Stöckli/Duc, Art. 139 N 20). Die Anzeige der Versteigerung eines Grundstücks an den Schuldner ist als Betreibungshandlung zu qualifizieren (BSK SchKG I-Bauer, Art. 56 N 37 und 37a), die mittels Beschwerde anfechtbar ist. Andererseits ist mit dem Schreiben des Betreibungsamtes Basel-Landschaft vom 29.04.2015 das Lastenverzeichnis gemäss Art. 140 Abs. 2 SchKG dem Schuldner mit Ansetzung der zehntägigen Bestreitungsfrist mitgeteilt worden. Das Recht zur Beschwerdeführung kommt jenen Personen zu, welche durch die in Frage stehende Pfändung in ihren Rechten betroffen sind und dadurch ein eigenes aktuelles Interesse an der Abänderung der Pfändung haben. Der Betreibungsschuldner ist in Bezug auf den Pfändungsvollzug fraglos zur Beschwerdeführung berechtigt. Die Beschwerdefrist ist durch die Postaufgabe der Beschwerde am 11.05.2015 (Montag) gewahrt. Die sachliche Zuständigkeit der Dreierkammer der Abteilung Zivilrecht des Kantonsgerichts ergibt sich aus § 6 Abs. 3 lit. a EG SchKG. Auf die Beschwerde ist daher einzutreten, soweit der Beschwerdeführer nicht die materielle Begründetheit der Ansprüche im Lastenverzeichnis bestreitet.

2. Die Rüge der nichtigen Betreibung auf Grundpfandverwertung mangels Kündigung des Schuldbriefs erweist sich als unbehelflich. Der Einwand der mangelnden Fälligkeit der in Betreibung gesetzten Forderung ist durch die Erhebung des Rechtsvorschlags geltend zu machen. Darüber hat der Richter im Rechtsöffnungs- und allenfalls im Aberkennungsverfahren und nicht die Aufsichtsbehörde zu entscheiden. Der Beschwerdeführer erhob Rechtsvorschlag. Nachdem der Beschwerdeführer im Anschluss an die Erteilung der provisorischen Rechtsöffnung an den

Gläubiger (vgl. Verfahren vor dem Bezirksgericht Arlesheim 160 12 1244 I) im Aberkennungsprozess die grundpfandgesicherte Forderung anerkannt und den Rechtsvorschlag in der Grundpfandbetreibung zurückgezogen hat (vgl. Verfahren vor dem Bezirksgericht Arlesheim 150 12 2940 I), sind materiell-rechtliche Einwendungen gegen den Bestand oder die Fälligkeit der Grundpfandforderung im vorliegenden Beschwerdeverfahren nicht mehr zu hören. Dies käme der Überprüfung der im Aberkennungsprozess abgeschlossenen Vereinbarung gleich, was nicht statthaft ist. Eine von Amtes wegen zu beachtende Nichtigkeit ist daher nicht auszumachen.

3. Der Gläubiger hat gegen den Beschwerdeführer und dessen Ehefrau als Solidarschuldnerin je eine Betreibung auf Pfandverwertung angehoben, wobei als Pfand in beiden Betreibungen „Grundbuch B.____, Parzelle C.____“ angegeben wurde. Dass hinsichtlich dieses Pfandgegenstandes in den Betreibungen Nr. XXXXXXXX0 und XXXXXXXX1 der Gläubiger das Verwertungsbegehren stellte, wurde dem Beschwerdeführer und dessen Ehefrau am 16.07.2014 je gesondert mitgeteilt. Da es jedoch um die Verwertung eines einzigen Pfandgegenstandes geht, ist das Vorgehen des Betreibungsamtes Basel-Landschaft, für diesen Pfandgegenstand lediglich eine Mitteilung an beide Solidarschuldner betreffend Steigerungstermin und Steigerungsbedingungen ohne nochmalige Angabe der Betreibungsnummern zu verfassen und lediglich ein Lastenverzeichnis zu erstellen, nicht zu beanstanden. Mit dem Lastenverzeichnis sollen die auf dem zu verwertenden Grundstück lastenden dinglichen und realobligatorischen Rechte endgültig abgeklärt werden (BSK SchKG I-Feuz, Art. 140 N 2). Zur Erreichung dieses Zwecks ist die Angabe der konkreten Betreibung nicht von Bedeutung. Inwieweit ein Rechtsschutzinteresse des Beschwerdeführers hinsichtlich der Rügen der Unterlassung separater Verfahrensschritte für beide Betreibungen und der fehlenden Angabe der Betreibungsnummern besteht, ist somit fraglich, kann jedoch offen bleiben. Der Beschwerdeführer legt nämlich in keiner Weise dar, inwiefern das Betreibungsamt die Verfahrensvorschriften von Art. 156 i.V.m. Art. 133 ff. SchKG und Art. 25 ff. VZG verletzt hat. Er stösst mit seiner Rüge der formell-rechtswidrigen Erstellung der Anzeige vom 29.04.2015, des Lastenverzeichnisses und der Steigerungsbedingungen somit ins Leere.

4. Bei der Betreibung auf Pfandverwertung ist gemäss Art. 151 Abs. 1 SchKG der Pfandgegenstand im Betreibungsbegehren zu bezeichnen. Pfandgegenstand bildet gemäss Pfandvertrag vom 21.07.2011 und Inhaber-Schuldbrief Nr. ZZZZZZZZ „Grundbuch B.____, Parzelle C.____“ und nicht der Anteil des Beschwerdeführers an einer einfachen Gesellschaft resp. am Gesamteigentum. Entsprechend wurde in den Betreibungsbegehren vom 07.02.2012 gegen den Beschwerdeführer und dessen Ehefrau der Pfandgegenstand bezeichnet. Dass der Pfandgegenstand im Eigentum einer einfachen Gesellschaft als Gesamteigentum des Beschwerdeführers und seiner Ehefrau steht, spielt in der Betreibung auf Pfandverwertung keine Rolle, wäre doch auch ein Dritteigentum am Pfandgegenstand möglich. Im Verfahren gemäss Art. 151 SchKG entfällt im Unterschied zur ordentlichen Betreibung der Verfahrensabschnitt der Pfändung, weil der Pfandgegenstand entweder durch Parteivereinbarung oder durch Gesetz zum Voraus bestimmt ist (vgl. Art. 37 Abs. 1 SchKG; BSK SchKG I-Känzig/Bernheim, Art. 151 N 17). Die Voraussetzungen von Art. 1 VVAG sind vorliegend somit nicht erfüllt, weshalb die Anwendung der VVAG im vorliegenden Fall ausscheidet. Die Rüge der Missachtung des zwingend

vorgeschriebenen Verwertungsverfahrens gemäss VVAG erweist sich damit als unzutreffend. Folglich erübrigt es sich, auf die vorsorglich vorgetragene Rüge der Verspätung eines nachträglich neu gestellten Verwertungsbegehrens einzugehen.

5. Nach der per 01.01.2014 in Kraft getretenen neuen Organisationsstruktur der Betreibungsämter und der Zusammenführung zu einem kantonalen Betreibungsamt im Kanton Basel-Landschaft sind die bisherigen Betreibungsnummern durch neue Nummern ersetzt worden. Die im Lastenverzeichnis bei der Pfandstelle 6 angegebenen Betreibungsnummern (vgl. S. 3) stimmen mit den (neuen) Betreibungsnummern gemäss Mitteilung des Verwertungsbegehrens vom 16.07.2014 an den Beschwerdeführer und dessen Ehefrau überein. Aus den Eintragungen im Geschäftsprotokoll über die Betreibungen Nr. XXXXXXXX0 und Nr. XXXXXXXX1 ergibt sich ferner, dass diese beiden Verfahrensnummern die ursprünglich vom damaligen Betreibungsamt Binningen vergebenen Betreibungsnummern YYYYYYYY0 und 21201271 ersetzt haben. Die Beschwerde ist auch in diesem Punkt unbegründet.

6. Aufgrund der obigen Erwägungen ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Für das Beschwerdeverfahren werden gemäss Art. 20a Abs. 2 Ziff. 5 SchKG grundsätzlich keine Kosten erhoben, wobei einer Partei oder ihrem Vertreter bei böswilliger oder mutwilliger Prozessführung Bussen bis zu CHF 1'500.00 sowie Gebühren und Auslagen auferlegt werden können. Die vorgetragene Gründe des Beschwerdeführers beruhen auf offensichtlich gesetzeswidrigen Auffassungen und bezwecken offensichtlich die Verschleppung des Verfahrens. Gleichwohl wird von der Verhängung einer Busse oder einer Kostenauflegung abgesehen. Im Beschwerdeverfahren darf gemäss Art. 62 Abs. 2 GebV SchKG keine Parteientschädigung zugesprochen werden.

Demnach wird erkannt:

- ://:
1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.
 2. Es werden keine Kosten erhoben.

Präsident

Aktuar

Thomas Bauer

Hansruedi Zweifel

Auf die gegen den obigen Entscheid erhobene Beschwerde trat das Bundesgericht mit Urteil vom 9. September 2015 (Nr. 5A_681/2015) nicht ein.