Aufsichtsbehörde
Schuldbetreibung und Konkurs
Basel-Landschaft

Entscheid der Aufsichtsbehörde Schuldbetreibung und Konkurs Basel-Landschaft vom 6. November 2012 (420 12 295)

Schuldbetreibung und Konkursrecht

Anwendbarkeit von Art. 816 Abs. 3 ZGB nur bei der Verwertung eines Gesamtpfands; Entstehung eines Gesamtpfands erst mit Eintragung im Grundbuch (Art. 798/799 ZGB)

Besetzung

Präsidentin Christine Baltzer-Bader, Richter Dieter Freiburghaus (Ref.), Richterin Barbara Jermann Richterich; Aktuar i.V. Michael Ritter

Parteien

A.____,
vertreten durch Rechtsanwalt Bruno Meier, Grafenaustrasse 7, 6300 Zug,
Beschwerdeführer

gegen

Betreibungsamt Arlesheim, Domplatz 9 - 13, 4144 Arlesheim,
Beschwerdegegner

Gegenstand

Betreibungsrechtliche Beschwerde /
Beschwerde gegen die Bekanntmachung der betreibungsrechtlichen Grundstücksteigerung des Betreibungsamtes Arlesheim vom 25. September 2012

A. Mit Vertrag vom 13. Mai 2002 haben die B.____ Genossenschaft als Kreditgeberin und A.____ als Kreditnehmer einen Kreditvertrag über eine Summe von CHF/CHW 2'839'500.00 abgeschlossen. Gleichzeitig mit diesem Kreditvertrag vereinbarten die Parteien zudem einen Sicherungsübereignungsvertrag, in welchem der B.____ Genossenschaft die auf den Grundstücken GB X.____ Nr. 397, GB Y.____ Nr. 650 und GB Z.____ Nr. 546 lastenden Schuldbriefe zu Eigentum übertragen wurden. Mit Einschreiben vom 16. Februar 2011 kündigte die B.____ Genossenschaft den Kreditvertrag vom 13. Mai 2002. Am 23. Dezember 2011 hat die B.____ Genossenschaft beim Betreibungsamt Möhlin in Bezug auf das Grundstück GB Y.____ Nr. 650 das Betreibungsbegehren für eine Forderung von CHF 3'118'797.63 eingereicht. Ebenfalls wurde für die identische Forderung beim Betreibungsamt Arlesheim in Bezug auf das Grundstück GB X.____ Nr. 397 die Betreibung begehrt. Nachdem A.____ in beiden Betreibungsverfahren Rechtsvorschlag erhoben hatte, ersuchte die B.____ Genossenschaft sowohl beim Gerichtspräsidium Rheinfelden als auch beim Gerichtspräsidium Arlesheim für die entsprechende Betreibung um Bewilligung der provisorischen Rechtsöffnung für die Forderung von CHF 3'118'797.63. Mit Entscheid vom 6. Juli 2012 bewilligte die Gerichtspräsidentin des Bezirksgerichts Arlesheim die provisorische Rechtsöffnung in der Grundpfandbetreibung Nr. 21120720 des Betreibungsamtes Arlesheim für eine Forderung von CHF 1'100'000.00, wies hingegen das Gesuch für die den Betrag von CHF 1'100'000.00 übersteigende Forderung ab. Das Gerichtspräsidium Rheinfelden wies mit Entscheid vom 2. August 2012 das provisorische Rechtsöffnungsgesuch in der Betreibung Nr. 21200008 des Betreibungsamtes Möhlin vollumfänglich ab.

Hinsichtlich der beim Betreibungsamt Arlesheim hängigen Pfandbetreibung Nr. 21120720 begehrte die B.____ Genossenschaft mit Schreiben vom 27. August 2012 die Vornahme der Grundpfandverwertung des Grundstücks GB X.____ Nr. 397. Am 30. August 2012 stellte das Betreibungsamt Arlesheim A.____ die Mitteilung dieses Verwertungsbegehrens aus. Mit Schreiben vom 25. September 2012 machte das Betreibungsamt Arlesheim die betreibungsrechtliche Grundstücksteigerung des GB X.____ Nr. 397 bekannt. Mit dieser Bekanntmachung wurden die Pfandgläubiger und die Grundlastberechtigten aufgefordert, ihre Ansprüche am besagten Grundstück geltend zu machen. Als Steigerungstag wurde der 11. Dezember 2012, 11:00 Uhr, festgelegt.

B. Mit Eingabe vom 8. Oktober 2012 erhob A.____, vertreten durch Rechtsanwalt Bruno Meier, bei der Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs Beschwerde gegen die Bekanntmachung der betreibungsrechtlichen Grundstücksteigerung des Betreibungsamtes Arlesheim vom 25. September 2012. Es wurde beantragt, die Betreibungshandlungen vom 25. September 2012 des Betreibungsamtes Arlesheim seien aufzuheben; das Betreibungsamt Arlesheim sei anzuweisen, die Verwertungshandlungen betreffend die Grundpfandbetreibung Nr. 21120720 einzustellen; eventuell seien zwischenzeitlich ergangene Betreibungshandlungen des Betreibungsamtes Arlesheim aufzuheben. Zudem sei der Beschwerde die aufschiebende Wirkung zuzuerkennen. Zur Begründung wurde im Wesentlichen ausgeführt, dass die Gläubigerin vorliegend für die gleiche Forderung die Pfandbetreibung sowohl des Grundstücks GB Y.____ Nr. 650 als auch des Grundstücks GB X.____ Nr. 397 eingeleitet habe und sich das Betreibungsverfahren betreffend das Grundstück GB Y.____ Nr. 650 noch nicht im Verwertungsstadium befinden würde. Deshalb dürfe im Sinne von Art. 816 Abs. 3 ZGB, wonach die

Vornahme der Versteigerung eines Grundstückes widerrechtlich sei, so lange sich nicht sämtliche verpfändeten Grundstücke im Verwertungsstadium befänden, das Grundstück GB X.____ Nr. 397 nicht verwertet werden. Dies ergebe sich bereits aus Ziffer 41 des Entscheids der Bezirksgerichtspräsidentin Arlesheim vom 6. Juli 2012, wonach es sich bei den auf dem Grundstück GB X.____ Nr. 397 lastenden Schuldbriefen um ein Gesamtpfandrecht handle und ein solches nur eine gleichzeitige Verwertung sämtlicher Grundstücke zulassen würde.

C. Mit Verfügung vom 10. Oktober 2012 wurde die Beschwerde dem Betreibungsamt Arlesheim zur Stellungnahme zugestellt und die verfahrensrelevanten Akten wurden einverlangt.

D. Mit Eingabe vom 22. Oktober 2012 hat das Betreibungsamt Arlesheim zur Beschwerde vom 8. Oktober 2012 Stellung genommen. Im Wesentlichen führte das Betreibungsamt Arlesheim aus, dass nach Art. 113 Abs. 1 der Grundbuchverordnung (GBV) Teilpfandrechte und nach Art. 110 ff. GBV Gesamtpfandrechte zwingend im Grundbuch eingetragen sein müssten, was vorliegend nicht der Fall sei und es sich somit bei den Pfandrechten betreffend die Grundstücke GB Y.____ Nr. 650 und GB X.____ Nr. 397 nicht um ein Gesamt- oder ein Teilpfandrecht sondern um jeweils selbständige Pfandrechte handeln würde, weshalb Art. 51 Abs. 2 SchKG nicht zur Anwendung komme. Folglich müsse die Betreibung auf Pfandverwertung der beiden Grundstücke nicht gleichzeitig durchgeführt werden, da Art. 51 Abs. 2 SchKG einzig bei einem Gesamt- oder einem Teilpfandrecht zur Anwendung gelange. Im Grundbuch betreffend das Grundstück in X.____ sei kein Gesamt- oder Teilpfandrecht eingetragen, weshalb die Verwertung selbständig durchgeführt werden könne und die Beschwerde abzuweisen sei.

E. Mit Verfügung vom 23. Oktober 2012 wurde die Vernehmlassung des Betreibungsamtes dem Beschwerdeführer zugestellt, zudem wurde der Beschwerde die aufschiebende Wirkung erteilt und der Schriftenwechsel geschlossen.

F. Mit Eingabe an die Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs vom 29. Oktober 2012 rügte der Beschwerdeführer, dass das Betreibungsamt Arlesheim ihm Bestandteile des Lastenverzeichnisses im Verwertungsverfahren nicht eröffnet habe und er nur zufällig im Zusammenhang mit der Verfügung vom 23. Oktober 2012 davon Kenntnis erhalten habe. Der Beschwerdeführer beantragte, dass, soweit ihm durch die verspätete Kenntnisnahme Nachteile erwachsen seien, das Betreibungsamt Arlesheim aufzufordern sei, die Auflage der Steigerungsbedingungen und des Lastenverzeichnisses unter Ansetzung neuer Fristen zu wiederholen. Mit Schreiben vom 29. Oktober 2012 wandte sich der Beschwerdeführer in Bezug auf das besagte Lastenverzeichnis an das Betreibungsamt Arlesheim und führte aus, die vom Gläubiger geltend gemachten Zinsen seien unzutreffend, zudem bestritt der Beschwerdeführer eine im Lastenverzeichnis aufgeführte Forderung.

G. Mit Eingabe vom 31. Oktober 2012 nahm das Betreibungsamt Arlesheim zu den beiden Schreiben des Beschwerdeführers vom 29. Oktober 2012 Stellung. Das Betreibungsamt führte dabei aus, dass es sich beim an die Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs gerichteten Schreiben vom 29. Oktober 2012 um eine Beschwerde im Sinne von Art. 17 SchKG handeln würde. Zudem äusserte sich das Betreibungsamt dahingehend, dass die Unterlagen dem Beschwerdeführer zugestellt worden seien und er das Fehlen dieser Dokumente direkt beim Betreibungsamt hätte monieren können.

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. Am 25. September 2012 hat das Betreibungsamt Arlesheim die betreibungsrechtliche Grundstücksteigerung des sich im Eigentum des Beschwerdeführers befindenden Grundstücks GB X.____ Nr. 397 bekannt gegeben. Nach Art. 138 Abs. 1 SchKG wird die Steigerung mindestens einen Monat im Voraus öffentlich bekannt gemacht. Bei der vorliegenden Bekanntmachung der betreibungsrechtlichen Grundstücksteigerung des Grundstücks GB X.____ Nr. 397 vom 25. September 2012 handelt es sich um ein Anfechtungsobjekt im Sinne von Art. 17 SchKG. Vorliegend lässt sich nicht feststellen, wann diese Bekanntmachung dem Beschwerdeführer zugestellt wurde, weshalb davon auszugehen ist, dass die Beschwerde vom 8. Oktober 2012 rechtzeitig eingereicht wurde. 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). Der Beschwerdeführer rügt vorliegend, das Betreibungsamt Arlesheim habe dadurch, dass es in Bezug auf das Grundstück GB X.____ Nr. 397 Verwertungshandlungen vorgenommen habe und weiter vornehme, gegen Art. 816 Abs. 3 ZGB verstossen. Damit bringt der Beschwerdeführer einen tauglichen Beschwerdegrund vor, weshalb auf die Beschwerde einzutreten ist.

2. Sind mehrere Grundstücke für die identische Forderung verpfändet worden, so muss sich gemäss Art. 816 Abs. 3 ZGB die Betreibung auf Pfandverwertung gleichzeitig gegen alle Grundstücke richten. Diese Bestimmung kommt zur Anwendung, wenn sich die Pfandverwertung gegen ein Gesamtpfand richtet (BSK ZGB II-TRAUFFER/SCHMID-TSCHIRREN, 2011, Art. 816 N 16 ff.).

2.1 In Bezug auf die Begründung und Entstehung von dinglichen Rechten schreibt Art. 971 Abs. 1 ZGB im Allgemeinen vor, dass soweit für die Begründung eines dinglichen Rechts die Eintragung ins Grundbuch vorgesehen ist, dieses Recht nur besteht, wenn es auch im Grundbuch eingetragen ist. Gemäss diesem sogenannten absoluten Eintragungsprinzip hat die Eintragung im Grundbuch konstitutive Wirkung (BSK ZGB II-SCHMID, Art. 971 N 2). Grundsätzlich kann ein Gesamtpfandrecht sowohl als Grundpfandverschreibung als auch als Schuldbrief errichtet werden, wobei sämtliche vom Gesamtpfand umfassten Grundstücke in der selben Pfandart zu belasten sind (BSK ZGB II-TRAUFFER/SCHMID-TSCHIRREN, Art. 798 N 9). Art. 799 Abs. 1 ZGB sieht für die Entstehung eines Grundpfandrechts die Eintragung im Grundbuch explizit vor. Somit kommt in Bezug auf vertraglich vereinbarte Grundpfandrechte das absolute Eintragungsprinzip gemäss Art. 971 Abs. 1 ZGB zur Anwendung, weshalb vertraglich vereinbarte Grundpfandrechte erst mit Eintragung im Grundbuch rechtswirksam entstehen (BSK ZGB II-TRAUFFER/SCHMID-TSCHIRREN, Art. 799 N 15; BSK ZGB II-SCHMID, Art. 971 N 6).

2.2 Art. 798 ZGB sieht vor, dass mehrere Grundstücke für eine Forderung verpfändet werden können. Dabei besteht die Möglichkeit, entweder ein Gesamtpfand im Sinne von Art. 798 Abs. 1 ZGB oder ein Teilpfand nach Art. 798 Abs. 2 und Abs. 3 ZGB zu errichten. Damit ein Gesamtpfandrecht errichtet werden kann, muss dieses ausdrücklich im Pfanderrichtungsvertrag vereinbart worden sein (BSK ZGB II-TRAUFFER/SCHMID-TSCHIRREN, Art. 798 N 10). Wie ein solches Gesamtpfandrecht im Grundbuch einzutragen ist, regelt Art. 110 GBV. Art. 110 Abs. 1 GBV sieht vor, dass bei der Errichtung eines Gesamtpfandrechtes im Grundbuch auf den einzelnen Hauptblättern der belasteten Grundstücke jeweils als Pfandsumme der ganze Betrag der Forderung und in den Bemerkungen der Hinweis auf die mitverpfändeten Grundstücke einzutragen ist. Im Weiteren hat jedes Grundbuchamt nach Art. 110 Abs. 3 Satz 2 GBV die Eintragung der Nummern aller mitverpfändeten Grundstücke, welche sich in einem anderen Grundbuchkreis befinden, einzutragen. Auch in Bezug auf Teilpfandrechte hat gemäss Art. 113 Abs. 1 GBV eine explizite Eintragung des jeweiligen Teilbetrages im Grundbuch zu erfolgen. In diesem Sinne hat aus dem konkreten Grundbucheintrag hervorzugehen, ob das besagte Grundstück mit einem Gesamt- oder Teilpfandrecht belastet ist.

2.3 Da es sich beim Gesamt- und dem Teilpfandrecht nach Art. 798 ZGB um Grundpfandrechte im Sinne der Art. 793 ff. ZGB handelt (BSK ZGB II-TRAUFFER/SCHMID-TSCHIRREN, Art. 798 N 9 ff.), findet die Vorschrift des Art. 799 Abs. 1 ZGB, wonach das vertragliche Grundpfandrecht erst mit Eintragung im Grundbuch entsteht, auch in Bezug auf das Gesamt- und das Teilpfandrecht Anwendung. Diesbezüglich kann auch auf die Bestimmungen der Art. 110 und 113 GBV verwiesen werden, welche die konkrete Eintragung im Grundbuch regeln.

2.4 Folglich ist zu prüfen, ob es sich bei den im Grundbuch auf dem Grundstück GB X.____ Nr. 397 eingetragenen Schuldbriefen um ein Gesamt- oder ein Teilpfandrecht handelt. Aus dem Grundbuchauszug des Grundbuchamtes Arlesheim vom 25. September 2012 bezüglich des Grundstücks GB X.____ Nr. 397 geht hervor, dass einzig die Namenschuldbriefe Nr. 19332 und Nr. 19333 eingetragen sind. Der Grundbucheintrag enthält keinerlei Ausführungen hinsichtlich des möglichen Bestehens eines Gesamt- oder eines Teilpfandrechts. Da der Grundbucheintrag betreffend das Grundstück GB X.____ Nr. 397 somit kein Gesamt- oder Teilpfandrecht enthält, konnte ein solches im Sinne von Art. 798 ZGB i.V.m. Art. 799 Abs. 1 ZGB und Art. 971 Abs. 1 ZGB nicht rechtswirksam errichtet werden, selbst wenn die Parteien vertraglich ein derartiges Gesamtpfandrecht vereinbart hätten. Da folglich vorliegend ein Gesamt- oder ein Teilpfandrecht nicht rechtswirksam errichtet worden ist, handelt es sich bei den auf dem Grundstück GB X.____ Nr. 397 lastenden Namenschuldbriefen, wie vom Betreibungsamt Arlesheim ausgeführt, um selbständige Pfandrechte. Da es sich somit weder um ein Gesamt- noch um ein Teilpfandrecht handelt, kommt die Bestimmung von Art. 816 Abs. 3 ZGB, wonach die Betreibung auf Pfandverwertung bei mehreren Grundstücken gleichzeitig durchzuführen ist, nicht zur Anwendung. Demzufolge kann im Weiteren auch den von der Gerichtspräsidentin des Bezirksgerichts Arlesheim in den Ziffern 40 und 41 des Entscheids vom 6. Juli 2012 gemachten Ausführungen, wonach es sich vorliegend aufgrund des Kreditvertrages vom 13. Mai 2002 um ein Gesamtpfand im Sinne von Art. 798 Abs. 1 ZGB handle und demnach Art. 816 Abs. 3 ZGB zur Anwendung komme, nicht zugestimmt werden. Ob damit ein Gesamtpfandrecht vertraglich vereinbart worden ist, kann offen bleiben, da ein solches zwingend erst mit Eintragung im Grundbuch entsteht.

2.5 Da es sich somit bei den auf dem Grundstück GB X.____ Nr. 397 lastenden Namenschuldbriefen nicht um ein Gesamt- oder um ein Teilpfandrecht sondern um selbständige Pfandrechte handelt, war das Betreibungsamt Arlesheim berechtigt, Verwertungshandlungen betreffend das Grundstück GB X.____ Nr. 397 vorzunehmen, obschon die Betreibung in Bezug auf das Grundstück GB Y.____ Nr. 650 sich noch nicht im Verwertungsstadium befand resp. befindet. Somit hat das Betreibungsamt Arlesheim entgegen den Behauptungen des Beschwerdeführers die Vorschrift des Art. 816 Abs. 3 ZGB nicht verletzt, weshalb die Beschwerde abzuweisen ist.

3. In Bezug auf die vom Beschwerdeführer mit Schreiben vom 29. Oktober 2012 angebrachte Rüge, wonach ihm Bestandteile des Lastenverzeichnisses nicht zugestellt worden seien, ist anzufügen, dass der Beschwerdeführer mittlerweile zweifellos über diese Bestandteile verfügt und diese auch bestreiten konnte, was er mit Schreiben ans Betreibungsamt Arlesheim vom 29. Oktober 2012 sodann auch tat. Da der Beschwerdeführer demzufolge nunmehr über sämtliche Unterlagen verfügt und er das Lastenverzeichnis gemäss Art. 140 Abs. 2 SchKG auch bestritten hat, sind ihm durch eine mögliche fehlerhafte Zustellung der detaillierten Unterlagen keine Nachteile erwachsen, weshalb es ihm am Rechtsschutzinteresse fehlt, Beschwerde zu erheben. Demnach ist auf die Rüge des Beschwerdeführers vom 29. Oktober 2012 mangels Rechtsschutzinteresse nicht einzutreten. In Bezug auf die bestrittene Forderung und den bestrittenen Zins hat das Betreibungsamt Arlesheim folglich nach Art. 140 Abs. 2 SchKG vorzugehen.

4. Gemäss Art. 20a SchKG ist das Beschwerdeverfahren kostenlos und es wird keine Parteientschädigung zugesprochen (Art. 62 Abs. 2 GebV SchKG).

Demnach wird erkannt:

://: 1. Die Beschwerde wird abgewiesen.

2. Es werden keine Kosten erhoben.

Präsidentin — Aktuar i.V.

Christine Baltzer-Bader — Michael Ritter