Aufsichtsbehörde
Schuldbetreibung und Konkurs
Basel-Landschaft

Entscheid der Aufsichtsbehörde Schuldbetreibung und Konkurs Basel-Landschaft

vom 18. August 2020 (420 20 145)

Schuldbetreibung- und Konkursrecht

Pfändung einer Liegenschaft, bei welcher der Schuldner nicht als Grundeigentümer im Grundbuch eingetragen ist (Art. 10 Abs. 1 VZG)

Besetzung	Präsident Roland Hofmann, Richterin Barbara Jermann Richterich (Ref.), Richter Philippe Spitz; Aktuar i.V. Stephan Buser
Parteien	**A.** ____, **Beschwerdeführer** gegen **Betreibungsamt Basel-Landschaft**, Eichenweg 12, 4410 Liestal, **Beschwerdegegner**
Gegenstand	**Pfändungsvollzug**

A. Gegen A. ____ laufen zurzeit diverse hängige Betreibungsverfahren vor dem Betreibungsamt Basel-Landschaft (Nr. XXXXXXX1, Nr. XXXXXXX2, Nr. XXXXXXX3 sowie Nr. XXXXXXX4). Im Rahmen jener Betreibungsverfahren wandte sich eine Gläubigerin von A. ____, die Steuerverwaltung Basel-Landschaft, am 27. März 2020 via E-Mail an das Betreibungsamt Basel-Landschaft (nachfolgend: Betreibungsamt) und verlangte in den Betreibungen Nr. XXXXXXX1, Nr. XXXXXXX2 und Nr. XXXXXXX3 die Einpfändung der an der K. ____-strasse X gelegenen Liegenschaft Nr. XXX in O. ____ BL. Als Eigentümer der Liegenschaft Nr. XXX wird im Grundbuch zurzeit der verstorbene Vater von A. ____, B. ____, als alleiniger Eigentümer geführt.

B. Daraufhin vollzog das Betreibungsamt am 20. April 2020 die Pfändung und pfändete die oben erwähnte Liegenschaft ein. Am 4. Juni 2020 erstellte das Betreibungsamt die entsprechende Pfändungsurkunde (inkl. Pfändungsvollzug und Existenz-Minimum-Berechnung) und übermittelte diese anschliessend an A. ____.

C. Mit Eingabe vom 9. Juni 2020 erhob A. ____ (nachfolgend: Beschwerdeführer) Beschwerde bei der Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs Basel-Landschaft (nachfolgend: Aufsichtsbehörde) gegen die Pfändungsurkunde bzw. den Pfändungsvollzug vom 20. April 2020. Der Beschwerdeführer machte geltend, dass die gepfändete Liegenschaft Nr. XXX nicht pfändbar sei, da diese nicht in seinem Besitz stehe.

D. Mit Verfügung der Aufsichtsbehörde vom 11. Juni 2020 wurde die Beschwerde vom 9. Juni 2020 dem Betreibungsamt zur Stellungnahme zugestellt.

E. Mit Eingabe vom 23. Juni 2020 beantragte das Betreibungsamt die Abweisung der Beschwerde. Die Pfändung der Liegenschaft Nr. XXX sei gemäss Art. 10 Abs. 1 VZG rechtskonform erfolgt.

F. Mit Verfügung der Aufsichtsbehörde vom 26. Juni 2020 wurde die Stellungnahme des Betreibungsamts vom 23. Juni 2020 dem Beschwerdeführer zur Kenntnisnahme zugestellt und der Schriftenwechsel geschlossen.

Erwägungen

1.1 Gemäss Art. 17 Abs. 1 SchKG kann mit Ausnahme der Fälle, in denen das SchKG den Weg der gerichtlichen Klage vorschreibt, gegen jede Verfügung eines Betreibungs- oder Konkursamtes 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 nach 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 sachliche Zuständigkeit der Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs zur Behandlung der Angelegenheit ergibt sich aus § 6 Abs. 1 lit. b EG SchKG. Die Beschwerdeschrift hat gewissen inhaltlichen Anforderungen zu genügen, damit auf sie einzutreten ist. § 11 Abs. 1 EG SchKG hält fest, dass sich das betreibungsrechtliche Beschwerdeverfahren nach dem Verwaltungsverfahrensgesetz Basel-Landschaft (VwVG BL; SGS 175) richtet, soweit das Bundesrecht keine Regelung vorsieht. § 15 Abs. 1

VwVG BL verlangt, dass die Eingaben der Parteien ein klar umschriebenes Begehren, die Angabe der Tatsachen und Beweismittel, eine Begründung sowie die Unterschrift der Parteien oder ihres Vertreters enthalten müssen. Der Beschwerdeantrag muss entweder auf Aufhebung bzw. Änderung der angefochtenen Verfügung oder auf Vornahme einer betreibungsrechtlichen Massnahme gerichtet sein (Art. 21 SchKG). Als Beschwerdegründe können Gesetzesverletzung, Unangemessenheit, Rechtsverzögerung sowie Rechtsverweigerung geltend gemacht werden. In jedem Fall können lediglich Verfahrensfehler gerügt werden. Über materiell-rechtliche Fragen wird im Beschwerdeverfahren grundsätzlich nicht entschieden. Die Beschwerde muss mindestens summarisch begründet werden. Der Beschwerdeführer hat mithin kurz darzulegen, gegen welche Rechtssätze der angefochtene Entscheid verstösst. Zur Begründung einer Beschwerde gehört somit, dass der Beschwerdeführer sich mit dem angefochtenen Entscheid inhaltlich auseinandersetzt. Im Fall von Laienbeschwerden sind diese Anforderungen weniger streng zu handhaben (vgl. BGE 116 II 745, E. 2b).

1.2 Die Pfändungsurkunde vom 4. Juni 2020 bildet ein taugliches Anfechtungsobjekt für eine Beschwerde i.S.v. Art. 17 SchKG. Sie wurde dem Beschwerdeführer frühestens am 5. Juni 2020 zugestellt, womit die 10-tägige Beschwerdefrist gemäss Art. 17 Abs. 2 SchKG nicht vor dem 6. Juni 2020 zu laufen beginnen konnte (Art. 31 SchKG i.V.m. Art. 142 Abs. 1 ZPO). Die Beschwerdefrist endete demnach frühestens am 15. Juni 2020. Die Beschwerde vom 9. Juni 2020 wurde vorliegend am 10. Juni 2020 der Schweizerischen Post zum Versand übergeben und erfolgte demnach fristgerecht (Art. 143 Abs. 1 ZPO). Die Beschwerde enthält zudem ein Rechtsbegehren und ist hinreichend begründet. Es wird somit auf die Beschwerde eingetreten.

2. Der Beschwerdeführer macht in seiner Beschwerde vom 9. Juni 2020 geltend, dass die Pfändung der Liegenschaft Nr. XXX zu Unrecht erfolgt sei. Die Liegenschaft sei Teil der Erbschaft bzw. des Nachlasses des am 9. Mai 2017 verstorbenen B. ____ und die Entscheidung über die Besitzesverhältnisse habe bisher noch nicht stattgefunden. Für die Verteilung der Erbschaft sei zudem Slowenien zuständig, zumal der Erblasser dort seinen letzten Wohnsitz hatte. Ein entsprechendes abschliessendes Urteil läge bisher aber noch nicht vor, weshalb die Besitzesverhältnisse ungeklärt seien. So seien die Erben der damaligen Partnerin von B. ____, C. ____, ebenso Miteigentümer der Liegenschaft. Gemäss dem momentan gültigen Erbvertrag gehöre ihm zudem das Gebäude an der K. ____-strasse X nicht.

3. In der Stellungnahme vom 23. Juni 2020 macht das Betreibungsamt geltend, dass die Pfändung der erwähnten Liegenschaft zu Recht erfolgt sei. Gestützt auf Art. 10 Abs. 1 VZG sei das Betreibungsamt befugt, auf Begehren eines Gläubigers hin, ein Grundstück zu pfänden, obwohl der Schuldner nicht als Eigentümer im Grundbuch eingetragen sei. Dafür müsse der Gläubiger lediglich glaubhaft machen, dass der Schuldner an dem Grundstück berechtigt sei. Vorliegend habe die Steuerverwaltung Basel-Landschaft mit E-Mail vom 27. März 2020 ein entsprechendes Gesuch um Einpfändung gestellt und auch glaubhaft gemacht, dass der Beschwerdeführer an der Liegenschaft Nr. XXX berechtigt sei. Die Gläubigerin habe vorliegend einen Erbbeschluss des Amtsgerichts in Z. ____ vom DD.MM.YY ins Recht gelegt, wonach der Beschwerdeführer als Sohn sowie C. ____ als ausserehelliche Partnerin die Erben des verstorbenen B. ____ seien. Diesem Erbbeschluss zufolge sei der Nachlass bereits mittels Erbvereinbarung geteilt worden. Es sei wahrscheinlich, trotz der Zuständigkeit von Slowenien, dass der Beschwerdeführer

als Sohn des Erblassers an der besagten Liegenschaft berechtigt sei. Der Beschwerdeführer lege sodann keine Beweise ins Recht, welche die Berechtigung von anderen Personen an besagter Liegenschaft beweisen würden. Die Pfändung sei daher zu Recht erfolgt. Im Rahmen eines durch die Gläubigerin allfällig eingeleiteten Widerspruchsverfahren wäre es Dritten zudem möglich, ihre Berechtigung an der Liegenschaft noch geltend zu machen.

4. Das Betreibungsamt ist berechtigt im Rahmen einer Betreibung auf Pfändung ein Grundstück zu pfänden (vgl. Art. 95 Abs. 2 SchKG). Als Sicherungsmassnahme teilt das Betreibungsamt gemäss Art. 101 Abs. 1 SchKG dem Grundbuchamt die Pfändung zum Zwecke der Vormerkung unverzüglich mit. Die Pfändung bzw. Verwertung von in der Schweiz gelegenen Grundstücken i.S.v. Art. 655 ZGB unterliegt dabei den in der Verordnung des Bundesgerichts über die Zwangsverwertung von Grundstücken (VZG; SR 281.42) aufgestellten Regeln. Gemäss Art. 10 Abs. 1 Ziff. 1 VZG dürfen Grundstücke, die im Grundbuch auf einen anderen Namen als denjenigen des Schuldners eingetragen sind, nur gepfändet werden, wenn der Gläubiger glaubhaft macht, dass der Schuldner das Eigentum ohne Eintragung im Grundbuch (zufolge Aneignung, Erbgang, Enteignung, Zwangsvollstreckung, richterliches Urteil; Art. 656 Abs. 2 ZGB) erworben hat. Eine Tatsache gilt als glaubhaft gemacht, wenn deren Vorliegen wahrscheinlich erscheint bzw. für das Vorhandensein dieser Tatsache gewisse Elemente sprechen, selbst wenn noch die Möglichkeit der Nichtverwirklichung dieser Tatsache besteht (BGE 130 III 321, E. 3.3). Im Rahmen von Art. 10 VZG dürfen gemäss der Lehre an die Glaubhaftmachung keine allzu grossen Anforderungen gestellt werden. Das Betreibungsamt soll im Rahmen der summarischen Prüfung daher die Einpfändung im Zweifel vornehmen, wobei keine Prüfung der materiellen Rechtslage zu erfolgen hat (MARKUS ZOPFI, Kurzkommentar VZG, 2011, Art. 10 N 6). Erfolgt eine Pfändung eines Grundstücks, welches nicht auf den Namen des Schuldners lautet, so ist das Betreibungsamt gemäss Art. 10 Abs. 2 VZG dazu verpflichtet, sofort nach der Pfändung das Widerspruchsverfahren (Art. 106 ff. SchKG) einzuleiten.

5. Gemäss dem vom Betreibungsamt ins Recht gelegten rechtskräftigen Erbbeschluss des Amtsgerichts Z. ____ vom DD.MM.YY ist der Beschwerdeführer als Sohn des Erblassers B. ____ hinsichtlich dessen Nachlasses als Erbe zu qualifizieren. Der Nachlass wurde zudem gemäss dem erwähnten Erbbeschluss bereits rechtskräftig zwischen dem Beschwerdeführer und C. ____, der einzigen Erbin nebst dem Beschwerdeführer, verteilt. Auffällig ist, dass die Liegenschaft Nr. XXX im Grundbuch O. ____ nicht Eingang in das vor dem Amtsgericht Z. ____ geführte Verfahren gefunden hat. So kann aufgrund des rechtskräftigen Erbbeschlusses bzw. der darin enthaltenen Erbverteilung nicht festgestellt werden, ob die Liegenschaft dem Beschwerdeführer zugeteilt wurde und dieser daher als der alleinige Berechtigte anzusehen ist. Allerdings erscheint es unter Beachtung bzw. Würdigung der gesamten Umstände im vorliegenden Fall durchaus glaubhaft, dass der Beschwerdeführer als Sohn des ehemaligen Grundeigentümers und Erblassers infolge seiner Erbenstellung zum alleinigen Eigentümer der Liegenschaft Nr. XXX wurde. So scheint es eher unwahrscheinlich, dass nur die betreffende Liegenschaft als letztes Aktivum des Nachlasses noch nicht verteilt worden wäre, wie es der Beschwerdeführer sinngemäss geltend macht und sich die Liegenschaft daher noch im Gesamteigentum der Erben befinden würde. Eine Zuteilung des Eigentums an C. ____ als alleinige Eigentümerin erscheint zudem ebenfalls fragwürdig. Hinweise auf eine allfällig erfolgte Verteilung auf mehrere Personen zu Miteigentum sind ebenfalls

nicht ersichtlich, und diese Konstellation wurde vom Beschwerdeführer auch nicht behauptet. Schliesslich spricht auch der Umstand, dass der Beschwerdeführer an der entsprechenden Adresse der Liegenschaft Nr. XXX – namentlich an der K. ____-strasse X in O. ____ – wohnhaft ist, ebenfalls dafür, dass er an der Liegenschaft berechtigt ist. Schliesslich legte der Beschwerdeführer auch keinerlei Belege ins Recht, welche die Berechtigung von Dritten an der Liegenschaft Nr. XXX nahelegen würde. Es erscheint daher wahrscheinlich, dass vorliegend das Eigentum an der Liegenschaft Nr. XXX auf den Beschwerdeführer übergegangen ist.

6. Aufgrund der bisherigen Ausführungen durfte das Betreibungsamt somit vorliegend davon ausgehen, dass der Beschwerdeführer an der Liegenschaft Nr. XXX berechtigt ist bzw. infolge Erbgang – trotz fehlendem Grundbucheintrag – der neue Grundeigentümer ist. Die Gläubigerin hat die entsprechende Tatsache i.S.v. Art. 10 Abs. 1 Ziff. 1 VZG hinreichend glaubhaft dargelegt. Das Betreibungsamt leitete in der Folge zudem mit Schreiben vom 25. Juni 2020 das Widerspruchsverfahren gemäss Art. 108 Abs. 2 SchKG ein und erfüllte damit die in Art. 10 Abs. 2 VZG gestellten Anforderungen. Sofern Dritten tatsächlich eine Berechtigung an der betreffenden Liegenschaft zukommen sollte, so erhalten diese im erwähnten Widerspruchverfahren Gelegenheit, ihre Rechte anzumelden. Die Beschwerde wird daher abgewiesen.

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

Demnach wird erkannt:

://: 1. Die Beschwerde wird abgewiesen.

2. Es werden keine Kosten erhoben.

Jede Partei trägt ihre eigenen Parteikosten selbst.

Präsident	Aktuar i.V.
Roland Hofmann	Stephan Buser