



**Entscheid des Kantonsgesichts Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht**

**vom 23. Juni 2015 (420 15 123)**

---

**Schuldbetreibungs- und Konkursrecht**

**Zwangsverwaltung einer Liegenschaft in der Grundpfandverwertung durch das Betreibungsamt ab Anzeige des Verwertungsbegehrens an den Liegenschaftseigentümer**

\_\_\_\_\_  
Besetzung

Präsidentin Christine Baltzer-Bader, Richter Dieter Freiburghaus (Ref.),  
Richterin Barbara Jermann Richterich; Aktuar Hansruedi Zweifel

\_\_\_\_\_  
Parteien

A.\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_,  
**Beschwerdeführer**

gegen

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

\_\_\_\_\_  
Gegenstand

**Betriebsrechtliche Beschwerde**  
Verfügungen des Betriebsamtes Basel-Landschaft  
vom 17. April 2015

**A.** Mit Schreiben vom 28.10.2014 teilte das Betriebsamt Basel-Landschaft den Schuld-  
nern und Eigentümern A.\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_ den Eingang des Verwertungsbegehrens in den Be-  
treibungen auf Grundpfandverwertung Nr. xxxxxxx1 und Nr. xxxxxxx2 betreffend Grundbuch  
C.\_\_\_\_, Liegenschaft Nr. yyyy, mit. Am 05.11.2014 erteilte das Betriebsamt den Auftrag zur

Schätzung der besagten Liegenschaft. Die am 12.12.2014 eingegangene Schätzung wurde am 08.01.2015 u.a. den Schuldnern und Eigentümern zugestellt. Mit Schreiben vom 14.04.2015 wurde u.a. den Schuldnern und Eigentümern die bevorstehende Grundstücksteigerung angezeigt. Mit Verfügungen vom gleichen Tag wurden die Schuldner und Eigentümer zur Räumung der besagten Liegenschaft aufgefordert. Nachdem das Betreibungsamt davon Kenntnis erlangt hatte, dass die Schuldner und Eigentümer die zur Versteigerung kommende Liegenschaft an D.\_\_\_\_ und E.\_\_\_\_ vermietet hatten, verfügte es am 17.04.2015 gegenüber den Schuldnern und Eigentümern Folgendes:

„1. Der Mietvertrag mit D.\_\_\_\_ und E.\_\_\_\_ wird seitens der Zivilrechtsverwaltung Basel-Landschaft, Abteilung Betreibungen, diesseits fungierend als Verwaltung von Grundbuch C.\_\_\_\_, Liegenschaft Nr. yyyy, nicht anerkannt.

2. Sie haben dafür zu sorgen, dass alle Personen, die die Liegenschaft in C.\_\_\_\_ bewohnen, diese bis spätestens 31. Mai 2015 verlassen.

3. Sie werden aufgefordert dem Betreibungsamt alle zur Liegenschaft gehörenden Schlüssel bis spätestens 1. Juni 2015 abzugeben. Sollten Sie dieser Aufforderung nicht nachkommen, werden wir die Zylinder auf Ihre Kosten in Zusammenarbeit mit der Polizei auswechseln lassen.“

**B.** Mit Eingabe vom 28.04.2015 (Postaufgabe 07.05.2015) erhoben A.\_\_\_\_ und B.\_\_\_\_ Beschwerde/Einspruch gegen die Verfügungen vom 17.04.2015. Als der Mietvertrag mit D.\_\_\_\_ und E.\_\_\_\_ entstanden sei, sei noch nicht bekannt gegeben worden, dass die Versteigerung stattfinde. Ferner habe das Betreibungsamt die Mietzinse vom Vormieter zurückbehalten und diese nicht an sie erstattet. Gegen den ersten Entscheid sei bereits Einsprache erhoben worden, da sie nicht damit einverstanden gewesen seien, dass die Mietverträge der Vormieter etc. offengelegt würden. Auf ihren Einspruch sei bis heute nicht reagiert worden. Das Haus gehöre immer noch ihnen, weshalb ihnen nicht vorgeschrieben werden könne, was sie zu tun hätten. Sie ersuchten deshalb darum, die zurückbehaltenen Mietzinse der Vormieter an sie zu überweisen und der Beschwerde aufschiebende Wirkung zu erteilen.

**C.** Mit Vernehmlassung vom 20.05.2015 beantragte das Betreibungsamt Basel-Landschaft die Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei. Anlässlich der Schätzung der Liegenschaft am 02.12.2014 habe noch kein Mietvertrag bestanden. Zudem sei die Verwertung den Grundeigentümern bereits am 28.10.2014 schriftlich mitgeteilt worden. Von diesem Zeitpunkt an habe das Betreibungsamt von Gesetzes wegen gemäss Art. 101 Abs. 1 VZG die Verwaltung der Liegenschaft übernommen, ohne dass es dazu einer besonderen Verfügung bedurft hätte. Die Vorbringen bezüglich der Mietzinse des Vormieters beträfen eine von diesem Verfahren unabhängige Grundpfandbetreibung (Nr. xxxxxxx3), in welcher ebenfalls eine Mietzinsperre verfügt worden sei. Diese Betreibung habe am 18.06.2014 definitiv abgeschlossen werden können. Beim von den Beschwerdeführern genannten Einspruch gegen den „ersten Entscheid“ handle es sich wohl um den am 26.03.2014 erhobenen Rechtsvorschlag in der vorliegenden Grundpfandbetreibung, welcher jedoch mit Rechtsöffnungsurteil beseitigt worden sei. Dass die Liegenschaft im Grundbuch noch immer auf die Beschwerdeführer eingetragen sei, ändere nichts daran, dass die Verwaltung der Liegenschaft im Verwertungsverfahren dem Betreibungsamt obliege. Damit sei auch das Recht des Betreibungsamtes verbunden, Anordnungen und Verfügungen im Zusammenhang mit der Liegenschaft zu erlassen.

**D.** Mit Verfügung vom 21.05.2015 wurde der Schriftenwechsel geschlossen und die Aktenzirkulation bei den Mitgliedern der Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs angeordnet.

## **Erwägungen**

**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 eines 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 den Beschwerdeführern je separat eröffneten Verfügungen des Betreibungsamtes Basel-Landschaft vom 17.04.2015 stellen taugliche Beschwerdeobjekte dar. Diese Verfügungen wurden den Beschwerdeführern laut eigenen Angaben am 27.04.2015 zugestellt, was vom Betreibungsamt nicht in Abrede gestellt wurde. Von diesem Zustellzeitpunkt ist daher zugunsten der Beschwerdeführer auszugehen. Mit der am 07.05.2015 der Schweizerischen Post übergebenen Beschwerde wurde die zehntägige Beschwerdefrist hinsichtlich der angefochtenen Verfügungen vom 17.04.2015 somit gewahrt. Soweit die Beschwerdeführer hingegen beantragen, die zurückbehaltenen Mietzinse der Vermieter an sie zu überweisen, richtet sich ihr Antrag gegen die bereits am 18.06.2014 abgeschlossene Betreuung Nr. xxxxxx3. In diesem Punkt erweist sich die Beschwerde als verspätet, weshalb diesbezüglich auf die Beschwerde nicht einzutreten ist. Zufolge Verspätung ist auch nicht auf die Beanstandung der Beschwerdeführer einzutreten, dass ein Einspruch gegen den ersten Entscheid bis heute nicht beantwortet worden sei, da diesbezüglich weder das Beschwerdeobjekt erkennbar noch die Einhaltung der 10-tägigen Beschwerdefrist nachgewiesen ist. Die Zuständigkeit der Dreierkammer der Abteilung Zivilrecht des Kantonsgerichts Basel-Landschaft ergibt sich aus § 6 Abs. 1 lit. b EG SchKG.

**2.** 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 vom 13.06.1988 (VwVG BL, SGS 175) richtet, soweit das Bundesrecht keine Regelung vorsieht. § 15 Abs. 1 VwVG BL verlangt, dass 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 Beschwerdeführer muss mithin angeben, welche Änderungen des Entscheides er beantragt und ausserdem kurz darlegen, welche Rechtssätze und inwiefern sie durch den angefochtenen Entscheid verletzt sein sollen. Zu einer formrichtigen Begründung einer Beschwerde gehört also mindestens, dass der Beschwerdeführer sich mit dem angefochtenen Entscheid auseinandersetzt. Die Anforderungen an die Begründungspflicht sind dabei nicht allzu hoch zu stellen, doch hat der Beschwerdeführer wenigstens anzuführen, inwiefern er die angefochtene Verfügung für falsch hält. Soweit sich die Beschwerde nicht als verspätet erweist (vgl. E. 1 hiervor), fehlt es an einem klar umschriebenen Begehren der Beschwerdeführer. Unter Hinweis darauf, dass die Liegenschaft im Grundbuch immer noch auf ihren Namen laute,

beanstanden sie bloss, dass ihnen nicht vorgeschrieben werden könne, was von ihrer Seite gemacht werden soll. Mangels eines hinreichenden Antrags ist daher auf die Beschwerde nicht einzutreten.

**3.** Selbst wenn auf die Beschwerde eingetreten werden könnte, müsste sie aus den nachfolgenden Gründen abgewiesen werden. Gemäss Art. 101 Abs. 1 VZG hat das Betreibungsamt von der Stellung des Verwertungsbegehrens an in gleicher Weise für die Verwaltung und Bewirtschaftung des Grundstückes zu sorgen wie im Pfändungsverfahren von der Pfändung an (Art. 155 Abs. 1, 102 Abs. 3 SchKG sowie Art. 16 ff. und 23c hiervor), es sei denn, dass der betreibende Gläubiger ausdrücklich darauf verzichtet. 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 Grundstückes 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. Ob die Steigerungsbedingungen und der Versteigerungstermin bereits angezeigt worden sind, ist für die Frage des Fortbestands der Verfügungsmacht des Schuldners entgegen der Ansicht der Beschwerdeführer ohne Belang. Im vorliegenden Fall hat das Betreibungsamt am 28.10.2014 die Spezialanzeige an die Beschwerdeführer als Schuldner vorgenommen. Somit waren die Beschwerdeführer ab diesem Zeitpunkt nicht mehr berechtigt, eine Neuvermietung der Liegenschaft an Drittpersonen vorzunehmen. Ferner hat das Betreibungsamt am 30.10.2014 die Anmeldung der Verfügungsbeschränkung beim Grundbuchamt vorgenommen. Es kann also keine Rede davon sein, dass den Beschwerdeführern immer noch eine uneingeschränkte Eigentümerstellung zukomme. Der von den Beschwerdeführern mit D.\_\_\_\_ und E.\_\_\_\_ abgeschlossene Mietvertrag ist daher für das Betreibungsamt nicht verbindlich, was das Betreibungsamt Basel-Landschaft zutreffend festgestellt hat. Mithin stossen die Beschwerdeführer mit ihrer Rüge der Gesetzesverletzung ins Leere.

**3.** Für das Beschwerdeverfahren werden gemäss Art. 20a Abs. 2 Ziff. 5 SchKG keine Kosten erhoben.

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

://:            1.    Auf die Beschwerde wird nicht eingetreten.

2. Es werden keine Kosten erhoben.

Präsidentin

Aktuar

Christine Baltzer-Bader

Hansruedi Zweifel