



Entscheidung des Kantonsgesichts Basel-Landschaft, Abteilung Zivilrecht

vom 16. Juni 2015 (420 15 58)

Schuldbetreibungs- und Konkursrecht

Beginn der Beschwerdefrist betreffend die Verwertung der Liegenschaft mit der Zustellung der Spezialanzeige gemäss Art. 139 SchKG an den Schuldner

Besetzung

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

Parteien

A.____,
vertreten durch Advokat Dr. Andreas Noll, Falknerstrasse 3, 4001 Basel,
Beschwerdeführer

gegen

Betriebsamt Basel-Landschaft, Eichenweg 4, Postfach,
4410 Liestal,
Beschwerdegegner 1

B.____ Genossenschaft,
Beschwerdegegnerin 2

Gegenstand

Betriebsrechtliche Beschwerde / Zwangsversteigerung

A. Im Sommer 2011 eröffnete die Staatsanwaltschaft Basel-Landschaft gegen A.____ ein Strafuntersuchungsverfahren. Ende November 2011 verfügte die Staatsanwaltschaft zusätzlich

zur bereits Anfang September 2011 angeordneten Kontensperre eine Grundbuchsperrung über seine Liegenschaften, u.a. Grundbuch C.____, Stockwerkeigentum Nr. xxx1 und Miteigentumsanteil Nr. xxx2. Am 28.05.2013 ging das Verwertungsbegehren der B.____ Genossenschaft beim Betreibungsamt ein. Am 11.06.2013 wurde dem Schuldner vom Verwertungsbegehren der Grundpfandgläubigerin Kenntnis gegeben. Am 12.05.2014 ging beim Betreibungsamt die Verfügung der Staatsanwaltschaft ein, wonach von der strafprozessualen Grundbuchsperrung die Pfandverwertungen bestehender Schuldbriefe ausgenommen sind und es dem Betreibungsamt gestattet ist, die Grundpfandverwertungen der Liegenschaften des Schuldners durchzuführen. Nach Vornahme der Liegenschaftsschätzung wurde je separat dem Schuldner und seinem Rechtsbeistand mit Einschreiben vom 18.09.2014 die Grundstückversteigerung von Grundbuch C.____, Stockwerkeigentum Nr. xxx1 und Miteigentumsanteil Nr. xxx2 mit Steigerungstermin am 18.02.2015 um 14.30 Uhr angezeigt. Mit Einschreiben vom 27.11.2014 wurden dem Schuldner das Lastenverzeichnis und die Steigerungsbedingungen angezeigt. Nach erfolgter Versteigerung wurde die Verteilungsliste erstellt und am 19.02.2015 per Einschreiben je separat dem Schuldner und seinem Rechtsbeistand zugestellt unter Angabe, dass der Zuschlag an die B.____ Genossenschaft erteilt werden konnte.

B. Mit Eingabe vom 02.03.2015 erhob der Schuldner Beschwerde und beantragte, es seien die Wirkungen der über die Liegenschaften Grundbuch C.____ Nr. xxx1 und xxx2 am 18.02.2015 durchgeführten Zwangsversteigerung rückwirkend aufzuheben und in der Folge die Rückabwicklung der bereits durchgeführten diesbezüglichen Verfügungsgeschäfte anzuordnen, unter Kosten- und Entschädigungsfolge. Der Zuschlag könne auf dem Beschwerdeweg angefochten werden. Die Beschwerdefrist laufe ab Kenntnismahme des Anfechtungsobjektes. Die Verteilungsliste habe ihn am 20.02.2015 erreicht, womit er zu diesem Zeitpunkt vom an die B.____ Genossenschaft erfolgten Zuschlag Kenntnis erhalten habe. Somit sei die Beschwerde rechtzeitig erhoben worden. Die Beschlagnahme der Liegenschaften des Beschwerdeführers durch die Staatsanwaltschaft verletze den Grundsatz der Verhältnismässigkeit. Dadurch seien die am 18.02.2015 durchgeführte Zwangsversteigerung und der in der Folge erteilte Zuschlag in rechts- und/oder sittenwidriger Art und Weise herbeigeführt worden. Daher seien die in Art. 230 OR festgesetzten Voraussetzungen zur rückwirkenden Aufhebung der am 18.02.2015 durchgeführten Zwangsversteigerung erfüllt.

C. Mit Vernehmlassung vom 17.03.2015 beantragte die Beschwerdegegnerin 2, auf die Beschwerde nicht einzutreten, eventualiter die Beschwerde abzuweisen, unter o/e Kostenfolge zulasten des Beschwerdeführers. Die Beschwerde sei verspätet. Sie richte sich gar nicht gegen die Verwertungshandlung als solche, sondern gegen die Tatsache, dass diese überhaupt angeordnet worden sei. Diese Tatsache sei dem Beschwerdeführer lange vorher bekannt gewesen. Es sei davon auszugehen, dass ihm die Versteigerung ordnungsgemäss angezeigt worden sei, wozu das Betreibungsamt gemäss Art. 139 SchKG verpflichtet sei. Zudem sei er vom Betreibungsamt rechtzeitig aufgefordert worden, die Wohnung bis am Vorabend des Steigerungstags zu räumen. Die rechtzeitige Zustellung dieser Mitteilung sei zu vermuten, habe doch der Beschwerdeführer nichts Gegenteiliges behauptet. Zudem sei die Steigerung schon vorher öffentlich angekündigt worden, und der Beschwerdeführer sei anwaltlich vertreten und somit über seine Rechte und Pflichten orientiert gewesen. Demzufolge hätte der Beschwerdeführer die

Beschwerde innert 10 Tagen ab Kenntnisnahme der Anordnung und Bekanntmachung der Steigerung einreichen müssen. Soweit auf die Beschwerde eingetreten werde, könne den rechtlichen Ausführungen des Beschwerdeführers nicht gefolgt werden. Die strafrechtliche Beschlagnahme der Liegenschaften sei vorliegend gar nicht das Thema. Vielmehr gehe es darum, dass die Beschwerdegegnerin 2 als Gläubigerin des Beschwerdeführers ihre zivilrechtlichen Rechte wahrgenommen habe, welche ihr die Befugnis einräumten, bei Säumnis des Schuldners das ihr vom Schuldner überlassene Pfand verwerten zu lassen. Auch wenn die Liegenschaften nicht von der Staatsanwaltschaft beschlagnahmt gewesen wären, hätte der Beschwerdegegnerin 2 das Verwertungsrecht zugestanden. Es könne auch keine Rede davon sein, dass in rechtswidriger oder gegen die guten Sitten verstossender Weise auf die Gant eingewirkt worden sei. Die Beschwerde, welche der Beschwerdeführer im Strafverfahren verpasst habe oder mit welcher er nicht erfolgreich gewesen sei, könne nicht im Zwangsvollstreckungsverfahren nachgeholt oder verbessert werden.

D. Mit Vernehmlassung vom 18.03.2015 beantragte der Beschwerdegegner 1 die Abweisung der Beschwerde. Der Beschwerdeführer rüge keine betreibungsrechtlichen Handlungen. Dass die Staatsanwaltschaft im gegen den Beschwerdeführer seit längerem geführten Strafverfahren eine Grundbuchsperrung veranlasst habe, beeinflusse die stattgefundene betreibungsamtliche Zwangsverwertung nicht. Das Verwertungsbegehren stamme von der Beschwerdegegnerin 2 als Grundpfandgläubigerin und das gesamte Verfahren sei nach den betreibungsrechtlichen Vorschriften und unabhängig vom Strafverfahren durchgeführt worden.

E. Mit Verfügung vom 20.03.2015 wurde der Schriftenwechsel geschlossen und der Sistierungsantrag des Beschwerdeführers abgewiesen. Die Akten wurden bei der Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs in Zirkulation gesetzt.

Erwägungen

1. Mit Ausnahme der Fälle, in denen das Gesetz den Weg der gerichtlichen Klage vorschreibt, kann 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 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 Beschwerdefrist ist eine gesetzliche Frist und als solche zwingender Natur. Fristversäumnis bedeutet daher grundsätzlich Verlust des Beschwerderechts. Die Beschwerdefrist beginnt am Tag, an dem der Beschwerdeführer von der Verfügung Kenntnis erhält. Die Beschwerdefrist wird gewahrt, wenn die formgerechte Beschwerdeschrift spätestens um 24.00 Uhr des letzten Tages der Frist bei der Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs eingereicht oder zu deren Händen der Schweizerischen Post übergeben wird. Die Einhaltung der Beschwerdefrist ist eine Eintretensvoraussetzung und als solche von der Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs von Amtes wegen zu prüfen (vgl. Lorandi, Betreibungsrechtliche Beschwerde und Nichtigkeit, N 227 ff. zu Art. 17 mit Hinweisen).

2. Im vorliegenden Fall beschwert sich der Schuldner nicht in dem Sinne, dass er die Aufhebung des Zuschlags verlangt mit der Folge, dass eine erneute Steigerung anzusetzen ist, und auch nicht im Besonderen gegen diejenige Person, an welche der Zuschlag erfolgt ist. Er beschwert sich vielmehr grundsätzlich gegen die Verwertung seiner Liegenschaften im Rahmen des von der Grundpfandgläubigerin angehobenen Zwangsvollstreckungsverfahrens. Nachdem ihm jedoch bereits mit Einschreiben vom 18.09.2014 die Grundstückversteigerung von Grundbuch C.____, Stockwerkeigentum Nr. xxx1 und Miteigentumsanteil Nr. xxx2 mit Steigerungstermin am 18.02.2015 um 14.30 Uhr angezeigt worden war, hatte er schon zu diesem Zeitpunkt Kenntnis von der angeordneten Versteigerung erhalten. Dieses Schreiben stellt 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. Hätte der Beschwerdeführer die vom Betreibungsamt eingeleiteten Verwertungshandlungen in ihrem Grundsatz anfechten wollen, so hätte er innert 10 Tagen seit Erhalt der Spezialanzeige gemäss Art. 139 SchKG das Rechtsmittel ergreifen müssen. Diese Rüge erst mit einer Beschwerde gegen den Zuschlag vortragen zu wollen, wie dies der Beschwerdeführer tut, ist verspätet. Somit ist auf die Beschwerde nicht einzutreten.

3. Selbst wenn die Fristwahrung bejaht würde, könnte auch aus anderen Gründen nicht auf die Beschwerde eingetreten werden. Der Beschwerdeantrag muss entweder auf Aufhebung bzw. Änderung der angefochtenen Verfügung oder auf Vornahme einer betreibungsrechtlichen Massnahme gerichtet sein, was sich aus Art. 21 SchKG ergibt. Der Beschwerdeführer beantragt nicht bloss die Aufhebung des Zuschlags (und in der Folge die Wiederholung der Steigerung), sondern die Rückführung der Liegenschaften in sein Eigentum (und den Verzicht auf weitere Verwertungshandlungen). Dies ist im Rahmen einer Beschwerde gegen den Zuschlag gar nicht zulässig (BSK SchKG I-Häusermann, Art. 143a N 11), weshalb es an einem tauglichen Beschwerdeantrag mangelt. Ferner rügt der Beschwerdeführer eine Rechtsverletzung durch die Strafuntersuchungsbehörden, jedoch nicht durch das Betreibungsamt. Die betreibungsrechtliche Beschwerde ist hingegen beschränkt auf die Prüfung von Gesetzesverletzung oder Unangemessenheit, die sich aus betreibungsamtlichen Handlungen ergeben. Sie steht auch nicht zur Verfügung, um die Gründe vorzutragen, weshalb der Beschwerdeführer überhaupt in die Situation der Zwangsverwertung gekommen ist. Mithin beruft sich der Beschwerdeführer auf untaugliche Beschwerdegründe, die im Verfahren gemäss Art. 17 ff. SchKG nicht gehört werden können.

4. Selbst wenn auf die Beschwerde eingetreten werden könnte, wäre sie aus den nachfolgenden Gründen abzuweisen: Dass die Staatsanwaltschaft im gegen den Beschwerdeführer geführten Strafuntersuchungsverfahren eine Grundbuchsperre veranlasst hat, beeinflusst die vom Betreibungsamt durchgeführte Zwangsverwertung nicht. Grund für die Zwangsverwertung war vielmehr das allein aufgrund schuldnerischer Säumnis erfolgte Verwertungsbegehren der Beschwerdegegnerin 2 als Grundpfandgläubigerin. Der Beschwerdeführer bringt nichts vor, wonach das betreibungsrechtliche Verfahren in gesetzeswidriger oder unangemessener Weise erfolgt wäre. Zudem sind die vom Beschwerdeführer vorgetragenen Gründe seines Zahlungs-

verzugs gegenüber der Grundpfandgläubigerin für die Durchführung des Betreibungs- und Zwangsverwertungsverfahrens ohne Relevanz.

5. Aus den obigen Erwägungen erhellt, dass auf die Beschwerde nicht einzutreten ist. Das Beschwerdeverfahren ist - vorbehältlich böswilliger oder mutwilliger Beschwerdeführung - kostenlos (Art. 20a Abs. 2 Ziff. 5 SchKG) und es darf keine Parteientschädigung zugesprochen werden (Art. 62 Abs. 2 GebV SchKG).

Demnach wird erkannt:

- ://:
1. Auf die Beschwerde wird nicht eingetreten.
 2. Es werden keine Kosten erhoben. Es werden keine Parteientschädigungen zugesprochen.

Präsidentin

Aktuar

Christine Baltzer-Bader

Hansruedi Zweifel