

BL_GERICHTE 420 19 233 vom 16. August 2019

BL Gerichte, 2019-08-16, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bl_gerichte_420_19_233

FR: BL_GERICHTE 420 19 233 du 16 août 2019

IT: BL_GERICHTE 420 19 233 del 16 agosto 2019

Regeste

Betreibungsrechtliche Beschwerde

Erwägungen

E. 1

Mit Ausnahme der Fälle, in denen das Gesetz den Weg der gerichtlichen Klage vorschreibt, kann gegen jede Verfügung eines Betreibungsamtes bei der Aufsichtsbehörde 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 vorliegende Beschwerde richtet sich gegen die Verfügung des Betreibungsamts Basel-Landschaft vom 17. September 2019, die grundsätzlich der Beschwerde gemäss Art. 17 SchKG zugänglich ist. Das Recht zur Beschwerdeführung kommt denjenigen natürlichen und juristischen Personen zu, welche durch die Verfügung in ihren Rechten betroffen sind und dadurch ein eigenes aktuelles Interesse an der Abänderung oder Aufhebung derselben haben. Die A.____ AG ist die Eigentümerin der Liegenschaft Nr. 482, Grundbuch Y.____. Sie ist durch die angefochtene Verfügung betroffen und daher fraglos zur Beschwerdeführung berechtigt. Die Beschwerde vom 17. September 2019 wurde rechtzeitig erhoben und genügt auch den weiteren formellen Voraussetzungen. Die sachliche Zuständigkeit der Dreierkammer der Abteilung Zivilrecht des Kantonsgerichts ist gemäss § 6 Abs. 3 lit. a EG SchKG gegeben ist, so dass auf die vorliegende Beschwerde einzutreten ist.

E. 2

Der Beschwerdegegner führt in seiner Vernehmlassung vom 13. Oktober 2019 zunächst aus, aufgrund der im Beschwerdeverfahren 420 19 211 mit Verfügung vom 18. September 2019 erteilten aufschiebenden Wirkung habe er sowohl die geplante Besichtigung als auch die auf den 20. November 2019 angesetzte Versteigerung der Liegenschaft Nr. 482, Grundbuch Y.____, aufgehoben. Folglich seien die Ziffern 2 und 3 der angefochtenen Verfügung vom 17. September 2019 gegenstandslos. Dem gilt es beizupflichten, so dass im vorliegenden Verfahren lediglich noch Ziffer 1 der angefochtenen Verfügung strittig ist, in welcher der Beschwerdegegner das Vorliegen eines gültigen Mietvertrags zwischen der A.____ AG und der Familie C.____ negiert.

E. 3

. Die Beschwerdeführerin moniert die Nichtanerkennung des Mietverhältnisses zwischen ihr und der Familie C.____. Der Beschwerdegegner stelle sich auf den Standpunkt, der Mietvertrag sei nach dem ersten Pfändungsvollzug abgeschlossen worden. Ein Mietvertrag

sei nach diesem Datum nur in Absprache und mit schriftlicher Einwilligung rechtskräftig. Das Mietverhältnis mit der Familie C.____ bestehe jedoch schon seit 1992. Die Beschwerdeführerin habe die Liegenschaft an der X.____gasse 30 in Y.____ am 23. November 1992 käuflich erworben. Unmittelbar nach dem Kauf sei das Ehepaar C.____ eingezogen. Seit diesem Datum bestehe ununterbrochen ein unbefristetes Mietverhältnis. Im Jahr 2018 sei das Mietverhältnis lediglich erneuert worden. Die Familie C.____ bezahle auch einen Mietzins. Auch wenn der Beschwerdegegner die Vereinbarung vom 20. (recte: 30.) September 2018 als unverbindlich betrachte, bestehe dennoch ein faktisches Mietverhältnis zwischen der A.____ AG und der Familie C.____. Dieses Mietverhältnis könne nicht einfach mit der Unverbindlicherklärung der Vereinbarung vom 20. (recte: 30.) September 2018 beendet werden. Der Beschwerdegegner habe in diesem Punkt keine entsprechenden Abklärungen getroffen, obwohl er dazu verpflichtet gewesen wäre. Das entsprechende Mietverhältnis sei deswegen in das Lastenverzeichnis aufzunehmen und die Beschwerde gutzuheissen.

E. 4

Der Beschwerdegegner entgegnet in seiner Vernehmlassung vom 13. Oktober 2019, er habe bereits in der Vernehmlassung des Beschwerdeverfahrens 420 19 211 ausgeführt, dass er mangels Belegen vom Nichtbestehen eines Mietverhältnisses ausgegangen sei. Alsdann werde mit der angefochtenen Verfügung keine vollständige Räumung der Liegenschaft verlangt, sondern lediglich die Räumung seitens der Familie C.____. Das Mietverhältnis zwischen der Beschwerdeführerin und der B.____ AG werde anerkannt. Entgegen der Darstellung der Beschwerdeführerin werde in der ins Recht gelegten Vereinbarung vom 30. September 2018 mit der Familie C.____ nicht darauf hingewiesen, dass es sich lediglich um eine Erneuerung eines bereits bestehenden Vertrags handle. Auch sämtliche weiteren Beilagen zur Beschwerde vom 30. September 2019 belegten kein seit längerer Zeit andauerndes Mietverhältnis zwischen der Beschwerdeführerin und der Familie C.____. Deshalb habe er davon ausgehen dürfen und müssen, dass besagtes Mietverhältnis mit Vereinbarung vom 30. September 2018 und damit zu einem Zeitpunkt geschlossen worden sei, zu welchem die Liegenschaft bereits gepfändet gewesen sei, weshalb es ungültig und folglich nicht zu beachten sei.

5.1 Wie der Beschwerdegegner in seiner Stellungnahme vom 13. Oktober 2019 korrekt ausführt, hat das Betreibungsamt gemäss Art. 101 Abs. 1 der Verordnung über die Zwangsverwertung von Grundstücken (VZG) von der Stellung des Verwertungsbegehrens an für die Verwaltung und Bewirtschaftung des Grundstückes zu sorgen (Art. 155 Abs. 1 SchKG, 102 Abs. 3 SchKG sowie Art. 16 ff. VZG). 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 (vgl. KGE 420 15 123, E. 3, vom 23. Juni 2015). Im vorliegenden Fall legt die Beschwerdeführerin einen Mietvertrag zwischen ihr und der Familie C.____ vom 30. September 2018 ins Recht (Beilage 7 der Beschwerdeführerin im Verfahren 420 19 211), welcher ab Abschluss des Vertrags für zehn Jahre gilt und nach Ablauf der zehnjährigen Frist mit einer Kündigungsfrist von 6 Monaten gekündigt werden kann. Der Abschluss dieses Vertrags fällt unbestritten in die Periode der Zwangsverwaltung durch den Beschwerdegegner. Da der A.____ AG zum Zeitpunkt des Vertragsschlusses am 30. September 2018 die Verfügungsmacht über die fragliche Liegenschaft Nr. 482, Grundbuch Y.____, fehlte, kann die A.____ AG auch keine Änderung des behaupteten faktischen Mietverhältnisses zu Gunsten der Ehegatten C.____ vornehmen. Demgemäss ist dieser Mietvertrag ungültig und entfaltet keine Wirkungen. Es kann somit festgestellt werden, dass der Beschwerdegegner den Mietvertrag vom 30. September 2018 zu Recht nicht anerkennt. 5.2 Entgegen der Ansicht der Beschwerdeführerin wird in dieser Vereinbarung mit keinem Wort darauf hingewiesen, dass es sich um eine Änderung des bereits bestehenden Mietverhältnisses zwischen der A.____ AG und der Familie C.____ handle. Es ist nicht ausgeschlossen, dass D.____ als einziges Verwaltungsratsmitglied der A.____ AG zusammen mit seiner Ehefrau D.____, einziges Verwaltungsratsmitglied der B.____ AG, seit Kauf der Liegenschaft Nr. 482, Grundbuch Y.____, diese bewohnt und somit ein faktisches Mietverhältnis mit der A.____ AG entstanden sein könnte. Der Beschwerdegegner hat denn auch mit Schreiben vom 5. April 2019 (Beilage 2 des Beschwerdegegners im Verfahren 420 19 211) die Ehegatten C.____ aufgefordert, die künftigen Mietzinse für die Liegenschaft an der X.____gasse 30 in Y.____ an das Betreibungsamt zu leisten sowie den aktuell gültigen Mietvertrag vorzulegen. Dieser Aufforderung sind die Ehegatten C.____ jedoch nicht nachgekommen, so dass der Beschwerdegegner davon ausging, es bestünde kein Mietverhältnis mit den Ehegatten C.____. Nach Art. 91 Abs. 1 VZG stellt das Betreibungsamt gestützt auf den Antrag des Grundpfandgläubigers von Amtes fest, ob und welche Miet- und Pachtverträge auf dem Grundstück bestehen. Dazu befragt das Betreibungsamt den Schuldner des Grundstücks, wobei sich die Auskunftspflicht des Schuldners nach Art. 91 SchKG i.V.m. Art. 323 f. StGB richtet. Da vorliegend nicht ausgeschlossen werden kann, dass ein faktisches Mietverhältnis mit der Familie C.____ besteht, ist die Angelegenheit zur Abklärung, ob ein Mietverhältnis mit der Familie C.____ vorliegt, an das Betreibungsamt Basel-Landschaft zurückzuweisen.

E. 6

Aus den vorstehenden Erwägungen folgt, dass die Beschwerde im Sinne der Erwägung 5.2 teilweise gutzuheissen und das Betreibungsamt Basel-Landschaft in Aufhebung von Ziffer 1 der angefochtenen Verfügung anzuweisen ist, zu überprüfen, ob ein faktisches Mietverhältnis zwischen der Beschwerdeführerin und der Familie C.____ besteht.

E. 7

Für das Beschwerdeverfahren werden gemäss Art. 20a Abs. 2 Ziff. 5 SchKG keine Kosten erhoben. Die Zusprechung einer Parteientschädigung ist im betreibungsrechtlichen Beschwerdeverfahren gemäss Art. 62 Abs. 2 GebV SchKG nicht vorgesehen.