

SO_GERICHTE SCBES.2025.88 vom 29. Januar 2026

SO Obergericht, 2026-01-29, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so_gerichte_SCBES.2025.88

FR: SO_GERICHTE SCBES.2025.88 du 29 janvier 2026

IT: SO_GERICHTE SCBES.2025.88 del 29 gennaio 2026

Erwägungen

E. 1

Im Auftrag des Betreibungsamtes [...] verarrestierte das Betreibungsamt Olten-Gösgen am 1. Februar 2024 die Liegenschaften GB Nr. [...] und GB Nr. [...] an der [...] in [...]. Arrestschuldner ist A.____. Die Verwaltung der Liegenschaften wurde vor der Arrestlegung von der B.____ AG ausgeführt. Das Betreibungsamt übertrug die Verwaltung an die C.____ AG. In der Zwischenzeit wurde die Liegenschaft gepfändet.

E. 2

Die Einsetzung einer neuen, professionellen Verwaltung, die den Aufgaben ordnungsgemäss nachkommt mit einer To Do Liste.

E. 3

Anweisung an das Betreibungsamt Olten-Gösgen, künftig die gesetzlichen Pflichten (Mahnläufe, Kündigungen, Neuvermietungen, saubere Buchführung, Insertionen, Schadensminderung) wie es das Gesetz verlangt strikt einzuhalten.

E. 4

Unverzügliche Einleitung von Betreibungen gegen sämtliche säumigen Mieter, damit die hinterlegten Kauttionen beansprucht werden können und der laufende Schaden reduziert wird (Schadensminderungspflicht).

3. Am 27. August 2025 machte der Beschwerdeführer beim zuständigen Finanzdepartement ein Schadenersatzbegehren geltend. Dabei vertrat er die Auffassung, aus der nicht korrekt erfolgten Zwangsverwaltung durch das Betreibungsamt seien ihm Einnahmenverluste in der Höhe von CHF 380'000.00 entstanden.

E. 4.1

In einer weiteren Eingabe vom 4. September 2025 (Postaufgabe) an die Aufsichtsbehörde stellte der Beschwerdeführer die folgenden Anträge:

1. Das Inspektorat Solothurn habe unverzüglich eine superprovisorische Verfügung zu erlassen, mit der:

a) die bisherige Verwaltung aufgehoben wird;

b) das Betreibungsamt Olten angewiesen wird, sofort eine neue, unabhängige Verwaltung einzusetzen.

2. Unter Kosten- und Entschädigungsfolge zulasten des Staates.

E. 4.2

Mit Verfügung vom 8. September 2025 wies der Präsident der Aufsichtsbehörde den Antrag des Beschwerdeführers auf Erlass einer superprovisorischen Verfügung ab.

E. 4.3

Auf Ersuchen des Beschwerdeführers hin begründete der Präsident der Aufsichtsbehörde am 17. September 2025 die Abweisung des Gesuchs um Erlass einer superprovisorischen Verfügung.

E. 4.4

Am 23. September 2025 beantragte der Beschwerdeführer erneut Folgendes:

1. Es sei die Verfügung der Aufsichtsbehörde für Schuldbetreibung und Konkurs Solothurn vom 17. September 2025 aufzuheben.
2. Es sei superprovisorisch die eingesetzte Verwaltung der Liegenschaft [...], [...], sofort ihres Amtes zu entheben und durch eine neutrale, fachlich qualifizierte Verwaltung zu ersetzen.
3. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zulasten der Beschwerdegegnerin.

E. 5

Das Betreibungsamt beantragte in seiner Vernehmlassung vom 24. September 2025, auf die Beschwerde sei nicht einzutreten.

E. 6

Die Aufsichtsbehörde habe gegen Frau F.____ wegen pflichtwidriger Untätigkeit trotz mehrfacher Hinweise ein aufsichtsrechtliches Disziplinarverfahren zu eröffnen und über disziplinarische Massnahmen zu befinden.

7.1 Das Betreibungsamt nahm am 22. Oktober 2025 zur oben wiedergegebenen Eingabe des Beschwerdeführers Stellung. Der Beschwerdeführer reichte dazu am 11. November 2025 eine Replik ein. Das Betreibungsamt duplizierte am 27. November 2025 und reichte die Stellungnahmen des Finanzdepartements vom 7. November 2025 und vom 18. November 2025 zu den vom Beschwerdeführer erhobenen Schadenersatzbegehren gegen den Staat ein. Dazu nahm der Beschwerdeführer am 15. Dezember 2025 nochmals Stellung. Neue Anträge wurden nicht mehr gestellt.

7.2 Das Finanzdepartement betrachtete in seiner Stellungnahme vom 7. November 2025 die Voraussetzungen für eine Staatshaftung als nicht erfüllt und wies das Staatshaftungsgesuch ab. In seiner Stellungnahme vom 18. November 2025 hielt das Finanzdepartement am ablehnenden Entscheid vom 7. November 2025 fest.

8. Auf die Ausführungen des Beschwerdeführers und des Betreibungsamtes wird im Folgenden soweit entscheidrelevant eingegangen. Im Übrigen wird auf die Akten verwiesen.

II.

1. Das Betreibungsamt hielt in seiner Vernehmlassung zunächst fest, der Beschwerdeführer beanstandete die Tätigkeit der von ihm (dem Betreibungsamt) eingesetzten Verwaltung und beantrage deren Absetzung. Seinen Nichteintretensantrag begründete es damit, dass gemäss der herrschenden bundesgerichtlichen Rechtsprechung rechtsgeschäftliches Handeln des Betreibungsamtes nicht als Verfügung gelte. Dazu gehöre auch die Übertragung der

Liegenschaftsverwaltung im Sinne von Art. 16 VZG auf einen Dritten. Die Auswahl bzw. Übertragung/Änderung der Verwaltung sei der betriebsrechtlichen Beschwerde entzogen.

2. Der Beschwerdeführer verlangt in der Hauptsache die sofortige Abberufung der C.____ AG (diese wird im Folgenden auch bloss als eingesetzte Verwaltung bezeichnet) und die Einsetzung einer neuen Verwaltung. Er wirft der Verwaltung gravierende Versäumnisse und Unterlassungen vor, welche zu einem grossen Einnahmenverlust geführt hätten.

3. Nach Art. 16 Abs. 3 der Verordnung des Bundesgerichts über die Zwangsverwertung von Grundstücken (SR 281.42; VZG) kann die Verwaltung und Bewirtschaftung eines gepfändeten Grundstückes auf Verantwortung des Betreibungsamtes einem Dritten übertragen werden. Die Übertragung der Liegenschaftsverwaltung auf einen Dritten gilt gemäss der vom Betreibungsamt angerufenen Literaturstelle als rechtsgeschäftliches Handeln und nicht als Verfügung (Flavio Cometta/Urs Möckli in: Daniel Staehelin et al. [Hrsg.], Basler Kommentar, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs I, Basel 2021, Art. 17 N 22). Der dort zitierte BGE 129 III 400 (=Pra 2004 Nr. 87) besagt jedoch das Gegenteil. In dieser Entscheidung hat das Bundesgericht festgehalten, es habe mehrmals erkannt, dass die Wahl des auf Verantwortung des Betreibungsamtes mit dem Bezug der Miet- und Pachtzinse der zu verwertenden Liegenschaft beauftragten Dritten eine Frage der Zweckmässigkeit darstelle, die unter dem Gesichtspunkt der Überschreitung oder des Missbrauchs des Ermessens überprüft werden könne. Der Gläubiger und der Schuldner seien unbestrittenermassen zur Beschwerde gemäss Art. 19 SchKG und Art. 78 ff. OG legitimiert gegen eine Verfügung, die sich auf Art. 16 Abs. 3 und 94 Abs. 2 VZG stütze. Es ist offensichtlich, dass dies auch für eine Beschwerde nach Art. 17 Abs. 1 SchKG an die kantonale Aufsichtsbehörde gelten muss. Die oben geschilderte Praxis hat das Bundesgericht kurz darauf im Entscheid 7B.5/2006 vom 10. März 2006 nochmals ausdrücklich bestätigt.

4. Die Übertragung der Verwaltung auf einen Dritten nach Art. 16 Abs. 3 VZG stellt somit eine Verfügung im Sinne von Art. 17 SchKG dar. Dieser Entscheidung, ob und gegebenenfalls wem die Verwaltung eines gepfändeten Grundstücks übertragen werden soll, ist daher mit Beschwerde anfechtbar. Im vorliegenden Fall ist die Einsetzung der Verwaltung jedoch längstens erfolgt und unangefochten geblieben. Die Einsetzung der C.____ AG als Verwalterin der gepfändeten Liegenschaften kann nicht mehr in Frage gestellt werden. Offen ist jedoch, ob sie nach ihrer Einsetzung wieder abberufen werden kann. Klar ist nach dem zitierten Bundesgerichtsentscheid, dass das Betreibungsamt dies tun kann, trägt es doch die Verantwortung für die von ihm eingesetzte Verwaltung. Zu prüfen bleibt, ob auch der Schuldner und Eigentümer des gepfändeten Grundstücks eine Abberufung der eingesetzten Verwaltung verlangen kann. Die amtliche Verwaltung des Grundstücks umfasst namentlich die Anordnung und Bezahlung kleinerer Reparaturen, die Besorgung der Anpflanzungen, den Abschluss und die Erneuerung der üblichen Versicherungen, die Kündigung von Mietverhältnissen, die Einbringung und Verwertung der Früchte, den Bezug der Miet- und Pachtzinse nötigenfalls auf dem Betreibungsweg, die Geltendmachung des Retentionsrechts für Mietzinsforderungen, die Bezahlung der laufenden Abgaben sowie das Führen von Prozessen oder andere ausserordentliche Massnahmen, welche die Verwaltung erfordert. Gegen alle diese Verwaltungshandlungen kann Beschwerde bei der Aufsichtsbehörde geführt werden (BGE 129 III 400 = Pra 2004 Nr. 87 E. 1.2). Der Rechtsschutz des Schuldners ist damit ausreichend gewahrt. Es besteht kein Anlass, ihm

darüber hinaus die Berechtigung anzuerkennen, generell die Absetzung der vom Betreibungsamt eingesetzten Verwaltung verlangen zu dürfen. Es ist das Betreibungsamt, welches die Verantwortung für die Verwaltung und Bewirtschaftung durch den Dritten trägt. Für einen allfälligen Schaden haftet nach Art. 5 Abs. 1 SchKG der Kanton. Der Beschwerdeführer hat denn auch bereits einen entsprechenden Schadensersatzanspruch geltend gemacht. Zur Abweisung dieses Anspruchs durch das Finanzdepartement hat er in seiner Stellungnahme vom 15. Dezember 2025 auch schon erklärt, er werde den Gerichtsweg beschreiten. Vor diesem Hintergrund ist es fraglich, ob er berechtigt wäre, beim Betreibungsamt die Abberufung der von diesem eingesetzten Verwaltung zu verlangen, zumal der Beschwerdeführer gar nicht geltend macht, beim Betreibungsamt ein entsprechendes Begehren gestellt zu haben. Es liegt somit auch gar keine Verfügung vor, die er anfechten könnte. Es fehlt damit auch an einem Anfechtungsobjekt.

5. Der Beschwerdeführer hat beim Betreibungsamt verschiedene Missstände und Unterlassungen gemeldet. Hier stellt sich die Frage, ob diese Meldungen das Betreibungsamt hätten veranlassen müssen, die eingesetzte Verwaltung von sich aus abzuberaufen. Aus den vom Beschwerdeführer eingereichten Mails geht Folgendes hervor: Bereits im Dezember 2024 hat er sich über Mindereinnahmen beklagt, nachdem ihm vom Betreibungsamt mitgeteilt worden war, dass sich einige Wohnungen in unvermietbarem Zustand befänden. Mit Mail vom 5. Februar 2025 hielt er der Erklärung der Verwaltung für die Leerstände, wonach die Wohnungen teilweise nicht vermietbar und wegen fehlender Schlüssel teilweise nicht zugänglich seien, entgegen, die Wohnungen würden allenfalls teilweise Renovationsbedarf aufweisen, befänden sich aber durchaus in vermietbarem Zustand. Falls die Schlüssel nicht mehr vorhanden sein sollten, müssten die Wohnungen geöffnet und die Schlösser ausgewechselt werden. Die Mietzinsausfälle durch die angeblich nicht zugänglichen Wohnungen stünden in keinem Verhältnis zu den Kosten für einen Ersatz der Schlösser. Erneut beklagte er die tiefen Zahlungseingänge und bat deshalb um eine Aufstellung, welche Mieter wie hohe Ausstände aufweisen würden und um Mitteilung der ergriffenen Massnahmen (Mahnlauf, Kündigungsandrohung etc.). Weiter verlangte er eine Liegenschaftsabrechnung per 31. Dezember 2024. Am 18. Juni 2025 fand dann ein reger Mailverkehr zwischen dem Beschwerdeführer und dem Betreibungsamt statt. So verlangte der Beschwerdeführer die Zustimmung zur Aufschliessung der leerstehenden Wohnungen durch seine Gesellschaft E. ___ GmbH auf seine Kosten. Auf die Antwort des Betreibungsamtes, es werde die Verwaltung bitten, eine Offerte für die Öffnung der Haustüren einholen, verwies der Beschwerdeführer nochmals auf seine Immobilien Service Firma, die alles reparieren könne und schon seit Jahren alle seine Wohnungen saniere und instandstelle, wozu auch das Auswechseln von Türschlössern gehöre. Weiter führte er aus, wie eine professionelle Verwaltung bei Zahlungsrückständen vorgehe (Mahnsystem, Fristansetzung mit Kündigungsandrohung, Mietkaution, keine Notwendigkeit einer richterlichen Ausweisung). Weiter erklärte er, wie bei Ausständen von Sozialhilfeempfängern vorzugehen sei. Schliesslich hielt er fest, dass es für das Öffnen und Ersetzen eines Wohnungstürschlosses keine Offerte brauche und wie hoch die zu erwartenden Kosten seien. Am 25. Juli 2025 liess das Betreibungsamt dem Beschwerdeführer Offerten für die Instandstellung zweier Wohnungen zukommen und bat ihn um seine Zustimmung zu den Renovationsarbeiten. Dazu liegt ein Entwurf eines Mails des Vertreters des Beschwerdeführers vom 15. August 2025 vor, worin die Einholung einer Vergleichsofferte verlangt und erneut die Ausführung der Sanierungsarbeiten durch eine Firma des Beschwerdeführers angeboten wird. Sodann wird bemängelt, dass noch keine

Offerten für die Türöffnungen eingegangen seien. Erneut wird verlangt, die leerstehende Wohnungen seien umgehend zu inserieren. Am 21. August 2025 teilte das Betreibungsamt mit, dass die Türöffnungen von vier Wohnungen erfolgt seien. Es äusserte sich zuerst zum Zustand zweier kleinerer Wohnungen, die mit überschaubarem Aufwand vermietbar sein sollten. Zwei grössere Wohnungen seien ohne umfassende Sanierung nicht zu vermieten. Für zwei weitere nicht bewohnbare Wohnungen habe es Offerten einholen lassen. Es wies darauf hin, dass sich eine Renovation der betreffenden Wohnungen auszahlen werde.

E. 6.1

Die geschilderte Korrespondenz gibt in erster Linie die Beanstandungen des Beschwerdeführers wieder. Die Antwortmails Betreibungsamtes hat der Beschwerdeführer offenbar nicht vollständig eingereicht. Wie sich der Sachverhalt aus der Sicht des Betreibungsamtes darstellt, lässt sich alleine aus den vom Beschwerdeführer eingereichten Mails kaum erschliessen. Die Sichtweise des Betreibungsamtes ist jedoch für die Sachverhaltsfeststellung und insbesondere die Beurteilung seines Festhaltens an der eingesetzten Verwaltung ebenfalls von grosser Bedeutung. Die Beanstandungen des Beschwerdeführers haben ihren Niederschlag in den oben wiedergegebenen Rechtsbegehren seiner Eingabe datiert vom 24. September 2025 gefunden. Das Betreibungsamt hat zu diesen wie folgt Stellung genommen: Die eingesetzte Verwaltung habe mehrfach versucht, bei der früheren Verwaltung, der B.____ AG, Unterlagen zu den Liegenschaften zu erhalten (per Mail und telefonisch). Ihre Bemühungen seien erfolglos geblieben. Lediglich ein Mieterspiegel habe erhältlich gemacht werden können. Es sei ihr schliesslich nichts anderes übriggeblieben, als die Verwaltung aufgrund vorhandener bzw. neu beschaffter Dokumentationen von Grund auf neu aufzubauen. So sei beispielsweise die mögliche Zusammensetzung der Mieterschaft durch Nachforschungen des Betreibungsamtes im GERES (Einwohnerkontrolle) ermittelt worden. Das Mehrfamilienhaus habe sich zum Zeitpunkt der Übernahme in einem sehr ungepflegten Zustand befunden (Korridore und Treppenhäuser nicht gereinigt, Abfallcontainer sei nicht zur Leerung bereitgestellt worden, etc.). Die Verwaltung habe deshalb zuerst einmal die Hauswartung (wieder-)organisiert. Die nachfolgend kommentierten angeblichen Unterlassungen, welche der Beschwerdeführer vorbringe, seien alle auf das passive Verhalten der B.____ AG zurückzuführen. Es gelte festzustellen, dass der Beschwerdeführer einziges Verwaltungsratsmitglied der B.____ AG sei, womit deren passiver Widerstand nachvollziehbar werde.

E. 6.2

Zu den Neuvermietungen führt das Betreibungsamt aus, soweit die Wohnungen in einem vermietbaren Zustand seien, würden diese zur Neuvermietung ausgeschrieben. Gemäss Verwaltung seien die Inserate jeweils nur sehr kurz aufgeschaltet, da die Wohnungen sehr günstig seien und rasch wieder vermietet werden könnten. Sieben Wohnungen seien aktuell nicht bewohnbar und müssten komplett oder teilweise saniert werden. Die Schlüssel der leerstehenden Wohnungen hätten bei der B.____ AG nicht erhältlich gemacht werden können.

E. 6.3

Bezüglich des Mahnlaufs und der vom Beschwerdeführer angesprochenen Kündigungen würden der Verwaltung die wesentlichen Unterlagen zum Mietobjekt fehlen. Der erste Mahnlauf sei im September 2024 erfolgt. Rechtliche Schritte gegen die Mieter seien durch

das Fehlen der Mietverträge verunmöglicht (z.B. Rechtsöffnungsverfahren, Prozessführung, Ausweisungsverfahren). Ohne Mietverträge fehlten der Verwaltung auch wesentliche Angaben, wie Bezeichnung der Mietparteien (Einzelmieter oder mehrere Vertragspartner) oder auch das Vorhandensein von allfälligen Mietkautionen.

E. 6.4

Die C.____ AG habe aufgrund fehlender Informationen und Unterlagen bis dato keine Heiz- und Nebenkostenabrechnungen erstellen können. Ihr fehlten namentlich Angaben zum Verteilungsschlüssel, Grundrisspläne mit Flächenangaben, alte Nebenkostenabrechnungen oder die Angaben über die vertraglichen Regelungen (Nebenkostenpauschale, Akonto oder Mietzins inkl. Nebenkosten).

E. 6.5

Zu den Renovationen trägt das Betreibungsamt vor, für die Instandstellung der nicht vermietbaren Wohnungen seien von der Verwaltung Offerten und auf Wunsch des Beschwerdeführers Zweitofferten eingeholt worden. Diese seien seinem Rechtsvertreter zur Stellungnahme zugestellt worden, mit dem Hinweis, dass keine Aufträge erteilt würden und somit die Leerstände weiter bestünden, sollte sich der Beschwerdeführer für keine der Offerten entscheiden. Bis dato habe es keinen Bescheid erhalten. Die angesetzte Frist sei unbenutzt verstrichen. Das Verhalten des Beschwerdeführers sei widersprüchlich, verlange er doch einerseits die Sistierung der Auftragsvergabe, moniere aber auf der anderen Seite das passive Verhalten der Verwaltung bei der Neuvermietung. Es werde festgehalten, dass die betreffenden Wohnungen im aktuellen Zustand nicht vermietbar seien.

E. 6.6

Bezüglich der Saldolisten und der Mietzinskonti könne es (das Betreibungsamt) nicht nachvollziehen, was genau der Beschwerdeführer versuche zu seinen Gunsten abzuleiten. Die C.____ AG habe bei der [...]bank [] das Kontokorrentkonto mit dem Untertitel «[]» eingerichtet. Über dieses Konto laufe der gesamte Zahlungsverkehr. Allfällige Abweichungen bei den Schuldnerangaben rührten von den bereits erwähnten fehlenden Unterlagen her. Wie oft bei einem Wechsel der Verwaltung bezahlten die Mieter noch während geraumer Zeit den Mietzins an die alte Verwaltung (z.B. Nichtanpassen von Daueraufträgen). Es hätte auch davon Kenntnis erlangt, dass der Beschwerdeführer immer wieder die Mieter direkt kontaktiert habe und so Verwirrung gestiftet habe.

E. 6.7

Die Wohnungen seien von den Mietern teilweise bei Nacht und Nebel verlassen worden, so auch die Wohnung «[...]». Eine ordentliche Abnahme sei so schlicht nicht möglich gewesen. Die Verwaltung habe sich an die gesetzlichen Bestimmungen des Mietrechts zu halten. Sie könne bei einer verlassenen Wohnung nicht einfach automatisch von einem Leerstand ausgehen, wie dies den Vorstellungen des Beschwerdeführers entsprechen würde.

7.1 Nach den soeben wiedergegebenen Ausführungen hat das Betreibungsamt keine Zweifel an der Kompetenz der von ihm eingesetzten Verwaltung. Es hat für sämtliche Beanstandungen des Beschwerdeführers eine plausible Erklärung. Das Betreibungsamt stellt zwar nicht in Abrede, dass es Leerstände gibt und die Mietzinseinnahmen zurückgegangen sind bzw. nicht den Erwartungen des Beschwerdeführers entsprechen. Der Beschwerdeführer erkennt den Grund dafür bei der eingesetzten Verwaltung. Offenbar ist er der Meinung, er selbst und seine B.____ AG seien besser als die eingesetzte Verwaltung

befähigt, die fragliche Liegenschaft zu bewirtschaften. Dies zeigen auch seine Versuche, seine eigenen Gesellschaften wieder ins Spiel zu bringen und ihnen Aufgaben zuteilen zu lassen. Angesichts der gesamten Umstände ist zudem auch der Vorwurf des passiven Verhaltens seiner Verwaltungsgesellschaft nicht ganz von der Hand zu weisen.

7.2 Insbesondere aber gibt es zahlreiche Gründe, wieso nicht aus jeder vorhandenen Wohnung einer Renditeliegenschaft 100 % der theoretisch möglichen Mietzinsenerträge erzielt werden. Vielmehr ist es normal, dass mit gewissen Ausfällen zu rechnen ist. Aus den vom Beschwerdeführer vorgelegten Belegen lässt sich keine konkrete Ursache für die ausgebliebenen Mieteinnahmen ableiten und insbesondere auch nicht, dass die eingesetzte Verwaltung Mindererträge verschuldet hat. Auch der Vergleich der Mieterspiegel der B.____ AG mit demjenigen der eingesetzten Verwaltung gibt keine Begründung, wieso es Leerstände gibt und wieso Mietzinszahlungen nicht verbucht werden konnten. Fest steht auch, dass es nicht zu beanstanden ist, dass sich die eingesetzte Verwaltung an die rechtlichen Vorgaben hält und nicht wie vom Beschwerdeführer offenbar verlangt, einfach handelt, Fakten schafft und dabei darauf vertraut, dass sich die Mieter nicht zur Wehr setzen. Weiter ist davon auszugehen, dass das Sozialamt die Mietzinse für seine Klienten bezahlt, wie dies der Beschwerdeführer selbst vorträgt. Es ist deshalb auch davon auszugehen, dass diese früher oder später auf dem richtigen Konto verbucht werden können. Wie die Stellungnahme des Betreibungsamtes zeigt, gibt es aus seiner Sicht objektive, nachvollziehbare Gründe für die Leerstände und damit die ausbleibenden Mietzinseinnahmen. Aus seiner Sicht ist der eingesetzten Verwaltung keine Untätigkeit und keine mangelnde Sorgfalt vorzuwerfen. Es ist somit nachvollziehbar, wieso das Betreibungsamt es als zweckmässig und zielführend erachtet, an der eingesetzten Verwaltung festzuhalten. Es leuchtet daher auch ein, wieso es diese nicht aus eigenem Entscheid abberufen hat. Dabei hat das Betreibungsamt auch in seinem eigenem Interesse gehandelt. Denn es trägt die Verantwortung für die Verwaltung und Bewirtschaftung der Liegenschaft durch die von ihm eingesetzte Verwaltung. Ausserdem verursacht ein Wechsel der eingesetzten Verwaltung einen Mehraufwand und ist deshalb ineffizient. Andererseits ist das Betreibungsamt nicht nur gegenüber dem Eigentümer der verwalteten Liegenschaft verantwortlich, sondern auch gegenüber den Gläubigern. Wie der Entscheid BGE 129 III 400 (= Pra 2004 Nr. 87) zeigt, besteht sogar eine Verantwortung gegenüber der eingesetzten Verwaltung. Es sind demnach keine Umstände auszumachen, die das Betreibungsamt hätten veranlassen müssen, einzugreifen und die eingesetzte Verwaltung abzuberufen. Damit besteht auch für die Aufsichtsbehörde kein Anlass für ein aufsichtsrechtliches Einschreiten.

E. 8

Der Antrag auf Abberufung der eingesetzten Verwaltung und der Einsetzung einer neuen Verwaltung ist demnach abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Nach dem Gesagten besteht auch kein Anlass, dem Betreibungsamt oder der eingesetzten Verwaltung die vom Beschwerdeführer verlangten Anweisungen zu erteilen. Für die Verwaltung der Liegenschaft ist die eingesetzte Verwaltung verantwortlich und für diese das Betreibungsamt. Schliesslich besteht auch kein Anlass, gegen Frau F.____ ein Disziplinarverfahren einzuleiten. Es ist nicht ersichtlich, welche Pflichtverletzungen sie begangen haben sollte. Die entsprechenden Anträge sind allesamt abzuweisen, soweit überhaupt darauf einzutreten ist.

E. 9

Die Beschwerde ist demnach abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Das Beschwerdeverfahren ist nach Art. 20a SchKG und Art. 61 Abs. 2 lit. a GebV SchKG unentgeltlich. Die Ausrichtung einer Parteienschädigung kommt nicht in Betracht (Art. 62 Abs. 2 GebV SchKG).

Demnach wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf eingetreten wird.
2. Es werden keine Kosten erhoben.

Rechtsmittel: Gegen diesen Entscheid kann innert 10 Tagen seit Eröffnung des begründeten Urteils beim Bundesgericht Beschwerde in Zivilsachen eingereicht werden (Adresse: 1000 Lausanne 14). Die Frist wird durch rechtzeitige Aufgabe bei der Schweizerischen Post gewahrt. Die Frist ist nicht erstreckbar. Die Beschwerdeschrift hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschrift des Beschwerdeführers oder seines Vertreters zu enthalten. Für die weiteren Voraussetzungen sind die Bestimmungen des Bundesgerichtsgesetzes massgeblich.

Im Namen der Aufsichtsbehörde für Schuldbetreibung und Konkurs

Der Präsident

Der Gerichtsschreiber

Flückiger

Schaller

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.