

**KBE.2026.11**  
(BE.2025.9)

**Entscheid vom 2. September 2026**

Besetzung      Oberrichter Holliger, Präsident  
                    Oberrichter Roth  
                    Oberrichterin Schär  
                    Gerichtsschreiber Sulser

Beschwerde-      **A.**\_\_\_\_\_,  
führer              [...]

Anfechtungs-      Entscheid des Präsidiums des Zivilgerichts des Bezirksgerichts Lenzburg  
gegenstand        vom 23. Februar 2026

in Sachen        Betreibungsamt Q.\_\_\_\_

Betreff            Zahlungsbefehl vom 27. Juni 2025 in der Betreuung Nr. aaa

Gläubigerin:  
**Stockwerkeigentümergeinschaft B.**\_\_\_\_\_,  
[...]  
vertreten durch C.\_\_\_\_ AG,  
[...]

---

**Die Schuldbetreibungs- und Konkurskommission entnimmt den Akten:**

**1.**

Mit Zahlungsbefehl vom 27. Juni 2025 in der Betreuung Nr. aaa des Betreibungsamts Q.\_\_\_\_\_ betrieb die Stockwerkeigentümergeinschaft B.\_\_\_\_\_ (nachfolgend: die Gläubigerin), vertreten durch die C.\_\_\_\_\_ AG (nachfolgend: die Gläubigervertreterin), den Beschwerdeführer für den Betrag von Fr. 5'899.70. Als Forderungsurkunde bzw. Forderungsgrund wurde im Zahlungsbefehl angegeben:

" Nichtbezahlung der Betriebskosten 2024"

Der Zahlungsbefehl wurde dem Beschwerdeführer am 5. Juli 2025 zugestellt. Am 7. Juli 2025 erhob der Beschwerdeführer Rechtsvorschlag.

**2.**

**2.1.**

Mit Eingabe vom 8. Juli 2025 (Postaufgabe) erhob der Beschwerdeführer bei der Schuldbetreibungs- und Konkurskommission des Obergerichts des Kantons Aargau Beschwerde mit dem Antrag, das Vorgehen des Betreibungsamtes sei "zu prüfen". Mit Schreiben vom 15. Juli 2025 leitete die Schuldbetreibungs- und Konkurskommission die Beschwerde zuständigkeitshalber an das Bezirksgericht Lenzburg weiter.

**2.2.**

Am 23. Juli 2025 erstattete das Betreibungsamt Q.\_\_\_\_\_ den Amtsbericht.

**2.3.**

Mit Eingabe vom 10. September 2025 (Postaufgabe) reichte der Beschwerdeführer eine Stellungnahme ein und beantragte:

" 1.

Es sei festzustellen, dass die Betreuung Nr. aaa mangels gültiger Vollmacht und mangels bestimmter Forderungsgrundlage unzulässig ist.

2.

Eventualiter sei das Betreibungsamt anzuweisen, den Gläubiger zur Vorlage einer rechtsgültigen Vollmacht, sowie einer detaillierten Forderungsabrechnung, inkl. Nebenkostenabrechnung innert einer Frist von 5 Tagen aufzufordern.

3.

Sollte dieser Nachweis nicht fristgerecht erbracht werden, sei die Betreuung als nichtig zu erklären und von meiner Betreuungsauskunft zu löschen.

4.

An dieser Stelle halte ich fest, dass das Vorgehen vom Betreibungsamt Q.\_\_\_\_\_ Hr. D.\_\_\_\_\_ in keiner Art und Weise akzeptabel ist und ich bitte das Gericht die Vorgehensweise von Hrn. D.\_\_\_\_\_ unter Einbehalt der gesetzlichen Vorgaben zu prüfen."

#### **2.4.**

Mit Eingabe vom 16. Oktober 2025 (Postaufgabe) reichte die Gläubigervertreterin auf Aufforderung des Präsidiums des Zivilgerichts des Bezirksgerichts Lenzburg als Nachweis über ihre Vollmacht zur Gläubigervertretung einen Verwaltungsvertrag für Miteigentum und einen Verwaltungsvertrag für Stockwerkeigentum ein.

#### **2.5.**

Das Bezirksgericht Lenzburg, Präsidium des Zivilgerichts, erkannte mit Entscheidung vom 23. Februar 2026:

" 1.

Die Beschwerde wird abgewiesen.

2.

Es werden keine Verfahrenskosten erhoben.

3.

Es wird keine Parteientschädigung zugesprochen."

#### **3.**

##### **3.1.**

Gegen diesen ihm am 28. Februar 2026 zugestellten Entscheid erhob der Beschwerdeführer mit Eingabe vom 4. März 2026 Beschwerde bei der Schuldbetreibungs- und Konkurskommission des Obergerichts als obere betreibungsrechtliche Aufsichtsbehörde mit folgenden Rechtsbegehren:

" 1.

Der Entscheid des Bezirksgerichts Lenzburg vom 23. Februar 2026 sei aufzuheben.

2.

Es sei festzustellen, dass die Betreuung Nr. aaa des Betreibungsamtes Q.\_\_\_\_\_ mangels gültiger Vertretungsbefugnis im Zeitpunkt der Einleitung unzulässig ist.

3.

Die Betreuung Nr. aaa sei aufzuheben und aus dem Betreibungsregister zu löschen.

4.

Der vorliegende Fall sei als erledigt zu betrachten und ad acta zu legen.

5.

Es seien keine Kosten zu erheben."

**3.2.**

Der Präsident des Zivilgerichts des Bezirksgerichts Lenzburg verzichtete mit Amtsbericht vom 13. März 2026 auf eine Vernehmlassung.

**3.3.**

Das Betreibungsamt Q.\_\_\_\_\_ liess sich nicht vernehmen.

**3.4.**

Mit Eingaben vom 12. März 2026 und 8. April 2026 reichte der Beschwerdeführer ergänzende Stellungnahmen ein.

---

**Die Schuldbetreibungs- und Konkurskommission zieht in Erwägung:**

**1.**

**1.1.**

Gemäss Art. 17 Abs. 1 SchKG kann mit Ausnahme der Fälle, in denen das Gesetz den Weg der gerichtlichen Klage vorschreibt, gegen jede Verfügung eines Betreibungs- oder Konkursamts bei der Aufsichtsbehörde wegen Gesetzesverletzung oder Unangemessenheit Beschwerde geführt werden. Der Entscheid einer unteren Aufsichtsbehörde über die Betreibungsämter kann innert zehn Tagen nach der Eröffnung an die obere kantonale Aufsichtsbehörde über die Betreibungsämter weitergezogen werden (Art. 18 Abs. 1 SchKG).

**1.2.**

Für das Verfahren vor der oberen kantonalen Aufsichtsbehörde über die Betreibungsämter sind die Bestimmungen des Beschwerdeverfahrens gemäss Art. 319 ff. ZPO sinngemäss anwendbar (Art. 20a Abs. 3 SchKG i.V.m. § 22 Abs. 2 EG SchKG). Neue Anträge, neue Tatsachenbehauptungen und neue Beweismittel sind ausgeschlossen (Art. 326 Abs. 1 ZPO). Das gilt sowohl für echte als auch für unechte Noven, da die Beschwerde nicht der Fortführung des erstinstanzlichen Prozesses, sondern grundsätzlich nur der Rechtskontrolle des erstinstanzlichen Entscheids dient (DIETER FREIBURGHaus/SUSANNE AFHELDT, in: Thomas Sutter-Somm/Cordula Löttscher/Christoph Leuenberger/Benedikt Seiler [Hrsg.], Kommentar zur Schweizerischen Zivilprozessordnung [ZPO], 4. Aufl. 2025, N. 3 f. zu Art. 326 ZPO).

**2.**

**2.1.**

Streitgegenstand ist der Zahlungsbefehl vom 27. Juni 2025 in der Betreuung Nr. aaa des Betreibungsamts Q.\_\_\_\_\_. Die Vorinstanz erwog, der Beschwerdeführer mache die fehlende Vollmacht der Gläubigervertreterin geltend, da jene keine rechtsgültige Vollmacht vorgewiesen habe und eine

solche dem Zahlungsbefehl nicht beiliege. Weiter mache der Beschwerdeführer geltend, dass ihm von der Gläubigerin noch nie eine konkrete Rechnung zugestellt worden sei. Von der Gläubigerin habe er lediglich Akonto-rechnungen erhalten. Eine exakte Nebenkosten-Abrechnung fehle (angefochtener Entscheid E. 4.2). Die Vorinstanz erwog, dass das Betreibungsamt nicht verpflichtet sei, sich über die Vollmacht des Vertreters zu vergewissern. Der Schuldner könne auf dem Beschwerdeweg die Aufhebung der Betreibung wegen mangelnder Vollmacht des Gläubigervertreters verlangen. Das Betreibungsbegehren eines vollmachtlosen Stellvertreters sei gültig, sofern es im Beschwerdeverfahren durch den vertretenen Gläubiger genehmigt werde. Werde die Genehmigung nicht beigebracht, müsse die Betreibung als ungültig aufgehoben werden. Mit Eingabe vom 16. Oktober 2025 habe die Gläubigervertreterin eine entsprechende Genehmigung bzw. Vollmacht für die Gläubigervertretung eingereicht, weshalb die Betreibung nicht als ungültig aufgehoben werden müsse (angefochtener Entscheid E. 4.3). Betreffend die Rüge der fehlenden konkreten Forderungsgrundlage erwog die Vorinstanz, dass das Betreibungsamt nicht zu prüfen habe, ob die vom Betreibenden behauptete Forderung am Tag der Einreichung des Betreibungsbegehrens existiere und fällig sei. Der Beschwerdeführer rüge keine der in Art. 17 Abs. 2 und 3 SchKG genannten Beschwerdegünde. Vielmehr handle es sich um eine materiellrechtliche Frage.

## **2.2.**

### **2.2.1.**

Mit Beschwerde an die Schuldbetreibungs- und Konkurskommission rügt der Beschwerdeführer, im Zeitpunkt der Einreichung des Betreibungsbegehrens vom 26. Juni 2025 habe keine Genehmigung vorgelegen. Nach den allgemeinen Regeln des Stellvertretungsrechts setze eine rechtsgültige Handlung eines Vertreters voraus, dass dieser über eine entsprechende Vertretungsbefugnis verfüge (Art. 32 Abs. 1 OR). Handle ein Vertreter ohne entsprechende Vollmacht, so entfalte die Handlung grundsätzlich keine Wirkung, sofern sie nicht nachträglich genehmigt werde (Art. 38 Abs. 1 OR). Vorliegend sei eine angebliche Genehmigung erst mit Eingabe vom 16. Oktober 2025 geltend gemacht worden. Somit habe im Zeitpunkt der Einleitung der Betreibung keine nachgewiesene Vertretungsbefugnis bestanden.

### **2.2.2.**

Wie die Vorinstanz zutreffend erwog, ist das Betreibungsamt nicht verpflichtet, sich über die Vertretungsvollmacht des Gläubigervertreters zu vergewissern und ist gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung sogar das Betreibungsbegehren eines vollmachtlosen Stellvertreters gültig, wenn es im Beschwerdeverfahren durch den Vertretenen genehmigt wird (Urteil des Bundesgerichts 5A\_578/2007 vom 18. Dezember 2007 E. 3.2). Umso mehr schadet es nicht, wenn eine bereits bestehende Vollmacht nicht bereits im Zeitpunkt der Betreibungseinleitung vorliegt bzw. diese nicht zusammen mit

dem Betreibungsbegehren eingereicht wird, sondern erst im Beschwerdeverfahren. Die entsprechende Rüge des Beschwerdeführers ist unbegründet.

## **2.3.**

### **2.3.1.**

Weiter bringt der Beschwerdeführer vor, die eingereichten Verwaltungsverträge würden die Verwaltung von Stockwerkeigentum betreffen und lediglich allgemeine Bestimmungen zur Verwaltungstätigkeit enthalten. Ein solcher Verwaltungsvertrag stelle keine spezifische Prozessvollmacht dar und belege nicht ohne Weiteres die Befugnis, im Namen der Stockwerkeigentümergemeinschaft ein Betreibungsverfahren einzuleiten. Gemäss Art. 712t ZGB handle der Verwalter im Rahmen der ihm übertragenen Verwaltungsaufgaben. Für ausserordentliche Massnahmen oder rechtliche Schritte bedürfe es grundsätzlich einer entsprechenden Ermächtigung der Gemeinschaft der Stockwerkeigentümer. In der Lehre werde festgehalten, dass der Verwalter einer Stockwerkeigentümergemeinschaft nur im Rahmen der ihm ausdrücklich übertragenen Kompetenzen handeln dürfe (m.H. auf "Wermelinger, Zürcher Kommentar ZGB, Art. 712t N. 70 ff."). Ein entsprechender Beschluss der Stockwerkeigentümergemeinschaft, welcher die Einleitung der konkreten Betreibung genehmige, sei im Verfahren nicht vorgelegt worden.

### **2.3.2.**

Gemäss Art. 712s Abs. 2 ZGB verteilt der Verwalter die gemeinschaftlichen Kosten und Lasten auf die einzelnen Stockwerkeigentümer, stellt ihnen Rechnung, zieht ihre Beiträge ein und besorgt die Verwaltung und bestimmungsgemässe Verwendung der vorhandenen Geldmittel. Die gesetzliche Befugnis des Verwalters umfasst somit auch das Inkasso (vgl. WERMELINGER, Das Stockwerkeigentum, Kommentar, 3. Aufl. 2023, N. 37 ff. zu Art. 712s ZGB). Der Verwalter vertritt sowohl die Gemeinschaft als auch die Stockwerkeigentümer in allen Angelegenheiten der gemeinschaftlichen Verwaltung, die in den Bereich seiner gesetzlichen Aufgaben fallen, nach aussen (Art. 712t Abs. 1 ZGB).

### **2.3.3.**

Nach dem Gesagten war die Gläubigervertreterin von Gesetzes wegen ermächtigt, eine Betreibung gegen den Beschwerdeführer einzuleiten. Diese gesetzliche Kompetenz wird in Ziff. 3.1 des Leistungsbeschriebs, der Bestandteil des Verwaltungsvertrags bildet, im Übrigen auch explizit erwähnt (act. 33 und 39; vgl. bereits Ziff. 7 des Aktenzusammenzugs im angefochtenen Entscheid). Der vom Beschwerdeführer zitierte Art. 712t Abs. 2 ZGB, wonach zur Führung eines Zivilprozesses ausserhalb des summarischen Verfahrens und unter Vorbehalt dringender Fälle eine vorgängige Ermächtigung durch die Versammlung der Stockwerkeigentümer notwendig ist, ist diesbezüglich nicht einschlägig, da es sich bei der Einleitung einer

Betreibung nicht um einen Zivilprozess i.S.v. Art. 712t Abs. 2 ZGB handelt. Auch der vom Beschwerdeführer zitierten Literaturstelle von WERMELINGER (in: Zürcher Kommentar, Das Stockwerkeigentum, 2. Aufl. 2019) lässt sich nichts Gegenteiliges entnehmen.

## **2.4.**

### **2.4.1.**

Weiter rügt der Beschwerdeführer, dass er im Verfahren mehrfach darauf hingewiesen habe, dass ihm keine nachvollziehbare Forderungsgrundlage zugestellt worden sei. Insbesondere sei keine detaillierte Nebenkostenabrechnung oder eine nachvollziehbare Forderungsaufstellung vorgelegt worden. Gemäss Art. 8 ZGB trage grundsätzlich diejenige Partei die Beweislast, die aus einer behaupteten Tatsache Rechte ableiten wolle. Auch wenn im Betreibungsverfahren grundsätzlich keine materielle Prüfung der Forderung erfolge, müsse eine Forderung zumindest bestimmbar sein.

### **2.4.2.**

Bei den Fristen nach Art. 17 Abs. 2 SchKG und Art. 18 Abs. 1 SchKG handelt es sich um gesetzliche Fristen, die nicht erstreckt werden können. Das bedeutet, dass innert der Beschwerdefrist eine rechtsgenügend begründete Beschwerdeschrift einzureichen ist; eine mangelhafte Begründung der Beschwerde gilt nicht etwa als verbesserlicher Fehler im Sinne von Art. 32 Abs. 4 SchKG, so dass eine Nachfrist zur Behebung eines solchen Mangels von vornherein ausser Betracht fällt (Urteil des Bundesgerichts 5A\_814/2008 vom 12. März 2009 E. 3.3). Nach Ablauf der Beschwerdefrist eingereichte Ergänzungsschriften können nicht mehr berücksichtigt werden, selbst wenn sie in der rechtzeitigen Beschwerdeerklärung angekündigt wurden (BGE 126 III 30 E. 1b). Auch die Beweismittel sind innerhalb der Beschwerdefrist zu bezeichnen (Urteil des Bundesgerichts 5A\_237/2012 vom 10. September 2012 E. 2.2).

### **2.4.3.**

Mit Beschwerde vom 8. Juli 2025 machte der Beschwerdeführer geltend, dass ihm keine konkrete (Nebenkostenab-)Rechnung zugestellt worden sei und er lediglich Akontorechnungen erhalten habe. Das Betreibungsamt habe ihm "ohne rechtliche Grundlage" einen Zahlungsbefehl zugestellt. Das Vorgehen des Betreibungsamts sei zu prüfen und die Vollstreckung der Forderung zu sistieren, "bis die Rechtmässigkeit und Begründung der Forderung geklärt" sei. Vor diesem Hintergrund erwog die Vorinstanz zu Recht, dass über materiellrechtliche Streitigkeiten (z.B. über Bestand, Umfang und Fälligkeit der in Betreibung gesetzten Forderung) nicht von den Aufsichtsbehörden im Beschwerdeverfahren nach Art. 17 ff. SchKG zu befinden ist, sondern durch die zuständigen Gerichte im ordentlichen Zivil- oder Verwaltungsverfahren (COMETTA/MÖCKLI, Basler Kommentar, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, 3. Aufl. 2021, N. 13 zu Art. 17 SchKG), und sie die Beschwerde folglich abwies.

#### **2.4.4.**

Der Beschwerdeführer rügte vor Vorinstanz erst mit Eingabe vom 10. September 2025, d.h. nach Ablauf der Rechtsmittelfrist und somit grundsätzlich verspätet (E. 2.4.2), explizit eine Verletzung des "Bestimmtheitsgebots von Art. 67 SchKG". Selbst wenn darauf einzugehen wäre, wäre dem Beschwerdeführer nicht zu folgen:

Der Gläubiger hat in seinem Betreibungsbegehren unter anderem die Forderungsurkunde und deren Datum, in Ermangelung einer solchen, den Grund der Forderung zu nennen (Art. 67 Abs. 1 Ziff. 4 SchKG). Die entsprechenden Angaben werden in den Zahlungsbefehl aufgenommen (Art. 69 Abs. 2 Ziff. 1 SchKG). Da der Anhebung einer Betreibung nicht notwendigerweise eine materiellrechtliche Prüfung der Forderung vorangeht, soll die Bezeichnung des Forderungsgrunds dem Schuldner zusammen mit den anderen Angaben auf dem Zahlungsbefehl Aufschluss geben über den Anlass der Betreibung. Auf diese Weise ist der Schuldner nicht gezwungen, Rechtsvorschlag zu erheben, um erst in einem anschliessenden Rechtsöffnungsverfahren oder in einem Forderungsprozess von der gegen ihn geltend gemachten Forderung Kenntnis zu erlangen. Gegebenenfalls soll er die in Betreibung gesetzte Forderung auch ganz oder teilweise anerkennen können. Nach der Rechtsprechung genügt auch eine knappe Umschreibung des Forderungsgrunds, wenn nach dem Grundsatz von Treu und Glauben der Anlass der Betreibung aus ihrem Gesamtzusammenhang erkennbar wird. Dazu ist erforderlich, dass das Datum angegeben wird, an welchem die in Betreibung gesetzte Forderung entstanden ist. Bei Dauerschuldverhältnissen mit periodischen Zahlungspflichten bedeutet dies, dass die in Frage stehende Zeitperiode zu bezeichnen ist (Urteile des Bundesgerichts 4A\_304/2024 vom 5. November 2024 E. 6.2, 5A\_861/2013 vom 15. April 2014 E. 2.2 und 5A\_413/2011 vom 22. Juli 2011 E. 2).

Als Forderungsgrund ist im Zahlungsbefehl angegeben "Nichtbezahlung der Betriebskosten 2024". Die Angabe der Forderung inkl. Rechnungsperiode gibt dem Beschwerdeführer genügend Aufschluss über den Anlass der Betreibung. Dafür spricht entgegen der Argumentation des Beschwerdeführers gerade, dass diesem offenbar bewusst war, für welche Forderung bzw. welche Periode er belangt wird, er aber hierfür angeblich (noch) keine Rechnung bzw. Abrechnung erhalten habe. Ob dem so ist und ob die Forderung materiellrechtlich begründet ist, ist wie vorstehend dargestellt (E. 2.4.3) nicht im Beschwerdeverfahren durch die Aufsichtsbehörden zu überprüfen. Dasselbe gilt für den – im zweitinstanzlichen Beschwerdeverfahren erstmals vorgebrachten und damit ohnehin unbeachtlichen (E. 1) – Einwand des angeblich fehlenden Beschlusses der Stockwerkeigentümergemeinschaft über die Genehmigung der Abrechnung.

**3.**

Im Beschwerde- bzw. Weiterziehungsverfahren vor der kantonalen Aufsichtsbehörde sind ungeachtet des Ausgangs keine Verfahrenskosten zu erheben und keine Parteientschädigungen zuzusprechen (Art. 20a Abs. 2 Ziff. 5 SchKG i.V.m. Art. 61 Abs. 2 lit. a und Art. 62 Abs. 2 GebV SchKG).

---

**Die Schuldbetreibungs- und Konkurskommission entscheidet:**

**1.**

Die Beschwerde wird abgewiesen.

**2.**

Es werden keine Verfahrenskosten erhoben und keine Parteientschädigungen zugesprochen.

---

Zustellung an:

[...]

Mitteilung an:

[...]

---

**Rechtsmittelbelehrung** für die Beschwerde in Zivilsachen (Art. 72 ff., Art. 90 ff. BGG)

Gegen diesen Entscheid kann **innert 10 Tagen**, von der schriftlichen Eröffnung des Entscheides an gerechnet, die Beschwerde an das Schweizerische Bundesgericht erhoben werden (Art. 44 Abs. 1, Art. 72, Art. 74, Art. 90, Art. 100 Abs. 2 und Art. 112 Abs. 1 BGG).

Die Beschwerde ist schriftlich oder in elektronischer Form beim Schweizerischen Bundesgericht einzureichen (Art. 42 BGG).

Die Beschwerdeschrift ist in einer Amtssprache abzufassen und hat die Begehren, deren Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschriften bzw. eine anerkannte elektronische Signatur zu enthalten. In der Begründung ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Entscheid Recht (Art. 95 ff. BGG) verletzt. Die Urkunden, auf die sich die Partei als Beweismittel beruft, sind beizulegen, soweit die Partei sie in den Händen hat; ebenso ist der angefochtene Entscheid beizulegen (Art. 42 BGG).

---

Aarau, 2. September 2026

**Obergericht des Kantons Aargau**

Schuldbetreibungs- und Konkurskommission

Der Präsident:

Der Gerichtsschreiber:

Holliger

Sulser