

## **BGE 105 III 85**

Bundesgericht (BGE), 1979-02-26, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge\\_105 III 85](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_105_III_85)

FR: ATF 105 III 85

IT: DTF 105 III 85

### **Regeste**

Regeste Retentionsrecht des Vermieters; Art. 283 Abs. 2 SchKG. Zur Erhaltung des Retentionsbeschlags für den laufenden Mietzins genügt es, wenn innert 10 Tagen nach Verfall der letzten Zinsrate der Mietzinsperiode, für welche die Retention erfolgte, Betreuung angehoben wird. Dies gilt auch dann, wenn die einzelnen laufenden Zinsraten gesondert in Betreuung gesetzt werden und dabei die Frist von 10 Tagen seit Fälligkeit der einzelnen Rate nicht eingehalten wird.

### **Erwägungen**

#### **E. 2**

Wird gegenüber einem säumigen Mieter eine Retentionsurkunde aufgenommen, so setzt das Betreibungsamt dem Vermieter nach Art. 283 Abs. 3 SchKG eine Frist zur Anhebung der Betreuung auf Pfandverwertung an. Nach dem auch im vorliegenden Fall verwendeten Formular Nr. 40 ist die Betreuung für die verfallenen Mietzinsforderungen innert 10 Tagen seit der Zustellung der Retentionsurkunde, für die laufenden Forderungen innert 10 Tagen nach ihrer Fälligkeit anzuheben. Wird diese Frist nicht eingehalten, so erlischt die Wirkung der Retentionsurkunde. Die Rekurrentin hat für die Monate Januar und Februar 1979 gesondert Betreuung angehoben, und zwar für den Januarzins am 18. Januar und für den Februarzins am 22. Februar. Damit hat sie die Frist von 10 Tagen seit Fälligkeit der jeweiligen Mietzinsforderungen unbestrittenermassen überschritten, so dass nach dem Wortlaut der Fristansetzung an sich die Wirkung der Retentionsurkunde dahingefallen wäre. Indessen hat das Bundesgericht in BGE 66 III 11 /12 E. 3 festgehalten, es ginge zu weit, bei jedem Ratenverfall eine neue Betreuung zu verlangen, zumal es Mietverhältnisse mit wöchentlicher Mietzinsfälligkeit gebe; zwar sei es zulässig, nach jedem Ratenverfall zu betreiben, doch müsse es zur Erhaltung des Retentionsbeschlages für den laufenden Mietzins genügen, wenn innert 10 Tagen nach Verfall der letzten Zinsrate der Mietperiode, für welche die Retention erfolgt sei, Betreuung angehoben werde. An dieser Rechtsprechung ist festzuhalten. Geht man aber davon aus, so konnte die Rekurrentin mit der Prosequierung der Retention Nr. 8/1978 bis zum 10. Juni 1979, d.h. 10 Tage nach Verfall der letzten Zinsrate der laufenden Mietperiode, zuwarten, ohne dass der Retentionsbeschluss dahinfiel. Indem sie die einzelnen Monatszinsraten gesondert in Betreuung setzte, änderte sich an der Wirkung der auf jeden Fall bis zum 10. Juni 1979 in Kraft bleibenden Retentionsurkunde nichts, ungeachtet dessen, dass die Frist von 10 Tagen seit Fälligkeit der einzelnen laufenden Zinsraten nicht eingehalten war. BGE 105 III 85 S. 87 Würde man anders entscheiden und demgemäss den Retentionsbeschluss für die im Januar und Februar 1979 fällig gewordenen Zinsraten als dahingefallen erklären, so wäre damit für den Mietzinsschuldner nicht viel gewonnen. Dieser könnte zwar vom Betreibungsamt die Ausscheidung von Gegenständen aus der Retentionsurkunde verlangen,

soweit nunmehr eine Überdeckung bestünde. Doch wäre es dem Vermieter unbenommen, unverzüglich die Aufnahme einer neuen Retentionsurkunde zu verlangen und damit den alten Zustand wiederherzustellen, da sein Retentionsrecht für die inzwischen verfallenen Mietzinsraten materiell weiterhin besteht. Dieses Vorgehen würde nur unnötige Kosten und Umtriebe verursachen. Entgegen der Ansicht, die das Obergericht in seiner Vernehmlassung vertritt, dürften die Betreibungsbeamten kaum überfordert sein, wenn der Retentionsbeschlagn in einem Fall wie dem vorliegenden aufrechterhalten bleibt. Die Kontrolle, ob eine Retention rechtzeitig prosequiert worden sei, ist für sie im Gegenteil einfacher, wenn sie davon ausgehen können, dass der Retentionsbeschlagn auf jeden Fall bis 10 Tage nach Verfall der letzten Zinsrate der laufenden Mietperiode in Kraft bleibt, unabhängig davon, ob die einzelnen Monatszinse rechtzeitig in Betreibung gesetzt wurden oder nicht. Dass diese Lösung zu einem Nebeneinander mehrerer Betreibungen für identische Forderungen führen würde, trifft nicht zu. Hingegen lässt sich nicht vermeiden, dass die gleiche Retention durch mehrere Betreibungen prosequiert werden kann. Das ist jedoch auch dann der Fall, wenn man annehmen wollte, jede einzelne Monatsrate müsse innert 10 Tagen seit ihrer Fälligkeit in Betreibung gesetzt werden. Der Rekurs ist daher gutzuheissen.

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