

BGE 36 I 95

Bundesgericht (BGE), 1910-02-02, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_36_I_95

FR: ATF 36 I 95

IT: DTF 36 I 95

Volltext

16. Entscheid vom 2. Februar 1910 in Sachen Baumann. Retentionsrecht des Vermieters. Unzulässigkeit der Ausdehnung auf Schadenersatzforderungen gegen den Mieter. A. — Der Rekurrent Hermann Baumann, Gärtner in Königsfelden, hatte dem Rekursgegner Bruno Jockusch in Brugg, z. Z. im Untersuchungsgefängnis in Wangen a./A., die Parterrewohnung in seinem Hause Nr. 435 in Brugg vermietet. Obschon der Mieter den Mietzins bis Ende Dezember 1909 bezahlt hatte, nahm das Betreibungsamt Brugg auf Begehren des Rekurrenten, welcher behauptete, er habe dem Jockusch mit Beginn der Miete auf 1. November auch die Wohnung im ersten Stockwerk vermietet, am 21. Oktober 1909 eine Retentionsurkunde über zwei demselben gehörende, im ersten Stockwerk befindliche Möbel (harthölzerner Sekretär und Kommode) auf. B. — Hierauf betrat Jockusch den Beschwerdeweg, indem er den Bestand eines Mietverhältnisses zwischen ihm und dem Rekurrenten über die Wohnung im ersten Stockwerk bestritt. Die Beschwerde wurde von der untern Aufsichtsbehörde begründet erklärt und demgemäß die angefochtene Retentionshandlung des Betreibungsamtes Brugg mit allen ihren Wirkungen aufgehoben. C. — Hiegegen rekurrierte Baumann seinerseits an die kantonale Aufsichtsbehörde, mit dem Begehren, die aufgehobene Retentionshandlung sei unter Kassierung des Vorentscheides als gerechtfertigt zu erklären, daran festhaltend, daß auch über die Wohnung im ersten Stockwerk ein Mietverhältnis mit dem Rekursgegner tatsächlich bestehe und daß ihm die betreffenden Räumlichkeiten auf 1. November zur Verfügung gehalten worden seien. Wenn aber auch zur Zeit der Geltendmachung des Retentionsrechts eine

Mietzinsforderung noch nicht bestanden habe, so sei doch eine Ersatzforderung im Sinn des Art. 292 Abs. 2 OR existent geworden, wofür Art. 294 OR dem Vermieter das Retentionsrecht ebenfalls gewähre. Die kantonale Aufsichtsbehörde hat die Beschwerde mit Entscheid vom 18. Dezember 1909 als unbegründet abgewiesen, von der Erwägung aus, daß in casu zur Sicherung von Mietzinsforderungen die Aufnahme eines Retentionsverzeichnisses nicht verlangt werden konnte. Auf andere als Mietzinsforderungen erstreckte sich aber das Retentionsrecht des Vermieters nicht, wie aus Art. 294 OR und 283 SchKG zweifellos hervorgehe. Eine extensive Interpretation dieser Spezialbestimmungen wäre unzulässig (vergl. Hafner, Komm. Anm. 3 zu Art. 294 OR). D. — Diesen Entscheid hat der Rekurrent nunmehr rechtzeitig unter Erneuerung seines Begehrens ans Bundesgericht weitergezogen. Er beharrt darauf, daß das Retentionsrecht dem Vermieter auch im Fall des Art. 292 Abs. 2 OR gewährt werden müsse, wenn nicht schon durch Interpretation des Art. 294, so doch jedenfalls durch analoge Anwendung des Art. 292 Abs. 2 OR. Der Rekursgegner hat auf Abweisung des Rekurses angetragen, die kantonale Aufsichtsbehörde hat von Gegenbemerkungen zum Rekurs abgesehen, ebenso das Betreibungsamt Brugg. Die Schuldbetreibungs- und Konkurskammer zieht in Erwägung: 1. — In Übereinstimmung mit der Vorinstanz ist die Behauptung des

Rekurrenten, daß er auch für eine Schadenersatzforderung aus dem Mietverhältnis zum Rekursgegner ein Retentionsrecht beanspruchen könne, als durchaus unstichhaltig zurückzuweisen. Die Vorschriften des Art. 294 OR lassen keinen Zweifel darüber aufkommen, daß das Gesetz dem Vermieter nur zur Sicherung der Mietzinsforderung ein Retentionsrecht an den beweglichen Sachen gewährt, welche sich in den vermieteten Räumen befinden und zu deren Einrichtung oder Benutzung gehören. Für eine Ausdehnung dieses Privileges auf Schadenersatzforderungen des Vermieters gegen den Mieter gibt das Gesetz nicht die mindeste Handhabe und es fehlt hiefür auch jede ratio. 2. — Wenn der Rekurrent sich zur Begründung seines Behrens ferner nebenbei auf den Bestand eines besondern Mietvertrages mit Jockusch über die Wohnung im ersten Stockwerk beruft und auch zur Sicherung des Zinses aus diesem Mietverhältnis die Durchführung des Retentionsverfahrens verlangt, so ist er auch damit ohne weiteres abzuweisen. Der Rekurrent behauptet selber, dem Jockusch die Zimmer im ersten Stockwerk erst vom 1. November an vermietet zu haben, während, wie aus den Akten hervorgeht, vom Betreibungsamt Brugg bereits am 21. Oktober zur Aufnahme der angefochtenen Retentionsurkunde geschritten wurde. Hieraus folgt, daß im maßgebenden Zeitpunkt auch nach der eigenen Darstellung des Rekurrenten bezüglich der Wohnung im ersten Stockwerk ein Mietverhältnis mit dem Rekursgegner noch gar nicht bestand und dieser ihm diesfalls nicht einmal einen laufenden Mietzins schuldete. Die angefochtene Verfügung des Betreibungsamtes Brugg entbehrt mithin jeder gesetzlichen Grundlage und ist von der Vorinstanz mit Recht aufgehoben worden. Demnach hat die Schuldbetreibungs- und Konkurskammer erkannt: Der Rekurs wird abgewiesen.

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