

## BGE 72 III 36

Bundesgericht (BGE), 1946-04-24, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge\\_72\\_III\\_36](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_72_III_36)

FR: ATF 72 III 36

IT: DTF 72 III 36

### Volltext

Schuldbeitrags- und Konkursrecht. No 11. 11. Entscheidung vom 24. April 1946 i. S. Stobler. Für Forderungen des Vermieters auf Ersatz von Instandstellungskosten ist ein Retentionsverzeichnis nicht aufzunehmen (Art. 272 OR, Art. 283 SchKG). L'office doit refuser de dresser l'inventaire des meubles en garantie de 180 BOIDme reclamee par. le bailleur A titre de frais de remise en etat des locaux. (art. 272 CO, 283 LP). L'ufficio deve rifiutare di allistire l'inventario dei mobili 80 ga.ra.n- zia. della somma chiesta dal locotore a copertura delle spese per rimettere in buono stato i locali (m. 272 CO, 283 LEF). Am 11. März 1946 nahm das Betreibungsamt Basel-Stadt beim Rekurrenten für den Betrag von Fr. 34.55, den die Rosentaleok A.-G. als Vermieterin unter dem Titel « Rest Instandstellungskosten » von ihm forderte, ein Retentionsverzeichnis auf. Mit rechtzeitiglicher Beschwerde beantragte der Rekurrent die Aufhebung dieser Massnahme, da das Retentionsrecht nach der klaren Bestimmung des Art. 272 OR nur für Mietzins, nicht dagegen für Instandstellungskosten beansprucht werden könne. Die kantonale Aufsichtsbehörde hat die Beschwerde am 4. April 1946 abgewiesen mit der Begründung, im Anschluss an BGE 63 11 380 gewähre die baslerische Zivilrechtsprechung das Retentionsrecht auch für die Instandstellungskosten, sodass das Betreibungsamt nicht befugt sei, die Aufnahme eines Retentionsverzeichnisses für solche Kosten abzulehnen. Diesen Entscheid hat der Rekurrent an das Bundesgericht weitergezogen. Die schuldbeitrags- und Konkurskommission zieht in Erwägung: Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtes hat das Betreibungsamt die Aufnahme eines Retentionsverzeichnisses zu verweigern, wenn sich auf Grund der Akten unzweifelhaft ergibt, dass das beanspruchte Retentionsrecht nicht besteht (BGE 38 I 689 = 8ep.ausg. 15 S. 270, BGE 59 111 10 E. 2 und 69, 61 III 77 E. 2). Schuldbeitrags- und Konkursrecht No 11. 17 Art. 272 OR gewährt dem Vermieter einer unbeweglichen Sache das Retentionsrecht für einen verfallenen Jahreszins und den laufenden Halbjahreszins. In BGE 63, 11 368 ff. hat das Bundesgericht als Zivilberufungsinstanz diese Vorschrift dahin ausgelegt, dass das Retentionsrecht ausser für Mietzins im engem Sinn auch für bloss mietzinsähnliche Forderungen, d. h. für solche Forderungen zu gewähren sei, die einem Mietzins näher verwandt sind als einem Schadenersatzanspruch, und die der Gesetzgeber, wenn er daran gedacht hätte, aller Voraussicht nach wie Mietzinsforderungen behandelt hätte. Demgemäss wurde entschieden, der Anspruch des Vermieters auf Bezahlung des vereinbarten Mietzinses für die Zeit, da der Mieter die Mieträume trotz Beendigung der Miete mit Duldung des Vermieters oder eigenmächtig weiterbenutzt, sei retentionsgesichert; ebenso die Forderung des Vermieters auf Ersatz der Auslagen für die Heizung, die Wasserversorgung, die Treppenhausbeleuchtung und den Betrieb elektrischer Aufzüge, gleichgültig, ob der Vermieter diese Auslagen in Form eines entsprechend erhöhten Mietzinses oder eines besondern Zuschlages auf den Mieter abwälze. Dagegen hat das Bundesgericht im erwähnten Entscheid in Übereinstimmung mit seiner bisherigen

Rechtsprechung (BGE 61 II 265). und rojt der Literatur (BECKEB N. 12, OSER-8cHÖNENBERGER N. 20 zu Art. 272 OR) erklärt, dass für Schadenersatzansprüche aus dem Mietverhältnis ein Retentionsrecht nicht bestehe. Die Forderungen, die das Bundesgericht als mietzins-ähnlich und damit als retentionsgesichert anerkannt hat, betreffen entweder die Entschädigung für die Benutzung der Mieträume oder das Entgelt für Nebenleistungen, die der Vermietete nach dem Verträge erbringen muss, um dem Mieter den Gebrauch der Mieträume zu ermöglichen oder zu erleichtern. Die Forderung auf Ersatz der Instandstellungskosten, die die Vermieterin im vorliegenden Falle gegen den Mieter stellt, hat offensichtlich nicht die~n Charakter. Derartige Forderungen stehen ihrer Natur

18 Schuldbetreibungs- und Konkursrecht. NO lt. nach den Schadenersatzansprüchen näher als den Mietzinsforderungen, ob sie nun darauf beruhen, dass der Mieter die Instandstellungsarbeiten, die ihm bei Beendigung der Miete nach Gesetz (Art. 271 OR) oder Vertrag obliegen, nicht oder nicht richtig besorgt, oder ob sie sich auf eine Bestimmung des Mietvertrages stützen, wonach bei Beendigung der Miete der Vermieter die Instandstellung der Mietsache übernimmt und der Mieter ihm dafür einen bestimmten Geldbetrag zu zahlen hat. Dass die Gewährung des Retentionsrechts für solche Pauschalabfindungen, wie sie in Basel üblich zu sein scheinen, dem mutmasslichen Willen des Gesetzgebers entspreche, darf umso weniger angezweifelt werden, als die (freiwillig dispositive) Vorschrift von Art. 271 OR die Instandstellungspflicht des Mieters nach dem Zustande bemisst, in dem er die Mietsache erhalten hat, und ihn für die aus der vertragsgemässen Benutzung sich ergebende Abnutzung oder Veränderung nicht haften lässt. Die Basler Zivilrechtsprechung, auf die das Betreibungsamt und die Vorinstanz sich berufen, wird also durch den Entscheid BGE 63 II 368 ff. keineswegs gedeckt, sondern sie ist zweifellos gesetzwidrig. Das Betreibungsamt hätte es daher ablehnen sollen, für die streitige Forderung ein Retentionsverzeichnis aufzunehmen. Dem MCK erkennt die Schuldbetr. u. Konkurskammer: Der Rekurs wird gutgeheissen und die Retentionsurkunde vom 11. März 1946 aufgehoben. 12. Email de l'udt du 2 mai 1948 clans Ja cause Graf. 1. Recevabilitè du r6CO'U'1'8 ma. lgre l'absence de motifs a l'appui des conclusions (art. 79 al. 1 OJ), si la d6cision attaquee implique viola.tion d'une regle imperative du droit de poursuite. 2. lJ'or de potWsuite (m. 46 sv. LP). Lorsqu'un debiteur n'a plus ni domicile ni lieu da sejour, sans cependant qu'il ait quitte Ja. Suisse et alors qu'il peut y ~tre atteint par des notificatioos, Schuldbetreibungs- und Konkursrecht. N° IS. 39 l'ancien for de poursuite subsiste au lieu du dernier domicile ou du dernier sejour aussi longtemps que le debiteur ne se constitue pas au moins un nouveau lieu de sejour (art. 48 LP). 1. Zulässigkeit des Rekurses (Art. 19 SchKG) trotz fehlender Begründung (Art. 79 Abs. 1 OG), wenn die angefochtene Entscheidung zwingende Normen des Betreibungsrechtes verletzt. 2. Betreibungsort (Art. 46 ff. SchKG). Hat der Schuldner weder Wohnsitz noch Aufenthaltsort mehr, befindet er sich aber noch in der Schweiz und können ihn Zustellungen erreichen, so bleibt der frühere Betreibungsort am letzten Wohnsitz oder Aufenthaltsort bestehen, solange der Schuldner nicht wenigstens einen neuen Aufenthaltsort begründet (Art. 48 SchKG). I. Ricevibilitd del ncor80 (m. 19 LEF) nonostante la mancanza di motivi a sostegno delle conclusioni (art. 79 cp. 1 OGF), se la decisione impugnata implicasse la viola.zione d'une norma imperativa dei diritto d'esecuzione. 2. lJ'oro dell'eaecuzione (art. 146 e seg. LEF). Se un debitore non ha pitJ. domicilio na luogo di soggiorno, ma non ha tuttavia. lasciato la Svizzera. ove gli possono essere fatte notificazioni, il vecchio foro d'esecuzione sussiste nelluogo dell 'ultimo domi-

eilio 0 dell'ultimo soggiorno fino a tanto che il debitore non costituisca almeno un nuovo luogo di soggiorno (art. 48 LEF). A. - Rudolf Graf 0. habite Leysin en 1943 et 1944. En automne 1945, 10. Commune de Leysin lui 0. fait notitier a Davos une poursuite en paiement des impôts dus pour 1944. Les derniers jours de novembre 1945, Graf est revenu a Leysin ou il 0. travaille quelques jours dans une clinique. La place ne lui oonvenant pas, il 0. quitte 10. 1000.- Ute, le 6 deoombre 1945, pour chercher du travail ailleurs, laissant ses bagages a 10. gare de Leysin-village et se faisant envoyer son courrier a Zurich. Le 8 janvier 1946, il 0. retire ses papiers a Leysin. Par avis du 10 decembre 1945, l'Office des poursuites d'Aigle 0. informe Graf qu'a 10. requ8te de 10. Commune de Leysin, une saisie sermt operee a son prejudice le 14 decem- bre 1945: Le d6biteur a r&9u cet avis, mais il a fait default lors de 10. saisie qui a porte sur un appareil de radio d6pose a la gare. Le proces-verbal de saisie 0. e1;6 notifie aux parties le 20 decembre 1945. B. - Par acte du 4 janvier 1946, Graf 0. porte plainte contre la saisie. TI invoquait notammen~ le fait qu'il avait quitte Leysin au moment ou l'avis de saisie lui 0. eM

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