

BGE 109 III 65

Bundesgericht (BGE), 1983-01-01, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_BGE_109_III_65

FR: ATF 109 III 65

IT: DTF 109 III 65

Regeste

Regeste Verteilung der Mieterträge aus einem verpfändeten Grundstück (Art. 806 Abs. 1 ZGB und Art. 22 VZG). Auf Art. 806 Abs. 1 ZGB können sich nur Gläubiger berufen, die im Besitz eines gültigen Grundpfandes an der verpfändeten Liegenschaft sind. Ist der Erwerb von Grundpfandtiteln aufgrund der Bestimmungen des Bundesbeschlusses über den Erwerb von Grundstücken durch Personen im Ausland (BewB) nichtig erklärt worden, so ist dieser Entscheid sowohl für den Zivilrichter als auch für die Vollstreckungsorgane verbindlich.

Regeste Distribution du produit des loyers d'un immeuble grevé d'un gage (art. 806 al. 1 CC et art. 22 ORI). Ne peuvent invoquer l'art. 806 al. 1 CC que les créanciers qui sont en possession d'un gage immobilier valable frappant l'immeuble grevé. Si l'acquisition de titres de gage immobilier a été déclarée nulle en vertu des dispositions de l'ordonnance fédérale sur l'acquisition d'immeubles par des personnes domiciliées à l'étranger (OAIE), cette décision lie aussi bien le juge civil que les organes d'exécution.

Regesto Distribuzione delle pigioni di un immobile gravato da un pegno (art. 806 cpv. 1 CC e 22 RFF). Possono prevalersi dell'art. 806 cpv. 1 CC soltanto i creditori in possesso di un valido pegno immobiliare sul fondo gravato. Se l'acquisto del titolo di pegno è stato dichiarato nullo in forza del decreto federale sull'acquisto di fondi da parte di persone all'estero (DAFE), il giudizio vincola sia il giudice civile, sia gli organi preposti all'esecuzione.

Erwägungen

E. 3

Die Vorinstanz ist gestützt auf Art. 806 Abs. 1 ZGB mit Recht davon ausgegangen, dass die Ausdehnung der Pfandhaft auf Mietzinsforderungen, die seit der Konkureröffnung aufgelaufen sind, nur für Gläubiger in Frage kommt, die im Besitze eines gültigen Grundpfandes an der betreffenden Liegenschaft sind. Im vorliegenden Fall steht aufgrund der rechtskräftigen Entscheidungen des Bundesgerichts vom 5. März 1981 fest, dass die Rekurrentin kein Pfandrecht an der Liegenschaft von Götz besitzt, da ihr Erwerb der Schuldbriefe im 4. und 5. Rang nichtig ist und für den Erwerb des Titels im 6. Rang die Bewilligung gemäss BewB rechtskräftig verweigert worden ist. Sie ist somit nicht Pfandgläubigerin von Götz, weshalb ihr auch kein Anteil an den während des Konkursverfahrens aufgelaufenen Mietzinsentträgen zukommt. Die Rekurrentin beanstandet diese Argumentation der Vorinstanz nicht. Sie wendet lediglich ein, dass sie ihre Ansprüche an den Schuldbriefen nicht gänzlich fallengelassen habe, sondern dass über den Bestand ihrer Rechte an den Zürcher Gerichten noch ein Zivilprozess hängig sei, dessen Ausgang von den Betreibungsbehörden beachtet werden müsse. Dieser Einwand ist

indessen nicht stichhaltig. Die Rekurrentin gibt ausdrücklich zu, dass auch der Zivilrichter an die festgestellte Nichtigkeit des Erwerbs der Schuldbriefe gebunden sei. Der Ausgang dieses Prozesses ist daher für den vorliegenden Fall ohne Bedeutung. Die Rekurrentin könnte an den eingegangenen Mietzinsbeträgen nur teilhaben, wenn ihr Erwerb der entsprechenden Pfandtitel gültig wäre. Nachdem diese Frage in negativem Sinne entschieden worden ist, kommt es auch nicht mehr auf den Ausgang des Zivilprozesses an. Dass die Rekurrentin das Gegenteil behauptet, ist daher unbeachtlich.

E. 4

Die Rekurrentin wendet ebenfalls zu Unrecht ein, die Frage, wer berechtigt sei, den Anteil an den Mietzinseingängen zu beanspruchen, sei noch nicht entschieden worden, auch wenn ihr Erwerb der Schuldbriefe nichtig sei. Das Betreibungsamt hat vielmehr mit Recht angenommen, dass die Pfandtitel unter diesen BGE 109 III 65 S. 68 Umständen Götz gehörten, der sie errichtet habe, und dass folglich Art. 35 Abs. 1 VZG zur Anwendung gelange. Vergebens weist die Rekurrentin darauf hin, es sei nicht Sache der Betreibungsbehörden, über den Bestand eines Rechts zu befinden, dieser Entscheid stehe vielmehr allein dem Zivilrichter zu. Nicht die Betreibungsbehörden haben entschieden, dass der Erwerb der drei Schuldbriefe durch die Rekurrentin nichtig sei, sondern die nach den Bestimmungen des BewB hierfür zuständigen Instanzen, letztinstanzlich das Bundesgericht mit seinen Urteilen vom 5. März 1981. Dieser Entscheid ist sowohl für die betreibungsrechtlichen Behörden und Aufsichtsbehörden (BGE 88 III 91 und 89 III 81) als auch für den Zivilrichter verbindlich.

E. 5

Im weiteren macht die Rekurrentin geltend, der Zivilrichter habe die Auffassung vertreten, die drei Schuldbriefe seien gemäss Art. 22 BewB zu versteigern. In diesem Falle würden aber die Pfandtitel auf einen Dritten übergehen, in dessen Rechte die angefochtene Verfügung eingreifen würde. Ein Entscheid, der eine Versteigerung der Schuldbriefe anordnen würde, liegt jedoch gar nicht vor. Sollte aber trotzdem eine Versteigerung vorgenommen werden (welche die angeblichen Rechte der Rekurrentin im übrigen nicht berühren würde), so wäre der Erwerber der Schuldbriefe erst vom Zeitpunkt des Zuschlags an Grundpfandgläubiger von Götz. Auf die während der Dauer des Konkursverfahrens, d.h. vom 9. September 1975 bis zum 1. November 1977, eingegangenen Mietzinserträge könnte er daher keinerlei Anspruch erheben. Die Rüge der Rekurrentin, die angefochtene Verfügung des Betreibungsamtes habe auch die Rechte unbeteiligter Dritter missachtet, ist somit ebenfalls nicht stichhaltig.

E. 6

Die Rekurrentin behauptet ferner, der angefochtene Beschluss verstosse gegen Art. 93 und 95 VZG . Sie beruft sich auf Art. 93 Abs. 4 VZG und macht geltend, die Mietzinssperre sei so lange aufrechtzuerhalten, bis ihre Klage rechtskräftig erledigt sei. Das bedeute, dass auch keine Abschlagszahlungen vorgenommen werden dürften. Richtig ist, dass die Rekurrentin im Anschluss an den Rechtsvorschlag des Schuldners beim Zivilrichter Klage erhoben hat. Das ändert aber nichts daran, dass die zuständige Behörde die Nichtigkeit des Erwerbs der Grundpfandrechte durch die Rekurrentin festgestellt hat, so dass die in Art. 93 Abs. 4 VZG vorgesehene provisorische Massnahme gegenstandslos ist. Diese Bestimmung kann selbstverständlich nicht zum Zuge kommen, wenn der Betreibende gar nicht Grundpfandgläubiger ist. BGE 109 III 65 S. 69 Dasselbe gilt auch bezüglich der

Anwendung von Art. 95 VZG . Nachdem die Rekurrentin nicht Grundpfandgläubigerin von Götz ist und demzufolge aus Art. 806 ZGB keine Rechte ableiten kann, braucht auch ihr Widerspruch gegen die Verteilung der eingegangenen Mietzinse nicht beachtet zu werden.

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