

BGE 117 III 33

Bundesgericht (BGE), 1991-01-01, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bge_BGE_117_III_33

FR: ATF 117 III 33

IT: DTF 117 III 33

Regeste

Regeste Art. 15 Abs. 2 SchKG; Art. 91 ff. VZG. Miet- und Pachtzinssperre. 1. Gesetzliche Grundlage der Verordnung über die Zwangsverwertung von Grundstücken und insbesondere der Art. 91 ff. VZG betreffend Miet- und Pachtzinssperre (E. 2). 2. In der Betreuung auf Grundpfandverwertung kann die Miet- und Pachtzinssperre schon angeordnet werden, bevor der Grundpfandgläubiger das Verwertungsbegehren gestellt hat (E. 3).

Regeste Art. 15 al. 2 LP; art. 91 ss ORI. Consignation des loyers et fermages. 1. Base légale de l'ordonnance sur la réalisation forcée des immeubles, en particulier des art. 91 ss ORI concernant la consignation des loyers et fermages (consid. 2). 2. Dans la poursuite en réalisation de gage immobilier, la consignation des loyers et fermages peut déjà être ordonnée avant même que le créancier ait requis la vente (consid. 3).

Regesto Art. 15 cpv. 2 LEF; art. 91 segg. RFF. Ingiunzione di pagare pigioni e affitti solo in mano dell'ufficio delle esecuzioni. 1. Base legale del regolamento concernente la realizzazione forzata di fondi, in particolare degli art. 91 segg. relativi all'ingiunzione di pagare pigioni e affitti solo in mano dell'ufficio delle esecuzioni (consid. 2). 2. Nell'esecuzione in via di realizzazione del pegno immobiliare, l'ingiunzione di pagare pigioni e affitti solo in mano dell'ufficio può essere disposta già prima che il creditore pignoratizio abbia chiesto la vendita (consid. 3).

Erwägungen

E. 1

Streitig ist nur, ob die Mietzinssperre, die im Rahmen der Betreuung auf Grundpfandverwertung angeordnet worden ist, gegen Bundesrecht verstosse und deshalb rückwirkend auf den 5. April 1990 aufgehoben werden müsse. Fest steht, dass Ch. als Eigentümer der Pfandgegenstand bildenden Liegenschaften Rechtsvorschlag erhoben hat; er bestreitet sowohl das Pfandrecht als auch die Forderung, die von Seiten der Gläubigerin mit verfallenen Kapitalzinsen begründet wird, bzw. die Ausdehnung der Pfandhaft auf diese Forderung. Das ist bereits Gegenstand eines bei den zürcherischen Gerichten hängigen Prozesses. Im vorliegenden Rekursverfahren bestreitet der Rekurrent, dass die Verwaltung der Liegenschaften durch das Betreibungsamt und die Mietzinssperre auf einer gesetzlichen Grundlage beruhen. Deshalb dürften die Bestimmungen der Art. 91 ff. VZG nicht angewandt werden und müsse die Verfügung des Betreibungsamtes wieder aufgehoben werden.

E. 2

Das Obergericht des Kantons Zürich hat zutreffend festgestellt, dass die vom Bundesgericht erlassene Verordnung über die Zwangsverwertung von Grundstücken, um deren

Anwendung es im vorliegenden Fall einer Betreuung auf Grundpfandverwertung geht (vgl. Art. 85 ff. VZG), sich - wie schon der Ingress zur Verordnung erkennen lässt - auf die Kompetenznorm von Art. 15 SchKG stützt. Die Verordnung steht seit mehr als siebenzig Jahren in Kraft und hat entsprechend unumstrittene Gesetzeskraft BGE 117 III 33 S. 35 erlangt (FRITZSCHE/WALDER, Schuldbetreibung und Konkurs nach schweizerischem Recht, Band I, Zürich 1984, S. 52 f.; GILLIÉRON, Poursuite pour dettes, faillite et concordat, 2. Auflage Lausanne 1988, S. 53; vgl. auch BGE 88 III 44). Richtig ist zwar, dass Art. 15 Abs. 2 SchKG dem Bundesgericht nur die Kompetenz zum Erlass der zur Vollziehung des Bundesgesetzes über Schuldbetreibung und Konkurs notwendigen Verordnungen und Reglemente einräumt. Indessen hat es sich bei der Einführung und Vollziehung des Gesetzes gezeigt, dass dieses unter anderem bezüglich der Betreuung auf Pfandverwertung (Art. 151 bis 158 SchKG) derart lückenhaft ist, dass sich - mit Bedacht auf die Systematik des Gesetzes und den damit angestrebten Zweck - eine Einzelfragen der Zwangsverwertung von Grundstücken beantwortende Ergänzung aufdrängte. Die Geltung der hiezu vom Bundesgericht erlassenen Verordnung ist denn auch kaum je in Zweifel gezogen worden. Zu Art. 91 ff. VZG im besonderen, die Miet- und Pachtzinse betreffend, sind schon kurze Zeit nach Inkrafttreten der Verordnung Urteile des Bundesgerichts ergangen (BGE 49 III 169 ff., BGE 61 III 71 ff., 64 III 197 ff.). Im übrigen haben sich sowohl die betreibende Gläubigerin als auch die Vorinstanz zudem auf Art. 806 ZGB berufen, was rechtens ist (BGE 71 III 158 E. 4). Die Behauptung des Rekurrenten, dass die angeordnete Miet- und Pachtzinssperre der gesetzlichen Grundlage ermangle, erweist sich auch im Hinblick auf diese Vorschrift als verfehlt.

E. 3

Soweit der Rekurrent auch noch etwas aus Art. 16 VZG zu seinen Gunsten herzuleiten versucht, übersieht er, dass diese Bestimmung im Rahmen der Betreuung auf Pfändung gilt. Demgegenüber kann sich in der Betreuung auf Pfandverwertung, die verfahrensmässig bereits einen Schritt weitergeht, schon im Augenblick, wo das Betreibungsbegehren gestellt wird, eine Miet- und Pachtzinssperre aufdrängen (Art. 91 und 94 VZG). Art. 16 VZG kann zwar sinngemäss auch in der Betreuung auf Grundpfandverwertung zum Zuge kommen, sobald das Verwertungsbegehren gestellt ist (BGE 64 III 199 f. E. 1). Das ändert aber nichts daran, dass insbesondere zur Sicherung der Rechte des Grundpfandgläubigers - die freilich bestritten sein mögen - nach Massgabe von Art. 806 ZGB und in Befolgung der Vorschriften von Art. 91 und 94 VZG schon vorher eine Miet- und Pachtzinssperre angeordnet werden darf. Diese macht nur einen Teil der vom Schuldner bzw. vom Eigentümer der Pfandgegenstand bildenden BGE 117 III 33 S. 36 Liegenschaft zu duldenden Eingriffe aus, wie sie nach Stellung des Verwertungsbegehrens in umfassenderer Weise erfolgen (BGE 64 III 202). Dass diese Ordnung der sachlichen Berechtigung ermangelte, wie der Rekurrent vorbringt, kann nicht behauptet werden und folgt auch nicht aus dem vorliegenden Sachverhalt. Obwohl Missbrauch sich nie völlig ausschliessen lässt, bietet die Verwaltung der Miet- und Pachtzinse durch das Betreibungsamt Gewähr für den Eigentümer der Liegenschaft, dass die Erträge ihm ausgehändigt werden, sobald sich durch rechtskräftiges Urteil erweist, dass die betriebene Forderung oder das behauptete Grundpfandrecht keinen Bestand haben.

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