

BGer 5A 606/2013 vom 21. März 2014

Bundesgericht, 2014-03-21, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_5A_606_2013

FR: TF 5A 606/2013 du 21 mars 2014

IT: TF 5A 606/2013 del 21 marzo 2014

Regeste

Mietzinssperre | Schuldbetreibungs- und Konkursrecht

Erwägungen

E. 1.1

Angefochten ist ein Entscheid der kantonalen Aufsichtsbehörde, mit welchem der Widerruf der Miet- und Pachtzinssperre in der Betreuung auf Grundpfandverwertung beurteilt worden ist. Entscheide kantonalen Aufsichtsbehörden in Schuldbetreibungs- und Konkursachen unterliegen der Beschwerde in Zivilsachen (Art. 72 Abs. 2 lit. a BGG i.V.m. Art. 19 SchKG).

E. 1.2

Die vorliegende Beschwerde ist unabhängig von einer gesetzlichen Streitwertgrenze gegeben (Art. 74 Abs. 2 lit. c BGG). Die Beschwerdeführerin ist als Grundpfandschuldnerin zur Beschwerde in Zivilsachen grundsätzlich legitimiert (Art. 76 Abs. 1 lit. b BGG). Die Beschwerde gegen den letztinstanzlichen Entscheid ist fristgemäss erhoben worden (Art. 75 Abs. 1, Art. 100 Abs. 2 lit. a BGG) und grundsätzlich zulässig.

E. 1.3

Die Beschwerde hat die Begehren und deren Begründung zu enthalten (Art. 42 Abs. 1 BGG). Die Beschwerdeführerin verlangt mit dem Antrag, die Beschwerde der Beschwerdegegnerin gegen die Verfügung des Betreibungsamtes sei abzuweisen bzw. die Verfügung vom 2. Mai 2013 des Betreibungsamtes (Lit. A.d) zu bestätigen. In der Sache wird damit beantragt, nach Widerruf der Mietzinssperre die einbezahlten Mietzinse nach Abzug der Verwaltungskosten an die Eigentümerin des Grundpfandes, d.h. die X. _____ AG zu überweisen.

E. 1.4

Mit vorliegender Beschwerde kann u.a. die Verletzung von Bundesrecht gerügt werden (Art. 95 lit. a BGG). In der Beschwerdeschrift ist in gedrängter Form darzulegen, inwiefern der angefochtene Akt Recht verletzt (Art. 42 Abs. 2 BGG). Die Verletzung von verfassungsmässigen Rechten ist in der Beschwerdeschrift vorzubringen und zu begründen (Art. 106 Abs. 2 BGG), wobei das Rügeprinzip gilt (BGE 133 III 589 E. 2 S. 591). Das Bundesgericht legt seinem Urteil den Sachverhalt zugrunde, den die Vorinstanz festgestellt hat (Art. 105 BGG). Ausführungen der Beschwerdegegnerin, die im angefochtenen Entscheid in tatsächlicher Hinsicht keine Stütze finden (wie u.a. betreffend strafrechtlich relevante Machenschaften), können daher nicht berücksichtigt werden.

E. 2

Die Aufsichtsbehörde hat festgehalten, dass die Voraussetzungen für die Mietzinssperre unbestrittenermassen nicht mehr vorhanden seien und die Massnahme zu widerrufen sei, weil die Beschwerdegegnerin (Gläubigerin) nach Abweisung des Rechtsöffnungsgesuchs innert Frist keine Klage erhoben habe. Zwischen den Betreibungsparteien sei einzig strittig, wem die dem Betreibungsamt einbezahlten Mietzinse zurückzuerstatten seien. Das Betreibungsamt bzw. die Aufsichtsbehörde seien nicht zuständig, über die materielle Berechtigung an den Mietzinsen zu entscheiden, sondern der Zivilrichter. Eine Auszahlung an die Beschwerdeführerin (Schuldnerin) sei unzweckmässig, auch wenn das Vorgehen und die Argumentation der Beschwerdegegnerin seltsam seien, weshalb das Betreibungsamt anzuweisen sei, beim Regionalgericht die gerichtliche Hinterlegung der eingezogenen Mietzinse zu beantragen.

E. 3

Anlass zur Beschwerde gibt der Widerruf der nach Ausdehnung der Pfandhaft angeordneten Miet- und Pachtzinssperre. Nach Auffassung der Aufsichtsbehörde hat das Betreibungsamt an den Zivilrichter zu gelangen, um die Hinterlegung der eingegangenen und umstrittenen Mietzinse zu verlangen. Die Beschwerdeführerin hält demgegenüber fest, dass bei Widerruf der Mietzinssperre die eingegangenen Mietzinse ihr - als Eigentümerin bzw. Vermieterin des Grundpfandes - zurückzuerstatten seien; die von der Rückerstattung abweichende Anordnung sei rechtswidrig.

E. 3.1

Vorliegend hat die Beschwerdegegnerin mit der Einleitung der Betreibung auf Verwertung des Grundpfandes zusätzlich die Ausdehnung der Pfandhaft auf die Mietzinsforderung verlangt; das Betreibungsamt hat den Mietern die Anhebung der Betreibung mitgeteilt und diese angewiesen, die fällig werdenden Mietzinse an das Amt zu bezahlen (Art. 152 Abs. 2 SchKG ; Art. 91 ff. VZG). Wird Rechtsvorschlag erhoben, bestimmt Art. 153a SchKG das Vorgehen: Der Gläubiger kann innert 10 Tagen nach der Mitteilung des Rechtsvorschlages Rechtsöffnung verlangen oder auf Anerkennung der Forderung oder Feststellung des Pfandrechts klagen (Abs. 1). Wird der Gläubiger im Rechtsöffnungsverfahren abgewiesen, so kann er innert zehn Tagen nach Eröffnung des Entscheids Klage erheben (Abs. 2). Hält er diese Fristen nicht ein, so wird die Anzeige an Mieter und Pächter widerrufen (Abs. 3). Von diesen Grundsätzen ist die Aufsichtsbehörde zu Recht ausgegangen.

E. 3.2

Es steht fest und ist unbestritten, dass die Beschwerdegegnerin innerhalb der 10-tägigen Frist nach Eröffnung des abweisenden Rechtsöffnungsentscheides keine Klage eingereicht, d.h. die Frist zur Prosequierung der Mietzinssperre nicht eingehalten hat. Rechtsfolge ist der Widerruf der Mietzinssperre (Art. 153a Abs. 3 SchKG). Die Aufsichtsbehörde hat zu Recht erwogen, dass die Mietzinssperre zu beenden war. Zu prüfen ist, ob die Vorinstanz die Ausbezahlung der dem Betreibungsamt einbezahlten Mieten an die Betreibungsschuldnerin verweigern darf, weil zwischen den Parteien umstritten sei, wem die Mietzinse "letztlich" zustehen würden.

E. 3.2.1

Gemäss Art. 93 Abs. 3 VZG erfolgt die Aufforderung zur Prosequierung der Mietzinssperre mit der Androhung, dass im Fall, in dem die Fristen nicht eingehalten werden, die an die Mieter erlassenen Anzeigen widerrufen werden, und "die bereits bezahlten Miet- (Pacht) -zinsbeträge [...] dem Vermieter aushingegeben werden" ("l'office remettra au bailleur les

loyers et fermages déjà encaissés", "l'ufficio verserà ai locatori le pigioni [gli affitti] già percepite"). Nach dem klaren Wortlaut der Bestimmung werden bei Nichteinhaltung der Fristen die bereits an das Betreibungsamt geleisteten Beträge an den Vermieter bzw. Verpächter ausbezahlt. Nichts anderes wird in der Lehre ausgeführt (u.a. Bernheim/Känzig, in: Basler Kommentar zum Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, Bd. II, 2. Aufl. 2010, N. 21 zu Art. 153a SchKG ; Kren Kostkiewicz, in: Kurzkomentar VZG, 2011, N. 8 zu Art. 93 VZG).

E. 3.2.2

Die Vorschrift von Art. 153a SchKG wurde mit der Revision von 1994/1997 eingeführt, um die bisher in Art. 93 VZG enthaltenen Grundsätze über den Rechtsvorschlag in das SchKG zu übernehmen. Inhaltlich hat die Regelung keine Änderung erfahren (vgl. Botschaft vom 8. Mai 1991 über die Änderung des SchKG, BBl 1991 III 1, Ziff. 204.3, S. 106/107; BGE 126 III 481 E. 1b S. 484).

E. 3.2.3

Sinn und Zweck der Regelung ist eine möglichst schnelle Klärung der Frage, ob die Betreibung und damit auch die Mietzinssperre begründet ist. Der Schuldner soll weiterhin von den Miet- und Pachtzinsen profitieren können, wenn der Gläubiger nicht innert kurzer Zeit zu erkennen gibt, dass er den Widerstand des Schuldners gegen die Betreibung zu überwinden bereit ist. Dies wurde in der Rechtsprechung, welche den massgebenden Bestimmungen zugrunde liegt, ausführlich begründet (BGE 39 I 476 E. 2 S. 480 ff.) und in der Lehre bestätigt (u.a. Fritzsche/Walder, Schuldbetreibung und Konkurs nach schweizerischem Recht, Bd. I, 1984, § 34 N. 33; Bernheim/Känzig, a.a.O., N. 1 zu Art. 153a SchKG ; Foëx, in: Commentaire romand, Poursuite et faillite, 2005, N. 2 zu Art. 153a SchKG). Will der Betreuungsgläubiger seine Rechte nicht weiterverfolgen, so wird die Anzeige widerrufen mit der Folge, dass die Mieter bzw. Pächter den Miet- bzw. Pachtzins wieder rechtswirksam dem Pfandschuldner bezahlen können; ebenso verliert der Betreuungsgläubiger den Pfandbeschlagnahme über die dem Amt einbezahlten Miet- und Pachtzinsforderungen (BGE 39 I 476 E. 2 S. 482; JAEGGER/WALDER/KULL, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, 5. Aufl. 2005, N. 12 zu Art. 153a SchKG ; FOËX, a.a.O., N. 18 zu Art. 153a SchKG).

E. 3.2.4

Die Regelung von Art. 153a SchKG i.V.m. Art. 93 VZG zeigt, dass es bei der Miet- bzw. Pachtzinssperre um eine dringliche provisorische Sicherungsmassnahme geht, die vom Gläubiger prosequiert werden muss; sie ist mit dem Arrest (Art. 279 und Art. 280 SchKG) oder dem Retentionsverzeichnis (Art. 283 Abs. 3 SchKG) vergleichbar (BGE 39 I 476 E. 2 S. 481, 483; GILLIÉRON, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, Bd. II, 2000, N. 8 zu Art. 153a SchKG). Vergleichbar sind auch die Folgen der Nicht-Prosequierung, d.h. bei Wegfall des Pfandbeschlages gemäss Art. 153a Abs. 3 SchKG i.V.m. Art. 93 Abs. 3 VZG : So wie beim Wegfall des Arrestbeschlages die Arrestgegenstände von Amtes wegen freigegeben werden müssen (BGE 106 III 92 E. 1 S. 93) oder der Retentionsbeschlagnahme an den retinierten Gegenständen ohne weiteres dahinfällt (BGE 105 III 84 E. 2 S. 86), erhält auch der Pfandschuldner mit dem Widerruf der Miet- bzw. Pachtzinssperre von Amtes wegen seine Verfügungsbefugnis über die einbezahlten Miet- und Pachtzinse zurück. Geschieht dies nicht, kann der Pfandschuldner - genau wie der Arrestschuldner (BGE 106 III 92 E. 1 S. 93) - jederzeit verlangen, dass die Freigabe

nachgeholt wird. Mit diesem Anspruch gegenüber den Zwangsvollstreckungsbehörden ist die Anweisung der Vorinstanz an das Betreibungsamt, den Zivilweg zu beschreiten und eine gerichtliche Hinterlegung zu beantragen, nicht vereinbar. Das Betreibungsamt hat richtig entschieden, nach Widerruf der Mietzinssperre die einbezahlten Mietzinse an die Pfandschuldnerin, d.h. die Beschwerdeführerin auszubezahlen.

E. 3.3

Nach dem Dargelegten sind bei Widerruf der Miet- bzw. Pachtzinssperre (Art. 153a Abs. 3 SchKG i.V.m. Art. 93 Abs. 3 VZG) die bereits an das Betreibungsamt geleisteten Beträge an den Vermieter bzw. Verpächter auszubezahlen. Wenn die Aufsichtsbehörde die Auszahlung der gestützt auf die Mietzinssperre einbezahlten Beträge - trotz Unterlassung der Prosequierung seitens der Beschwerdegegnerin - an die Beschwerdeführerin als Vermieterin und Pfandschuldnerin verweigert hat, verstösst dies gegen Bundesrecht. Anhaltspunkte, dass die auszubezahlenden Mietzinse aufgrund strafrechtlicher Bestimmungen beschlagnahmt worden seien, lassen sich dem vorinstanzlich festgestellten Sachverhalt nicht entnehmen. Die Beschwerde ist begründet und gutzuheissen.

E. 4

Der Beschwerde in Zivilsachen ist Erfolg beschieden und der angefochtene Entscheid ist aufzuheben. In der Sache wird das Betreibungsamt angewiesen, entsprechend seiner Verfügung vom 2. Mai 2013 betreffend Widerruf der Mietzinssperre die einbezahlten Mietzinse nach Abzug der Verwaltungskosten an die Beschwerdeführerin auszubezahlen. Bei diesem Ausgang des Verfahrens wird die Beschwerdegegnerin kosten- und entschädigungspflichtig (Art. 66 Abs. 1, Art. 68 Abs. 1 BGG).

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