

BGer 5A 80/2013 vom 18. März 2013

Bundesgericht, 2013-03-18, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_5A_80_2013

FR: TF 5A 80/2013 du 18 mars 2013

IT: TF 5A 80/2013 del 18 marzo 2013

Regeste

Grundstückpfändung (Verwaltung der Grundstücke und Einziehen der Mietzinsenerträge) | Schuldbetreibungs- und Konkursrecht

Erwägungen

E. 1

Gegen den Entscheid des Obergerichts, das als Aufsichtsbehörde in Schuldbetreibungs- und Konkursachen geurteilt hat, ist die Beschwerde in Zivilsachen unabhängig vom Streitwert zulässig (Art. 72 Abs. 2 lit. a, Art. 74 Abs. 2 lit. c, Art. 75 BGG). Sie ist fristgerecht erfolgt (Art. 100 Abs. 2 lit. a i.V.m. Art. 45 Abs. 1 BGG).

E. 2.1

Umstritten ist, ob das Betreibungsamt die Verwaltung der gepfändeten Grundstücke übernehmen muss und ob der Mieterin mitgeteilt werden soll, dass sie den Mietzins mit befreiender Wirkung nur noch an das Betreibungsamt leisten kann. Das Obergericht hat erwogen, das Betreibungsamt dürfe vorliegend die Verwaltung der Grundstücke nicht übernehmen, da diese einer Drittansprecherin gehörten, allerdings habe die Eigentümerin die Netto-Mietzinsenerträge dem Betreibungsamt abzuliefern.

E. 2.2

Die fraglichen Grundstücke stehen im Alleineigentum der Beschwerdegegnerin, sind aber gestützt auf Art. 10 Abs. 1 Ziff. 2 der Verordnung des Bundesgerichts über die Zwangsverwertung von Grundstücken vom 23. April 1920 (VZG; SR 281.42) i.V.m. Art. 193 ZGB dennoch gepfändet worden. Nach Art. 10 Abs. 1 Ziff. 2 VZG dürfen Grundstücke, die im Grundbuch auf einen anderen Namen als denjenigen des Schuldners eingetragen sind, gepfändet werden, wenn der Gläubiger glaubhaft macht, dass das Grundstück kraft ehelichen Güterrechts für die Schulden des betriebenen Schuldners haftet. Gemäss Art. 102 Abs. 1 SchKG erfasst die Pfändung eines Grundstücks unter Vorbehalt der den Grundpfandgläubigern zustehenden Rechte auch dessen Früchte und sonstige Erträge. Darunter fallen insbesondere die laufenden Mietzinse (Art. 14 VZG ; vgl. BGE 125 III 248 E. 2c S. 249 f.). Das Betreibungsamt hat den Mietern von der Pfändung Kenntnis zu geben (Art. 102 Abs. 2 SchKG). Mit dieser Kenntnissgabe ist den Mietern zugleich anzuzeigen, dass sie inskünftig die Mietzinse rechtsgültig nur noch an das Betreibungsamt zahlen können (Art. 15 Abs. 1 lit. b VZG). Gemäss Art. 102 Abs. 3 SchKG sorgt das Betreibungsamt für Verwaltung und Bewirtschaftung des Grundstücks. Art. 16 Abs. 1 VZG präzisiert, dass das Betreibungsamt von Amtes wegen, solange die Pfändung besteht, für die Verwaltung und Bewirtschaftung sorgt, es sei denn, dass sich das Grundstück im Besitz eines Drittansprechers befindet.

E. 2.3

Die Beschwerdegegnerin ist im Grundbuch eingetragene Alleineigentümerin der fraglichen Grundstücke. Diese befinden sich deshalb im Besitz einer Drittansprecherin im Sinne von Art. 16 Abs. 1 VZG (vgl. Art. 108 Abs. 1 Ziff. 3 SchKG ; SYLVAIN MARCHAND, *Poursuite pour dettes et faillite - Du palais de justice à la salle des ventes*, 2008, S. 221). Die Beschwerdeführer machen geltend, Art. 16 Abs. 1 VZG verbiete dem Betreibungsamt in solchen Fällen nicht, die Verwaltung zu übernehmen. Vielmehr schliesse die Norm bloss aus, dass das Betreibungsamt die Verwaltung von Amtes wegen übernehmen müsse. Die Übernahme der Verwaltung stehe somit im Ermessen des Betreibungsamts. Die Ansicht der Beschwerdeführer trifft nicht zu. Zunächst bedeutet die Wendung "von Amtes wegen" bloss, dass die Zwangsverwaltung durch das Betreibungsamt weder verlangt noch verfügt werden muss, sondern von selber eintritt (vgl. Urteil 5A_147/2009 vom 8. April 2009 E. 2.2). Sodann enthalten der französische und der italienische Wortlaut von Art. 16 Abs. 1 VZG die Wendung "von Amtes wegen" nicht. Diese Fassungen lassen demnach keinen Zweifel aufkommen, dass bei Besitz eines Drittansprechers eine Verwaltung durch das Betreibungsamt nicht in Betracht kommt. Eine solche Massnahme erschiene als unverhältnismässig, solange das Widerspruchsverfahren nicht abgeschlossen ist (BGE 30 I 843 S. 846 ; 39 I 293 S. 294; MARCHAND, a.a.O., S. 221). Die Beschwerde ist insoweit unbegründet.

E. 2.4

Die Beschwerdeführer verlangen des Weiteren, dass die Mieterin im Sinne von Art. 15 Abs. 1 lit. b VZG anzuweisen sei, die Mietzinse an das Betreibungsamt zu zahlen. Der Wortlaut von Art. 15 Abs. 1 lit. b VZG sieht die Pflicht zur Anzeige an die Mieter allgemein vor und enthält insbesondere keine Ausnahme für Grundstücke, die auf einen Dritten im Grundbuch eingetragen sind. Allerdings muss die Bestimmung im Kontext mit den Vorschriften über die Verwaltung gelesen werden. Das Einziehen der Mietzinse stellt selber eine Verwaltungshandlung hinsichtlich des gepfändeten Grundstücks dar (Art. 17 VZG). Die eingezogenen Bruttomietzinsen dienen sodann unter anderem wiederum der Verwaltung des fraglichen Grundstücks, z.B. wenn daraus Reparaturen, der allgemeine Unterhalt oder Abgaben entrichtet werden (Art. 17 VZG). In diesem Sinne sieht auch Art. 22 Abs. 1 VZG vor, dass die eingegangenen Erträge in erster Linie zur Bestreitung der Verwaltungsauslagen und -kosten zu verwenden sind, sodann zur Ausrichtung allfälliger Beiträge an den Unterhalt des Schuldners und seiner Familie (Art. 103 Abs. 2 SchKG), und bloss der Überschuss an die Gläubiger zu verteilen ist. Daraus ergibt sich, dass das Einziehen der Mietzinse und die Übernahme der Verwaltung durch das Betreibungsamt eng zusammenhängen. Wie gesagt, kommt vorliegend die Übernahme der Verwaltung durch das Betreibungsamt nicht in Betracht. Es ist deshalb auch keine Anzeige zu erlassen, dass die Mieterin mit befreiender Wirkung nur noch an das Betreibungsamt leisten kann. Gegenteilig zu entscheiden, würde bedeuten, der im Grundbuch eingetragenen Drittansprecherin die Mittel für die Verwaltung der Grundstücke zu entziehen und ihr damit im Ergebnis faktisch die Möglichkeit zur Verwaltung zu nehmen. Dies wäre mit Art. 16 Abs. 1 VZG nicht vereinbar. Ebenfalls ausgeschlossen ist, dass das Betreibungsamt die Bruttomietzinsen einzieht und es der Eigentümerin die für die Verwaltung nötigen Mittel überlässt. Dieses Vorgehen würde darauf hinauslaufen, dass das Betreibungsamt durch die Zuweisung der Mittel die Verwaltung faktisch selber steuert. Auch dies ist mit Art. 16 Abs. 1 VZG nicht zu vereinbaren. Die Beschwerde ist demnach auch in diesem Punkt

abzuweisen.

E. 3

Bei diesem Ausgang des Verfahrens tragen die Beschwerdeführer die Gerichtskosten (Art. 66 Abs. 1 BGG). Den Beschwerdegegnern ist kein zu entschädigender Aufwand entstanden.

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