

BGer 7B.204/2004 vom 9. November 2004

Bundesgericht, 2004-11-09, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_7B.204_2004

FR: TF 7B.204/2004 du 9 novembre 2004

IT: TF 7B.204/2004 del 9 novembre 2004

Regeste

Schuldbetreibungs- und Konkursrecht

Erwägungen

E. 1

Mit Beschwerde an das Bundesgericht nach Art. 19 SchKG kann einzig geltend gemacht werden, der angefochtene Entscheid beruhe auf einer Verletzung von Bundesrecht oder von völkerrechtlichen Verträgen des Bundes; dagegen bleibt wegen Verletzung verfassungsmässiger Rechte des Bürgers die staatsrechtliche Beschwerde vorbehalten (Art. 43 Abs. 1 i.V.m. Art. 81 OG ; BGE 107 III 11 E. 1 S. 12; 126 III 30 E. 1c S. 32). Nicht einzutreten ist damit von vornherein auf die Ausführungen betreffend Eigentumsgarantie (Art. 26 BV) sowie auf die Rüge, die Aufsichtsbehörde habe die im Anspruch auf rechtliches Gehör beinhaltete Begründungspflicht (Art. 29 Abs. 2 BV) verletzt. Das Bundesgericht ist zudem an die tatsächlichen Feststellungen der Aufsichtsbehörde gebunden, sofern sie weder offensichtlich auf einem Versehen beruhen noch unter Verletzung bundesrechtlicher Beweisvorschriften zustande gekommen sind (Art. 63 Abs. 2 i.V.m. Art. 81 OG ; BGE 107 III 1 E. 1 S. 2; 119 III 54 E. 2b S. 55; 124 III 286 E. 3b S. 288). Daher sind die Beschwerdeführer nicht zu hören, soweit sie den Sachverhalt abweichend von den Feststellungen der Aufsichtsbehörde darstellen oder ihn ergänzen.

E. 2

Strittig ist zunächst die vom Betreibungsamt veranlasste Renovation zweier leer stehender Wohnungen zu Lasten des Mietzinskontos. Mit Verfügung vom 11. September 2002 hat das Betreibungsamt die Beschwerdeführer und die Gläubiger über die beabsichtigten Massnahmen sowie die voraussichtlichen Kosten informiert und sie zur Stellungnahme dazu aufgefordert. In diesem Schreiben hat das Betreibungsamt indes keine Frist für eine Antwort angesetzt und zudem angemerkt, bis zum Eingang einer schriftlichen Zusage würden Massnahmen zur Vermietung der leeren Objekte unterbleiben. Nachdem sich die Beschwerdeführer nicht vernehmen liessen, ist das Betreibungsamt von einer stillschweigenden Zustimmung ausgegangen und hat die vorgesehene Renovation ausführen lassen. Die Renovation der Wohnungen im Umfang von rund Fr. 12'000.--, um deren Vermietung zu ermöglichen, ist als ausserordentliche Verwaltungsmassnahme im Sinne von Art. 18 VZG anzusehen (vgl. auch nachfolgend E. 3.1). Dementsprechend sind - wenn keine Gefahr im Verzug ist - vorgängig der Schuldner und die Gläubiger anzuhören (Art. 18 Abs. 2 VZG). Dieser Pflicht ist das Betreibungsamt mit der Verfügung vom 11. September 2002 nachgekommen. Es wäre zweifelsohne vorzuziehen gewesen, wenn das Betreibungsamt in diesem Schreiben eine Frist für die Stellungnahme festgesetzt und darauf hingewiesen hätte, dass Stillschweigen als Zustimmung gewertet werde. Indes enthält die Verfügung eine ausdrückliche Aufforderung zur Stellungnahme. Die beiden Gläubiger

haben sich denn auch innert wenigen Tagen zu den geplanten Massnahmen schriftlich geäussert. Dass die Frage der Renovation und Neuvermietung der leer stehenden und damit keinen Ertrag abwerfenden Wohnungen eine gewisse Dringlichkeit aufgewiesen hat, muss auch für die Beschwerdeführer erkennbar gewesen sein. Sich in dieser Situation trotz der unmissverständlichen Aufforderung zur Stellungnahme jeglicher Antwort auf die Verfügung des Betreibungsamtes zu enthalten, muss als Verstoss gegen das Gebot von Treu und Glauben qualifiziert werden. Die Beschwerdeführer konnten auf Grund der konkreten Umstände nicht darauf vertrauen, dass das Betreibungsamt keinerlei Massnahmen ergreifen würde, wenn sie einfach untätig blieben. Vielmehr wären die Beschwerdeführer gehalten gewesen, ausdrücklich gegen die Renovation zu protestieren, wenn sie damit nicht einverstanden gewesen sind. Es ist daher nicht zu beanstanden, wenn das Betreibungsamt und die Aufsichtsbehörde ihr Stillschweigen - wie in Art. 18 Abs. 2 VZG vorgesehen - als Zustimmung zu den in der Verfügung vom 11. September 2002 vorgeschlagenen Massnahmen gewertet haben. Offen bleiben kann damit, ob diese Rüge, soweit sie sich gegen die Vornahme der Renovation an sich richtet, nicht als verspätet anzusehen ist, da sie - soweit aus den Akten ersichtlich - erstmals im Verfahren gegen die Verfügung des Betreibungsamtes vom 20. Februar 2003 erhoben worden ist. Dass die Beschwerdeführer bis zu diesem Zeitpunkt keine Kenntnis von der über ein Jahr zuvor durchgeführten Renovation hatten, machen sie nicht geltend und ist wenig wahrscheinlich.

E. 3

Weiter bringen die Beschwerdeführer vor, die Aufsichtsbehörde habe die übrigen vom Betreibungsamt veranlassten Vorkehren an der Liegenschaft zu Unrecht als ordentliche Verwaltungsmassnahmen im Sinne von Art. 17 VZG qualifiziert. Die Massnahmen würden vielmehr unter Art. 18 VZG fallen, so dass das Betreibungsamt ihre Zustimmung hätte einholen müssen.

E. 3.1

Das Betreibungsamt sorgt von Amtes wegen für die Verwaltung und Bewirtschaftung des Grundstücks, solange die Pfändung besteht. Dies gilt in gleicher Weise im Pfandverwertungsverfahren von der Stellung des Verwertungsbegehrens an (Art. 102 Abs. 3 SchKG i.V.m. Art. 16 Abs. 1 und Art. 101 Abs. 1 VZG ; BGE 120 III 138 E. 2a S. 139 f.). Die Verwaltung und Bewirtschaftung umfasst alle Massnahmen, die zur Erhaltung des Grundstückes und seiner Ertragsfähigkeit sowie zur Gewinnung der Früchte und Erträge nötig sind (Art. 17 VZG). Erfordert die Verwaltung mit grösseren Kosten verbundene oder sonst wie aussergewöhnliche Massnahmen, sind nach Art. 18 VZG die Gläubiger und der Schuldner zu ihrer Ansicht zu befragen.

E. 3.2

Die Beschwerdeführer machen geltend, die vom Betreibungsamt vorgenommenen Mietzinsanpassungen auf Grund des gesunkenen Hypothekarzinssatzes könnten nicht als ordentliche Verwaltungsmassnahme im Sinne von Art. 17 VZG qualifiziert werden. Ob und wieweit ein Mietzins dem Hypothekarzinssatz angepasst werden muss, entscheidet sich nach den einschlägigen mietrechtlichen Bestimmungen (namentlich nach Art. 269a OR i.V.m. Art. 13 Abs. 1 VMWG). Im Gegensatz zur Auffassung der Beschwerdeführer verliert ein Mieter, der in einer gepfändeten Liegenschaft wohnt, sein Recht auf die entsprechende Korrektur des Mietzinses nicht. Im vorliegenden Fall haben die Mieter der gepfändeten Liegenschaft ein Herabsetzungsbegehren gestellt. Das Betreibungsamt ist im

Rahmen der ordentlichen Verwaltung der Liegenschaft befugt, die Begründetheit dieses Begehrens zu prüfen und ihm stattzugeben, wenn die Voraussetzungen erfüllt sind. Zwar wird durch die Herabsetzung der Mietzinse der Ertrag der Wohnungen im Ergebnis geschmälert, dies alleine führt aber nicht dazu, diese Massnahme als ausserordentlich im Sinne von Art. 18 VZG zu werten.

E. 3.3

Weiter sehen die Beschwerdeführer im Ersatz von zwei Fenstern eine ausserordentliche Verwaltungsmassnahme. Gemäss Feststellung der Aufsichtsbehörde waren die Holzrahmen der in Frage stehenden Fenster undicht, so dass der Mieter bei Regen das Wasser mit Behältern auffangen musste. Eine blossе Reparatur sei nicht mehr möglich gewesen. Damit kann davon ausgegangen werden, dass der Ersatz der Fenster nicht nur nötig gewesen ist, um die Ertragsfähigkeit der Liegenschaft zu bewahren, sondern auch um diese vor grösserem Schaden an ihrer Substanz zu schützen. Die Massnahme kann nicht als aussergewöhnlich bezeichnet werden und gemäss Feststellung der unteren Aufsichtsbehörde, deren Erwägung sich die obere sinngemäss angeschlossen hat, hielten sich die finanziellen Aufwendungen in "vergleichsweise engen Grenzen". Es ist damit nicht zu beanstanden, wenn der Fensterersatz als ordentliche Verwaltungsmassnahme nach Art. 17 VZG qualifiziert worden ist, welche das Betreibungsamt ohne Zustimmung der Beteiligten hat vornehmen können.

E. 3.4

Gleiches gilt für den kritisierten Ersatz der undichten Mischbatterien. Auch bei dieser Vorkehr ist von einer ordentlichen Verwaltungsmassnahme auszugehen. Dem angefochtenen Beschluss lässt sich entnehmen, dass die Defekte auf das Alter (über 20 Jahre) der Mischbatterien zurückzuführen waren. Auf die Ausführungen der Beschwerdeführer betreffend unsachgemässer Pflege durch die Mieter ist daher nicht einzutreten (Art. 63 Abs. 2 i.V.m. Art. 81 OG).

E. 3.5

Schliesslich wenden sich die Beschwerdeführer gegen die Erstellung eines Gartenzauns mit Tor für einen Gesamtbetrag von Fr. 2'500.-- zum Schutz des Umschwungs vor Verunreinigung durch Hunde, welche die Aufsichtsbehörde ebenfalls als ordentliche Verwaltungsmassnahme angesehen hat. Von vornherein kann auf diese Rüge nicht eingetreten werden, soweit die Beschwerdeführer zur Begründung auf Ausführungen verweisen, welche sie im kantonalen Verfahren vorgebracht haben (BGE 106 III 40 E. 1 S. 42). Gleiches gilt, wenn die Beschwerdeführer bei ihren Darstellungen von dem durch die Aufsichtsbehörde festgestellten Sachverhalt abweichen (vgl. E. 1 vorangehend). Im Übrigen kann das Erstellen eines Zauns kaum als "völlige Erneuerung des weiteren Umschwunges" angesehen werden, die entsprechenden Vorbringen stossen ins Leere. Die Abgrenzung zwischen ordentlichen und ausserordentlichen Massnahmen lässt sich nicht streng vornehmen, der Aufsichtsbehörde steht dabei ein gewisses Ermessen zu. Die Qualifizierung der Zaunerstellung als Massnahme nach Art. 17 VZG weist vorliegend keine Ermessensüberschreitung auf.

E. 4

Damit ist die Beschwerde abzuweisen, soweit darauf eingetreten werden kann. Das Beschwerdeverfahren ist - ausser bei Bös- oder Mutwilligkeit - kostenlos (Art. 20a Abs. 1 SchKG), und es darf keine Parteientschädigung zugesprochen werden (Art. 62 Abs. 2

GebV SchKG). Demnach erkennt die Kammer:

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