

# **BGer 7B.217/2005 vom 2. Dezember 2005**

Bundesgericht, 2005-12-02, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger\\_7B.217\\_2005](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_7B.217_2005)

FR: TF 7B.217/2005 du 2 décembre 2005

IT: TF 7B.217/2005 del 2 dicembre 2005

## **Regeste**

Pfändung | Schuldbetreibungs- und Konkursrecht

## **Erwägungen**

### **E. 1.1**

Die in Zürich domizilierte X.\_\_\_\_\_ (fortan: X.\_\_\_\_\_) ist Eigentümerin der Liegenschaft L.\_\_\_\_\_ in M.\_\_\_\_\_. Gegen die X.\_\_\_\_\_ haben verschiedene Gläubiger Betreibungen eingeleitet. Im Auftrag des Betreibungsamts Zürich 11 wurde die Liegenschaft erstmals am 2. April 2004 definitiv gepfändet und gleichentags die Vormerkung einer Verfügungsbeschränkung im Grundbuch angemeldet. Am 18. Januar 2005 wurde die Liegenschaft gestützt auf die Betreibung Nr. xxxx (Y.\_\_\_\_\_, vertreten durch V.\_\_\_\_\_) erneut im Auftrag des Betreibungsamts Zürich 11 gepfändet. In der Folge wurde der X.\_\_\_\_\_ durch das Betreibungsamt Regensdorf die Anzeige betreffend Einzug der Miet- und Pachtzinse vom 22. März 2005 zugestellt und die Pfandgläubiger G.\_\_\_\_\_, welcher gleichzeitig Präsident der X.\_\_\_\_\_ ist, sowie die Bank B.\_\_\_\_\_ wurden durch eine Anzeige vom 22. März 2005 in Kenntnis gesetzt, dass am 18. Januar 2005 die Liegenschaft und die Pacht- und Mietzinse zu Gunsten der Y.\_\_\_\_\_ gepfändet worden seien. Am 5. April 2005 opponierte die X.\_\_\_\_\_ beim Betreibungsamt Regensdorf gegen die Verhängung der Mietzinssperre. Mit Verfügung vom 8. April 2005 hielt das Amt an seinem Vorgehen fest.

### **E. 1.2**

Dagegen erhob die X.\_\_\_\_\_ beim Bezirksgericht S.\_\_\_\_\_ als untere kantonale Aufsichtsbehörde in Schuldbetreibungs- und Konkursachen Beschwerde, welche mit Beschluss vom 7. Juli 2005 abgewiesen wurde. Der von der X.\_\_\_\_\_ gegen diesen Entscheid beim Obergericht des Kantons Zürich (II. Zivilkammer) als oberer kantonaler Aufsichtsbehörde in Schuldbetreibungs- und Konkursachen eingereichte Rekurs hatte keinen Erfolg. Er wurde mit Beschluss vom 21. Oktober 2005 abgewiesen.

### **E. 1.3**

Die X.\_\_\_\_\_ hat gegen den Beschluss des Obergerichts vom 21. Oktober 2005 bei der Schuldbetreibungs- und Konkurskammer des Bundesgerichts Beschwerde eingereicht. Sie stellt keinen konkreten Antrag. Die obere Aufsichtsbehörde hat bei der Aktenübersendung auf Gegenbemerkungen zur Beschwerde verzichtet ( Art. 80 OG ).

### **E. 2.1**

Die Vorinstanz führt aus, das Vorgehen des Betreibungsamtes Regensdorf nach Vollzug der Pfändung der Liegenschaft am 18. Januar 2005 sei nicht zu beanstanden. Die Anzeige betreffend Einzug der Mietzinse an die Beschwerdeführerin bzw. die Anzeigen an die

Mieter der Liegenschaft betreffend Bezahlung der Mietzinse an das Betreibungsamt stimmten mit dem Gesetz ( Art. 806 ZGB , Art. 152 Abs. 2 SchKG ; vgl. auch BGE 117 III 35 ), der Verordnung ( Art. 15 Abs. 1 lit. b VZG mit Verweis auf Art. 91 Abs. 1 VZG , sogenannte Mietzinssperre; SR 281.42) und dem obligatorisch zu verwendenden Formular VZG Nr. 5 ( Art. 1 Abs. 1 VFRR der Verordnung vom 5. Juni 1996 über die im Betreibungs- und Konkursverfahren zu verwendenden Formulare und Register sowie die Rechnungsführung; SR 281.31) überein. Ebenfalls nicht zu beanstanden sei, dass das Bezirksgericht in seinen Erwägungen von "angeblichen" Darlehensverträgen spreche, wie die Rekurrentin im Rekursverfahren geltend mache, da die von ihr eingereichten Urkunden (insgesamt zwei Darlehensverträge) nicht unterzeichnet seien, was im Übrigen auch für den eingereichten Zessionsvertrag gelte. Auf Grund dieses nicht unterzeichneten und von der Rekurrentin selbst eingereichten Abtretungsvertrages wäre es ohnehin fraglich, wem die (nunmehr durch das Betreibungsamt gesperrten und als Sicherheit für das Darlehen "abgetretenen") Mietzinse zustünden (der Rekurrentin als Eigentümerin und Vermieterin der Liegenschaft oder G. \_\_\_\_\_ als Mieter, Darlehensgeber und Zessionar). Diese Ungewissheit in der materiellen Berechtigung wäre im Widerspruchsverfahren nach Art. 106 ff. SchKG und nicht in diesem Beschwerdeverfahren zu klären. Vor diesem Hintergrund könne auch offen bleiben, ob es sich beim vorliegenden Konstrukt um ein Scheingeschäft handle, wie das Bezirksgericht erwogen habe. Die Vorinstanz fährt fort, was abschliessend die Bedenken der Rekurrentin betreffe, wonach die angeführten Rechnungen nicht mehr bezahlt werden könnten und daher die Mietzinssperre "zu Gunsten der Betriebskosten" aufzuheben sei, so regle das Gesetz genau diesen Fall. Gemäss Art. 17 VZG (vgl. auch Art. 94 VZG ) habe nämlich das Betreibungsamt nach Erlass der Anzeigen an die Mieter und Pächter nach Art. 15 Abs. 1 lit. b VZG alle diejenigen Massnahmen vorzukehren, die zur Erhaltung des Grundstücks und seiner Ertragsfähigkeit sowie zur Gewinnung der Früchte und Erträge nötig seien, wie Anordnung und Bezahlung kleinerer Reparaturen, Entrichtung der laufenden Abgaben für Gas, Wasser, Elektrizität und dergleichen. Entsprechend liege es an der Rekurrentin, das Betreibungsamt darauf aufmerksam zu machen, welche Verwaltungsmassnahmen im Sinne von Art. 17 VZG notwendig seien. Gegen die Ablehnung eines solchen Gesuches stünde der Rekurrentin die Beschwerde offen. Soweit sei es heute aber noch nicht.

#### **E. 2.2.1**

Die Beschwerdeführerin setzt sich mit diesen Erwägungen nicht ansatzweise im Sinne von Art. 79 Abs. 1 OG auseinander. Stattdessen bringt sie im Wesentlichen vor, das Betreibungsamt werde für die Verwaltung ein Vielfaches verlangen als die heutige Verwaltung erfordere. Ferner würden die Mietzinseinnahmen von den derzeit vermieteten zwei Wohnungen nicht ausreichen, um die Betriebskosten zu bezahlen. Zudem werde das Amt keinerlei Vorschüsse leisten, damit die Schuldbriefzinsen rechtzeitig bezahlt werden könnten. Auf all diese Vorbringen kann nicht eingetreten werden, denn sie finden im angefochtenen Entscheid keine Stütze und neue Tatsachen sind vor Bundesgericht gemäss Art. 79 Abs. 1 OG nicht mehr zulässig.

#### **E. 2.2.2**

Schliesslich bringt die Beschwerdeführerin vor, im Gegensatz zur Beschwerdegegnerin sei sie nicht aufgefordert worden, weitere oder eben unterzeichnete Beweismittel einzureichen. Es hätte auch genügt, wenn eine Befragung durchgeführt worden wäre. Damit wird sinngemäss eine Verletzung des Untersuchungsgrundsatzes von Art. 20a Abs. 2 Ziff. 2

SchKG geltend gemacht. Auf diesen Vorwurf kann nicht eingetreten werden, denn er wird nicht rechtsgenügend im Sinne von Art. 79 Abs. 1 OG begründet (zu den Begründungsanforderungen: BGE 119 III 49 E. 1). Es wird insbesondere nicht näher ausgeführt, mit welchen Beweismitteln die Beschwerdeführerin hätte darlegen wollen, weshalb die Verwaltung und Bewirtschaftung finanziell günstiger wären als beim (jetzigen) Vollzug durch das Betreibungsamt, wenn diese einem Dritten oder die Bewirtschaftung der Schuldnerin gemäss Art. 16 Abs. 3 VZG selbst übertragen würden.

### **E. 3**

Das Beschwerdeverfahren ist - abgesehen von Fällen bös- oder mutwilliger Beschwerdeführung - kostenlos ( Art. 20a Abs. 1 SchKG ). Demnach erkennt die Kammer:

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