

BGer 7B.5/2006 vom 10. März 2006

Bundesgericht, 2006-03-10, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/bger_7B.5_2006

FR: TF 7B.5/2006 du 10 mars 2006

IT: TF 7B.5/2006 del 10 marzo 2006

Erwägungen

E. 1

X. _____,

E. 2

Für die Verwaltung und Bewirtschaftung eines gepfändeten Grundstücks sorgt das Betreibungsamt (Art. 102 Abs. 3 SchKG). Bei der Grundpfandbetreibung, wie sie hier zur Diskussion steht, gelangt diese Bestimmung (erst) nach Eingang des Verwertungsbegehrens - sinngemäss - zur Anwendung (Art. 155 Abs. 1 SchKG), es sei denn, der Betreibungsgläubiger habe gestützt auf Art. 806 ZGB eine Ausdehnung der Pfandhaft auf Mieterträge verlangt und das Betreibungsamt habe im Sinne von Art. 152 Abs. 2 SchKG eine entsprechende Mietzinssperre angeordnet (Art. 91 VZG). In diesem Fall hat das Amt alle zur Sicherung und zum Einzug der Mietzinse erforderlichen Massnahmen an Stelle des Schuldners bzw. Pfandeigentümers zu treffen (Art. 94 Abs. 1 VZG), wobei es diese Anordnungen auf seine Verantwortung auch einem Dritten übertragen kann (Art. 94 Abs. 2 VZG).

E. 3

Befugt, eine auf Art. 94 Abs. 2 VZG beruhende Verfügung anzufechten, ist unter anderem auch der Grundpfandschuldner (BGE 129 III 400 E. 1.3 S. 403). Auf die Eingabe der Beschwerdeführer ist aus dieser Sicht deshalb ohne weiteres einzutreten.

E. 4

Den Entscheid, ob und gegebenenfalls wem die sich aus Art. 152 Abs. 2 SchKG und Art. 94 Abs. 1 VZG ergebenden Pflichten und Befugnisse einem Dritten übertragen werden sollen, hat das Betreibungsamt nach pflichtgemässen Ermessen zu treffen. Eine Überschreitung oder ein Missbrauch des Ermessens im Sinne von Art. 19 Abs. 1 SchKG liegt vor, wenn Tatsachen und Kriterien berücksichtigt wurden, die keine Rolle hätten spielen dürfen, oder wenn umgekehrt rechtserhebliche Umstände ausser Acht geblieben sind. Ausserdem greift die erkennende Kammer in einen Ermessensentscheid ein, wenn dieser sich als offensichtlich unbillig, als in stossender Weise ungerecht erweist (dazu BGE 131 III 12 E. 4.2 S. 15; 129 III 400 E. 3.1 S. 403, mit Hinweisen).

E. 4.1.1

Vorab weist das Obergericht darauf hin, dass nach Art. 16 Abs. 1 VZG das Betreibungsamt von Amtes wegen für die Verwaltung und Bewirtschaftung eines gepfändeten Grundstücks zu sorgen habe und die Verwaltung gemäss Art. 16 Abs. 2 VZG auch dann auf das Amt übergehe, wenn sie vom Schuldner vor der Pfändung vertraglich einem Dritten übertragen worden sei. Aus Art. 16 VZG ergebe sich somit, dass ein Liegenschaftsverwaltungsvertrag, wie ihn die Beschwerdeführer mit der T. _____ AG abgeschlossen gehabt hätten, von

Gesetzes wegen durch die betreibungsamtliche Verwaltung und Bewirtschaftung verdrängt werde. Die mit der genannten Gesellschaft getroffenen Vereinbarungen seien für das Betreibungsamt demnach unbeachtlich.

E. 4.1.2

Im Ergebnis ist dieser Auffassung beizupflichten. Allerdings verkennt die Vorinstanz (mit den Beschwerdeführern, dem Betreibungsamt und der unteren Aufsichtsbehörde), dass der ausschliesslich die Pfändungsbetreibung beschlagende Art. 16 VZG hier, wo es um eine Grundpfandbetreibung geht, nicht anwendbar ist (vgl. oben E. 2). Für den Fall der Ausdehnung der Pfandhaft auf die Mietzinse sieht Art. 152 Abs. 2 SchKG jedoch vor, dass schon im Stadium der Einleitung der Betreibung, d.h. vor Eingang des Verwertungsbegehrens, dem Betreibungsamt eine - auf die Sicherung und das Einziehen dieser Zinse zugeschnittene - Verwaltungsbefugnis zukommt. Die dem Amt dabei zufallenden Aufgaben werden in Art. 94 Abs. 1 VZG näher umschrieben, und Art. 94 Abs. 2 VZG bestimmt (analog zu Art. 16 Abs. 3 VZG), dass das Amt auf seine Verantwortung auch einen Dritten mit der Anordnung der einschlägigen Massnahmen betrauen kann. Namentlich aus Art. 152 Abs. 2 SchKG, wonach das Betreibungsamt die Mieter nicht nur über die Mietzinssperre als solche in Kenntnis zu setzen, sondern auch anzuweisen hat, die fällig werdenden Mietzinse ihm zu zahlen, ergibt sich klar, dass einem vom Pfandeigentümer allenfalls eingesetzten Drittverwalter die entsprechenden Verwaltungsbefugnisse von Gesetzes wegen entzogen werden.

E. 4.1.3

In Anbetracht der Tatsache, dass die hier in Frage stehende Zwangsverwaltung auf den Art. 152 Abs. 2 SchKG sowie 91 und 94 VZG beruht, stösst das Vorbringen der Beschwerdeführer, eine Übertragung der Verwaltung und Bewirtschaftung gestützt auf Art. 16 Abs. 3 VZG bereits unmittelbar nach Eingang des Betreibungsbegehrens offene Tür und Tor für Missbrauch, ins Leere. Im Übrigen ist es denn auch so, dass Art. 16 VZG erst zum Tragen kommen kann, wenn das Grundstück gepfändet worden ist. Die Pfändung setzt ihrerseits einen vollstreckbaren Zahlungsbefehl, d.h. voraus, dass der Schuldner sich zur Betreibung äussern konnte (Art. 88 und 89 SchKG).

E. 4.2.1

Sodann hält das Obergericht fest, aus Art. 16 VZG ergebe sich nicht, dass das Betreibungsamt, das die Verwaltung und Bewirtschaftung nicht selbst besorgen wolle, diese dem vom Schuldner zu einem früheren Zeitpunkt eingesetzten Verwalter zu übergeben hätte. Art. 16 Abs. 3 VZG spreche vielmehr bloss vom Dritten, den das Amt wahlweise neben dem Schuldner beiziehen könne. Dem Amt stehe es somit frei, diejenige Person mit der Verwaltung und Bewirtschaftung zu beauftragen, die es als am geeignetsten betrachte. Die Vorinstanz weist des Weiteren darauf hin, dass das Sachwalterbüro S._____ bereits früher die Verwaltung von Liegenschaften der Beschwerdeführer innegehabt und dabei seine Fachkenntnisse bewiesen habe. Das Betreibungsamt habe somit gute Gründe gehabt, das genannte Büro einzusetzen, und deshalb das ihm nach Art. 16 VZG zustehende Ermessen pflichtgemäss ausgeübt.

E. 4.2.2

Was die Beschwerdeführer vorbringen, ist nicht geeignet, die Auffassung der Vorinstanz im Ergebnis als bundesrechtswidrig erscheinen zu lassen:

Auch an dieser Stelle ist allerdings darauf hinzuweisen, dass nicht Art. 16 Abs. 3, sondern Art. 94 Abs. 2 VZG zur Anwendung gelangt. Indessen ergibt sich ebenso wenig aus dieser Bestimmung, dass einem bereits amtierenden Drittverwalter der Vorzug zu geben wäre. Die Feststellungen des Obergerichts zu den fachlichen Kompetenzen des Sachwalterbüros S._____ sind tatsächlicher Natur und deshalb für die erkennende Kammer verbindlich, zumal nicht dargetan ist, dass sie unter Verletzung bundesrechtlicher Beweisvorschriften zustande gekommen wären, und nichts auf ein offensichtliches Versehen hindeutet (vgl. Art. 63 Abs. 2 in Verbindung mit Art. 81 OG). Das Gleiche gilt für die vom Obergericht übernommenen Feststellungen des Amtsgerichtspräsidenten, wonach die T._____ AG offenbar zum Teil nicht in der Lage gewesen sei, die vom Betreibungsamt verlangten Unterlagen zu den Liegenschaften vorzulegen, und wonach auch die Tatsache, dass vier Wohnungen leer stünden oder gestanden hätten, nicht unbedingt für die von den Beschwerdeführern behauptete beste Betreuung der Liegenschaften spreche.

Die Erklärung der Beschwerdeführer, das Betreibungsamt sei darüber orientiert gewesen, dass sie am 5. Januar 2005 die Verwaltung der Liegenschaften an die T._____ AG übertragen hätten, findet in den tatsächlichen Feststellungen der Vorinstanz keine Stütze. Der Amtsgerichtspräsident, auf dessen Erwägungen das Obergericht verweist, hatte den Beschwerdeführern vielmehr vorgehalten, sie hätten nach der Zustellung der Zahlungsbefehle Gelegenheit gehabt, das Betreibungsamt von sich aus über den bestehenden Vertrag mit der genannten Gesellschaft ins Bild zu setzen. In Anbetracht des Hinweises der Vorinstanz, dass das Sachwalterbüro S._____ schon früher für das Betreibungsamt Liegenschaften der Beschwerdeführer verwaltet habe, hätten sie hierzu entgegen ihren Vorbringen auch allen Anlass gehabt.

Die Beschwerdeführer werfen dem Betreibungsamt vor, es habe ihren Anspruch auf rechtliches Gehör (Art. 29 Abs. 2 BV) missachtet. Abgesehen davon, dass Gegenstand des vorliegenden Verfahrens einzig der Entscheid der oberen kantonalen Aufsichtsbehörde bildet, wäre die Rüge mit staatsrechtlicher Beschwerde zu erheben gewesen (vgl. Art. 79 Abs. 1 und Art. 43 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 81 OG).

Demnach erkennt die Kammer:

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