

## GR\_GERICHTE PKG 2003 21 vom 28. Oktober 2002

GR Gerichte, 2002-10-28, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr\\_gerichte\\_PKG\\_2003\\_21](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_PKG_2003_21)

FR: GR\_GERICHTE PKG 2003 21 du 28 octobre 2002

IT: GR\_GERICHTE PKG 2003 21 del 28 ottobre 2002

### Regeste

Praxis Kantonsgericht |

Regeste: siehe PKG-Dokument \x3Cbr\x3E | java.util.HashMap/1797211028

### Erwägungen

#### E. 21

115 durch «geeignete Publikationsmassnahmen» den guten Glauben potentieller Ersteigerer zu zerstören und damit sein Recht als Last auf den Erwerber übergehen zu lassen, ohne dass es im Lastenbereinungsverfahren überprüft werden konnte (Stachelin, a. a. O., S. 314, insbesondere Anm. 155). Für ein solch missbräuchliches Manöver liegen hier genügend Anhaltspunkte vor. Davon, dass die Schuldnerin und ihre Mieter hinreichend Gelegenheit zur Anmeldung ihrer Rechte nach der Steigerungspublikation (Art. 138 SchKG) beziehungsweise im Verfahren der Erstellung und Bereinigung des Lastenverzeichnisses hatten, darf ausgegangen werden. Angesichts der Vorgänge unmittelbar nach Beginn der Steigerung liegt auf der Hand, dass die Mietverträge vorgehend mit Bedacht nicht angemeldet wurden, mit dem Motiv, die erfolgreiche Verwertung der «Casa F.» durch die für alle überraschende Offenbarung angeblicher Mietverträge zu verhindern. Die «Publikationsmassnahme», welche den guten Glauben potentieller Erwerber zerstören sollte, bestand darin, dass Fürsprecherin S. – welche die Schuldnerin in der Eigenschaft als Mitglied der Erben H. in anderen Vollstreckungsangelegenheiten vertritt – aus dem Gantpurblickum heraus die Frage nach der Belastung mit Mietverträgen erhob, und der augenscheinlich zu diesem Zweck an die Versteigerung herbeizitierte und instruierte M. die Existenz eines langfristigen Mietvertrages mit ihm als Partei bestätigte. Die Einschätzung, dass es sich dabei um einen inszenierten Auftritt der Schuldnerin und ihrer Angehörigen/Mieter handelte, fällt um so leichter, als es sich bei dem hier kurz vor der drohenden Verwertung errichteten Geflecht von 4 Mietverträgen in der Familie, auf 10 Jahre unkündbar, mit tiefen Mietzinsen, welche allesamt «verrechnet» werden, leicht durchschaubar um ein Missbrauchskonstrukt handelt, mit dem primären Zweck die Verwertung zu vereiteln, und in zweiter Linie der Schuldnerin über den «Mietvertrag» mit dem Lebenspartner faktisch zu ermöglichen, über lange Dauer und unter Preis auch nach der Verwertung weiterhin in der Liegenschaft wohnen zu bleiben (vgl. Alexander Dubach, a. a. O., S. 43 f.). Dass insbesondere die Schuldnerin und «Vermieterin» wenig wählerisch in ihren Mitteln ist, beweist der Umstand, dass sie mehrfach in nachgehenden Betreibungen keine Mietzinseinnahmen angab, sondern behauptete, sie lebe von einer unpfändbaren AHV-Rente und habe weder andere Einkommen noch Guthaben (act. 01.2, 04.9). Gesamthaft betrachtet lassen die konkreten Umstände den Schluss zu, dass eine frühere Offenlegung der «Mietverhältnisse» – sei es nun durch die Schuldnerin oder die Mieter – mit Absicht unterblieben und erst am Verstei-

gerungstag erfolgt ist, um die Steigerung platzen zu lassen. Derartiges Verhalten soll nicht dadurch von Erfolg gekrönt werden, indem man dem überrumpelten Ersteigerer den gutgläubigen Verlass auf das rechtskräftige Lastenverzeichnis im Moment des Zuschlags abspricht. SKA 03 11 Entscheid vom 25. Juni 2003

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