

SO_GERICHTE SCBES.2024.18 vom 12. Juli 2024

SO Obergericht, 2024-07-12, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so_gerichte_SCBES.2024.18

FR: SO_GERICHTE SCBES.2024.18 du 12 juillet 2024

IT: SO_GERICHTE SCBES.2024.18 del 12 luglio 2024

Erwägungen

E. 1

Im Auftrag des Betreibungsamtes Locarno erliess das Betreibungsamt Olten-Gösgen am 1. Februar 2024 die Arresturkunde Nr. [aa]. Verarrestiert werden darin die Liegenschaften GB [xx] und GB [yy]. Arrestschuldner ist A.____. Arrestgläubiger sind der Kanton Solothurn, die Einwohnergemeinde B.____ und die Einwohnergemeinde C.____ (im Folgenden die Gläubiger).

E. 2

■ 4 vertreten durch Steueramt des Kantons Solothurn,

Beschwerdegegner

betreffend Arrest Nr. [aa]

zieht die Aufsichtsbehörde für Schuldbetreibung und Konkurs in Erwägung:

I.

E. 3

Das Betreibungsamt Olten-Gösgen sei anzuweisen, den Arrest auf die Mietzinsen ab März 2024 zu beschränken. Verfahrensanhänge

E. 3.1

Die Beschwerde basiert auf der nachfolgend geschilderten Sachlage. Diese ergibt sich aus den eingereichten Urkunden. Der nachfolgend wiedergegebene Sachverhalt wird von den Parteien auch nicht bestritten. Das Steueramt des Kantons Solothurn hat am 26. Mai 2023 eine Sicherstellungsverfügung für einen Betrag von CHF 2'378'080.00 gegen den Beschwerdeführer erlassen (Beilage 2 der Beschwerdegegner). Mit gleichem Datum hat es einen Arrestbefehl für diese Forderungssumme erlassen. Als Arrestgegenstand wird der Erlös von CHF 7.2 Millionen aus dem Verkauf der Liegenschaft GB [zz] des Beschwerdeführers an den Kanton Bern angegeben (Beilage 3 der Beschwerdegegner). Dieser Arrest wurde wieder aufgehoben, weil im Kanton Bern bei der Arresteinleitung die Frist für die Ergreifung des fakultativen Finanzreferendums gegen den Liegenschaftsverkauf noch nicht abgelaufen war. Nach Ablauf der Finanzreferendumsfrist haben die Beschwerdegegner dieselbe Kaufpreisforderung mit Arrestbefehl vom 8. August 2023 erneut beim Betreibungsamt Locarno verarrestieren lassen. In diesem neuen Arrestbefehl werden zusätzlich die Liegenschaften GB [xx] und [yy] unter den Arrestgegenständen aufgeführt (Beilage 9 der Beschwerdegegner). Gestützt auf diesen Arrestbefehl erliess das Betreibungsamt Locarno am 21. August 2023 die entsprechende Arresturkunde (Beilage 10 der Beschwerdegegner). Die Aufsichtsbehörde des Kantons Tessin (Camera di esecuzione e fallimenti del Tribunale d'appello) hiess eine vom Beschwerdeführer gegen die

Arresturkunde des Betreibungsamtes Locarno vom 21. August 2023 erhobene Beschwerde mit berechtigtem Urteil vom 10. Januar 2024 teilweise gut (Beilage 13 der Beschwerdegegner). Die Aufsichtsbehörde des Kantons Tessin entschied, dass die Grundstücke in Olten durch das Betreibungsamt Olten-Gösgen hätten verarrestiert werden müssen. Demzufolge hätte das Betreibungsamt Locarno das Betreibungsamt Olten-Gösgen amtshilfeweise um Unterstützung bitten müssen. Dementsprechend ersuchte das Betreibungsamt Locarno in der Folge das Betreibungsamt Olten-Gösgen um rechtshilfeweisen Vollzug des Arrests (Beilage 13 des Beschwerdeführers). Dieses verarrestierte am 1. Februar 2024 mit Arresturkunde Nr. [aa] in Vollzug des Requisitionsauftrages die beiden Grundstücke GB [xx] und GB [yy] des Beschwerdeführers. Gegen diesen rechtshilfeweisen Vollzug des Arrestes durch das Betreibungsamt Olten-Gösgen richtet sich die vorliegende Beschwerde. Die angefochtene Arresturkunde ist Bestandteil der berechtigten Arresturkunde des Betreibungsamtes Locarno vom 6. Februar 2024 (Rettifica verbale di sequestro n. [cc]; Beilage 1 des Beschwerdeführers).

E. 3.2

Bereits am 19. Januar 2024 hatte der Beschwerdeführer gegen das berichtigte Urteil der Aufsichtsbehörde des Kantons Tessin vom 10. Januar 2024 eine Beschwerde an das Bundesgericht erhoben. Mit Verfügung vom 13. Februar 2024 hiess die vorsitzende Bundesrichterin einen Antrag des Beschwerdeführers auf Gewährung der aufschiebenden Wirkung teilweise gut (Beilage 3 des Beschwerdeführers). Nach dieser Verfügung wird der Arrest sowohl in Bezug auf die Restforderung des Beschwerdeführers hinsichtlich des Kaufpreises der Liegenschaft GB [zz] als auch in Bezug auf die Liegenschaften GB [xx] und [yy] aufrechterhalten. Das Arrestverfahren kann jedoch während des Verfahrens vor Bundesgericht nicht weitergeführt werden.

E. 3.3

Der erste Arrest gegen den Beschwerdeführer wurde wie bereits erwähnt wegen der im Kanton Bern laufenden Frist für das Finanzreferendum wieder aufgehoben. Die zweite Arresturkunde vom 21. August 2023, mit welchem wiederum die Kaufpreisforderung von CHF 7.2 Millionen verarrestiert wurde, verzeichnet für diese Forderung zwei Drittansprachen der Lebenspartnerin des Beschwerdeführers. Dieser hatte zwischen dem ersten Arrest vom 26. Mai 2023 und dem zweiten Arrest vom 8. August 2023 einen Teil der Kaufpreisforderung mittels zweier Zessionen von CHF 3 Millionen und CHF 241'958.60 an seine Lebenspartnerin abgetreten (Beilage 10 der Beschwerdegegner). Die Beschwerdegegner haben gegen diese Zession beim Richteramt Dorneck-Thierstein eine Widerspruchsklage gegen die Lebenspartnerin des Beschwerdeführers und gegen diesen selbst eingereicht (Beilage 11 der Beschwerdegegner). Dieses Verfahren ist noch hängig. 4. Zum Hauptantrag auf Nichtigerklärung der Arresturkunde Nr. [aa] des Betreibungsamtes Olten-Gösgen sowie die darauf gestützten weiteren Begehren bringt der Beschwerdeführer vor, seine Beschwerde an das Bundesgericht gegen das berichtigte Urteil der Aufsichtsbehörde des Kantons Tessin vom 10. Januar 2024 sei am 19. Januar 2024 erfolgt und damit vor jeglichen Vollzugshandlungen, die mit der hier angefochtenen Arresturkunde vollzogen würden. Der bundesgerichtliche Entscheid über die Nichtweiterführung des Arrestverfahrens sei klar und es fehle somit an der Grundlage für die Anordnungen des Betreibungsamtes Olten-Gösgen. 5. Von einer Nichtigkeit der Arresturkunde Nr. [aa] kann keine Rede sein. Das Bundesgericht wusste um diesen Arrest und hat ausdrücklich erklärt,

dass dieser bestehen bleiben soll. Zudem war beim Bundesgericht der Entscheid der Aufsichtsbehörde des Kantons Tessin vom 10. Januar 2024 angefochten. Die Arresturkunde Nr. [aa] des Betreibungsamtes Olten-Gösgen war nicht Gegenstand dieser Beschwerde und auch nicht des Antrags auf Gewährung der aufschiebenden Wirkung. Das Betreibungsamt Olten-Gösgen hat bloss eine Requisitorialpfändung (so die Marginalie) in Ausführung eines Auftrages des Betreibungsamtes Locarno nach Art. 24 der Verordnung des Bundesgerichts über die Zwangsverwertung von Grundstücken (VZG, SR 281.42) vorgenommen. Somit wäre es Aufgabe des Betreibungsamtes Locarno gewesen, den erteilten Auftrag anzupassen. Dementsprechend sind auch die Schätzungen der Liegenschaften GB [xx] und [yy], die erlassenen Anzeigen, die Anordnung der Zwangsverwaltung und die Verarrestierung der Mietzinse nicht aufzuheben. Deren Aufhebung wird bloss als Folge der behaupteten Nichtigkeit der Arresturkunde verlangt. Ohnehin gehören diese weiteren Massnahmen mit zum Arrestvollzug. Dieser hat nach Art. 275 SchKG sinngemäss nach den Regeln über die Pfändung nach den Art. 91 - 109 SchKG zu erfolgen. Dazu gehört die Schätzung nach Art. 97 SchKG sowie die Mitverarrestierung der Mietzinse nach Art. 102 SchKG. Dasselbe ergibt sich aus den Formularen für die Zwangsverwertung von Grundstücken nach Art. 1 der Verordnung über die im Betreibungs- und Konkursverfahren zu verwendenden Formulare und Register sowie die Rechnungsführung (VFRR, SR 281.31). Das Formular VZG 4 «Anzeige von der Pfändung» sieht denn auch die Mitteilung an die Pfandgläubiger vor und teilt ihnen die Beschlagnahme auch der Mietzinse des Grundstückes mit (Beilage des Betreibungsamtes, Beilage 18 des Beschwerdeführers). Letztere Anzeige an die Pfandgläubiger enthält auch die Aufforderung, dass auf die gepfändeten Liegenschaften allfällig entfallende Erträgnisse an das Betreibungsamt abzuliefern sind. VZG 5 beinhaltet die Anzeige an die Mieter bzw. Pächter betreffend Bezahlung der Zinse, VZG 6 diejenige an den Grundeigentümer betreffend den Einzug der Miet- und Pachtzinse, die vorliegend an die vom Eigentümer eingesetzte Liegenschaftsverwaltung gegangen ist (Beilage 10 des Beschwerdeführers). 6. Ebenfalls gestützt auf den Entscheid des Bundesgerichts vom 13. Februar 2024 verlangt der Beschwerdeführer die Aufhebung sämtlicher Anordnungen im Arrestverfahren. Sonst würde es vom Zufall abhängen, ob eine Handlung im Arrestverfahren noch vor – und entgegen – dem klaren Entscheid des Bundesgerichts erfolgt sei. Diesbezüglich kann auf die obenstehenden Erwägungen verwiesen werden. Die Massnahmen, die das Betreibungsamt getroffen hat, und die Mitteilungen, die es erlassen hat, sind Bestandteil des Arrestvollzuges. Diese sind keine Fortsetzungshandlungen, wie der Beschwerdeführer meint. Das Bundesgericht wusste um den Arrest und hat dessen Beibehaltung ausdrücklich festgehalten. 7. In materieller Hinsicht beanstandet der Beschwerdeführer zunächst die Schätzung der beiden Liegenschaften GB [xx] und [yy]. Seiner Meinung nach ist diese zu tief. Er verweist dafür auf die Schätzung der F.____ AG vom 19. August 2019 über die betreffenden Liegenschaften, die er per Mail von 30. Januar 2024 dem Betreibungsamt hat zukommen lassen (Beilagen 6 und 7 des Beschwerdeführers). Die F.____ AG hat den Marktwert der beiden Grundstücke per Stichtag 19. August 2019 auf CHF 7'136'000.00 bewertet. Die Schätzung des Betreibungsamtes von CHF 5'533'200.00 entbehre jeglicher Begründung. Die namhafte Differenz von über 1.5 Millionen zur Schätzung der F.____ AG hätte das Betreibungsamt zum Beizug eines Fachmannes bewegen müssen. Die Liegenschaft sei mit einer Hypothek bei der Raiffeisenbank [...] von CHF 4'372'750.00 belehnt, was bei einem Wert von CHF 5'533'200.00 und einem Finanzierungsansatz bei Renditeliegenschaften von maximal 75 % bereits eine Überbelehnung bedeuten würde. Es

gelte zu unterscheiden zwischen der Möglichkeit, eine neue Schätzung bei der Aufsichtsbehörde nach Art. 9 Abs. 2 VZG zu beantragen und dem Anspruch, dass die Arrestgegenstände bereits bei der ersten Schätzung sorgfältig und fachmännisch geschätzt würden. Das Betreibungsamt sei daher anzuweisen, zunächst den Wert der Liegenschaften fachmännisch schätzen zu lassen, bevor er eine Neuschätzung auf seine Kosten beantragen müsse. 8. Nach Art. 97 Abs. 1 SchKG schätzt der Betreibungsbeamte die gepfändeten Gegenstände, nötigenfalls mit Zuziehung von Sachverständigen. Absatz 2 bestimmt, dass nicht mehr gepfändet wird als nötig ist, um die pfändenden Gläubiger für ihre Forderung samt Zinsen und Kosten zu befriedigen. Art. 97 SchKG gilt sinngemäss auch für den Arrestvollzug. Diese Bestimmung wird von der Verweisung in Art. 275 SchKG miterfasst. Die Schätzung ist eine Ermessenssache. Sie muss den mutmasslichen Verkaufswert der Gegenstände bestimmen (Bénédict Foëx/Iréne Martin-Rivara in: Daniel Staehelin et al. [Hrsg.], Basler Kommentar, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs I, Basel 2021, Art. 97 N 6, 9 und 10). Es liegt ebenfalls im Ermessen des Betreibungsamtes, ob es für die Schätzung einen Sachverständigen beiziehen will (BGE 145 III 487, E. 3.1.3). 9. Im vorliegenden Fall hat das beauftragte Betreibungsamt die Schätzung der gepfändeten Grundstücke selbst vorgenommen. In der Arresturkunde ist keine Begründung vorgesehen. Die Spalte «Bemerkungen» ist für andere Eintragungen vorgesehen, nämlich für «Ansprüche Dritter, Fristansetzungen, Bestreitungen, Klageeinreichung und Erledigung, Sicherheitsleistung usw.». Trotzdem kann davon ausgegangen werden, dass sich das Betreibungsamt bei seiner Schätzung am Katasterwert, am Gebäudeversicherungswert und an der hypothekarischen Belastung orientiert hat. Zudem gehört die betreibungsamtliche Verwertung von Liegenschaften zu seinen Aufgaben. Auf die dabei gewonnenen Erfahrungen kann es sich abstützen. Das Betreibungsamt ist demnach grundsätzlich in der Lage, den Wert der gepfändeten Liegenschaften auf dem Markt realistisch einzuordnen. Insbesondere weiss das Betreibungsamt, welche Erlöse unter den Bedingungen eines Zwangsvollstreckungsverfahrens erzielt werden können. Entgegen der Vorbringen des Beschwerdeführers spricht insbesondere das Ausmass der hypothekarischen Belastung für eine realistische Einschätzung durch das Betreibungsamt. Die Liegenschaft GB [xx] ist mit einem Schuldbrief im 1. Rang von CHF 4'385'000.00 belehnt. Bei einer Schätzung von CHF 5'533'200.00 macht dies eine Belehnung von rund 79.25 % aus. Eine derartige hypothekarische Belastung erscheint durchaus als marktüblich. Die Marktbewertung der F. ___ AG, die beide Liegenschaften als wirtschaftliche Einheit behandelt, vermag die Schätzung des Betreibungsamtes nicht in Frage zu stellen. Die eingereichte Marktbewertung ist beinahe fünf Jahre alt. Sie wurde vom Beschwerdeführer selbst in Auftrag gegeben. Zu welchem Zweck ist unbekannt. Der darin ermittelte Marktpreis kann keineswegs mit dem Erlös einer betreibungsamtlichen Verwertung gleichgesetzt werden. Bei dieser Sachlage stand es auch im Ermessen des Betreibungsamtes, die Schätzung selbst vorzunehmen und auf die Zuziehung eines Sachverständigen zu verzichten. Zusammenfassend liegen keine Hinweise vor, die darauf hindeuten würden, dass das Betreibungsamt den Wert der Liegenschaften nicht sorgfältig und realistisch eingeschätzt hätte. Darüber hinaus hat das Betreibungsamt dem Beschwerdeführer schon in der Arresturkunde die Möglichkeit eröffnet, beim Betreibungsamt eine Neuschätzung zu beantragen. Darauf wurde er nochmals mit Verfügung der Präsidentin der Aufsichtsbehörde vom 22. Februar 2024 hingewiesen. Im Übrigen hat der Beschwerdeführer den vom Betreibungsamt verlangten Kostenvorschuss von CHF 3'500.00 für die Neuschätzung bereits geleistet, wie er in seinem bei der Aufsichtsbehörde gestellten Gesuch um

Neuschätzung vom 19. Februar 2024 (Postaufgabe) mitteilt. Das Betreibungsamt hat den Eingang dieses Kostenvorschusses in seiner Vernehmlassung vom 5. März 2024 bestätigt. Weiter kündigt das Betreibungsamt an, die Neuschätzungen könnten in Auftrag gegeben werden, sobald das vorliegende Beschwerdeverfahren und das Gesuch um Neuschätzung rechtskräftig abgeschlossen seien. Das Vorgehen des Betreibungsamtes und seine Schätzung sind demnach nicht zu beanstanden. Sodann wird durch die eingeräumte Möglichkeit, eine Neuschätzung zu verlangen, das rechtliche Gehör des Beschwerdeführers umfassend gewahrt. Anzumerken ist, dass die dem Beschwerdeführer vom Betreibungsamt eingeräumte Möglichkeit, bei ihm eine Neuschätzung zu verlangen, etwas Anderes ist als das Recht des Beschwerdeführers, nach Art. 9 Abs. 2 VZG bei der Aufsichtsbehörde eine neue Schätzung durch Sachverständige zu verlangen, und zusätzlich zu diesem hinzukommt. Dementsprechend ist die vom Beschwerdeführer beim Betreibungsamt verlangte und auch bereits bevorschusste Neuschätzung ohne Abwarten weiterer Verfahren unverzüglich vorzunehmen. Insofern fehlt dem Beschwerdeführer ein schutzwürdiges Interesse an einer materiellen Überprüfung der Schätzung des Betreibungsamtes durch die Aufsichtsbehörde. In diesem Sinne ist die Beschwerde gegen die durch das Betreibungsamt vorgenommene Schätzung teilweise gutzuheissen, soweit darauf eingetreten wird. 10. Der Beschwerdeführer rügt weiter eine Überverarrestierung. Bei einer Gesamtforderung von knapp CHF 2'400'000.00 und der bereits verarrestierten Forderung von CHF 2'170'000.00 bleibe eine Differenz von rund CHF 230'000.00 bis zur vollständigen Deckung der Forderung. Bereits bei der zu tiefen und hier angefochtenen Schätzung von CHF 5'533'200.00 und einer Belehnung von CHF 4'372'750.00 liege eine massive Überverarrestierung vor. Sowohl durch die Ausdehnung des Arrestes auf die Mietzinsen wie auch mit Blick auf die vorzunehmende fachmännische Schätzung werde diese Überverarrestierung noch akzentuiert. 11. Das Betreibungsamt Olten-Gösigen hat die beiden Grundstücke GB [xx] und GB [yy] rechtshilfweise im Auftrag des Betreibungsamtes Locarno verarrestiert. Dementsprechend ist die Arresturkunde Nr. [aa] Bestandteil der berichtigten Arresturkunde des Betreibungsamtes Locarno vom 6. Februar 2024. Das Betreibungsamt Olten-Gösigen war gar nicht befugt, zu entscheiden, ob es den Rechtshilfesauftrag vollziehen will oder nicht. Es war lediglich mit dem Vollzug beauftragt. Insofern spricht einiges dafür, dass sich die Rüge der Überverarrestierung gegen das Betreibungsamt Locarno hätte richten müssen. Wie es sich damit verhält, kann jedoch dahingestellt bleiben. Denn von einer Überverarrestierung kann keine Rede sein. Bei einer Schätzung der beiden Grundstücke auf CHF 5'533'200.00 und einer grundpfandgesicherten Belehnung von CHF 4'372'750.00 verbleibt lediglich ein Erlös von CHF 1'160'450.00 zu Gunsten der Arrestgläubiger. Deren Forderung beläuft sich gemäss Sicherstellungsverfügung auf CHF 2'378'080.00. Es ist einzig diese Forderung, welche für die Frage der Überverarrestierung massgebend ist. Weitere Steuerausstände, wie sie von den Beschwerdegegnern angeführt werden, spielen hier keine Rolle. Dasselbe gilt umgekehrt auch für die vom Beschwerdeführer behaupteten Guthaben gegenüber den Beschwerdegegnern wie auch für den Schuldbrief auf der Liegenschaft der G.____ AG. Dieser Schuldbrief ist nicht verarrestiert und kann somit auch nicht zu einer Überverarrestierung führen. Im Arrestverfahren können auch keine Guthaben des Arrestschuldners verrechnet werden. Die Beschwerde gegen die Arresturkunde Nr. [aa] hat mit anderen Worten keine Gesamtabrechnung zwischen den Arrestgläubigern und dem Arrestschuldner zum Gegenstand. Im Rahmen der vorliegenden Beschwerde wird einzig das Verhalten des Betreibungsamtes bei der Arrestlegung überprüft, nicht das weitere

Verhältnis zwischen Arrestgläubiger und Arrestschuldner. Massgebend für die Frage der Überverarrestierung sind einzig die Arrestforderung und die dafür mit Arrest belegten Vermögenswerte. Vorliegend wird die sicherzustellende Forderung von CHF 2'378'080.00 durch den erwarteten Erlös aus der Verwertung der beiden Liegenschaften von CHF 1'160'450.00 nicht einmal zur Hälfte gedeckt. Eine Deckung könnte erst durch den Einzug der vom Betreibungsamt Locarno verarrestierten Kaufpreisforderung von CHF 7.2 Mio erreicht werden. Deren Werthaltigkeit ist aber aktuell nicht mehr gegeben. Der Beschwerdeführer hat vor der Arrestbelegung einen Teil der Kaufpreisforderung von total CHF 3'241'958.60 an seine Lebenspartnerin zediert. Bezüglich dieser Drittansprüche ist ein Widerspruchsprozess hängig, dessen Ausgang noch ungewiss ist. Derzeit kann dieser Forderung kein Wert beigemessen werden.

E. 4

Dem Beschwerdeführer seien die Verfahrensakten des Arrestverfahrens Nr. [aa] des Betreibungsamtes Olten-Gösgen zur Einsicht zukommen zu lassen und es sei ihm Frist zur allfälligen Ergänzung der Beschwerde einzuräumen.

E. 5

Die Gläubiger (im Folgenden die Beschwerdegegner) schlossen in ihrer Vernehmlassung vom 27. Februar 2024 auf Abweisung der Beschwerde, unter Kosten- und Entschädigungsfolge.

E. 6

Der Beschwerdeführer verlangte am 1. März 2024 eine Begründung der Abweisung der aufschiebenden Wirkung. Diesem Antrag wurde mit Verfügung vom 5. März 2024 nachgekommen. Weiter ergänzte der Beschwerdeführer seine Beschwerde. Diese Ergänzung wurde dem Betreibungsamt Olten-Gösgen und dem Steueramt des Kantons Solothurn zur Stellungnahme zugestellt.

E. 7

Das Betreibungsamt schloss in seiner Vernehmlassung vom 5. März 2024 auf Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei.

E. 8

Mit Eingabe vom 18. März 2024 replizierte der Beschwerdeführer auf die Stellungnahme der Beschwerdegegner vom 27. Februar 2024 sowie auf die Vernehmlassung des Betreibungsamtes vom 5. März 2024 und die Stellungnahme des Betreibungsamtes vom 12. März 2024. Diese Eingabe wurde den Beschwerdegegnern und dem Betreibungsamt zur Kenntnis und allfälligen Stellungnahme zugestellt.

E. 9

Die Beschwerdegegner reichten am 26. März 2024 eine Stellungnahme zur oben erwähnten Eingabe ein. Zu dieser Stellungnahme nahm der Beschwerdeführer am 29. April 2024 Stellung. Darin stellte er das folgende, ergänzende Rechtsbegehren: Es sei festzustellen, dass mit der Anzeige des Betreibungsamtes Olten-Gösgen vom 19. Januar 2024 an die E. ___ AG keine Sperrung des Kontos IBAN [...] verfügt worden ist und das Konto nicht Gegenstand des laufenden Arrestes bildet .

E. 10

Zu dieser Stellungnahme nahmen das Betreibungsamt am 13. Mai 2024 und die Beschwerdegegner am 14. Mai 2024 nochmals Stellung.

E. 11

Mit Eingabe vom 24. Mai 2024 verzichtete der Beschwerdeführer auf eine weitere Stellungnahme.

E. 12

Der Beschwerdeführer bringt weiter vor, dass das Betreibungsamt Olten-Gösgen in Anzeigen und Vorladungen wiederholt von einem Pfändungsvollzug gesprochen habe. Das Betreibungsamt Locarno habe dem Betreibungsamt Olten-Gösgen einzig und ausschliesslich einen Arrestvollzug in Auftrag gegeben. Gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung seien sämtliche Fortsetzungshandlungen, welche ein Betreibungsamt vornehme, bevor ein rechtskräftiger Zahlungsbefehl vorliege, nichtig. Auch in der «Anzeige von der Pfändung» an die Pfandgläubigerin sei fälschlicherweise von einer Pfändung statt eines Arrestes die Rede. Es sei den Adressaten mitzuteilen, dass es sich nicht um eine Zwangsvollstreckung handle, sondern um eine Sicherungsmassnahme. Die Einleitung von Zwangsvollstreckungsmassnahmen gegen den Beschwerdeführer könne zur vorzeitigen Fälligkeit der gewährten Kredite führen, was bei einem Arrestvollzug als blosser Sicherungsmassnahme nicht drohe.

E. 13

Das Betreibungsamt Olten-Gösgen hat für den Arrestvollzug eine Arresturkunde ausgestellt. Hingegen ist in verschiedenen weiteren Urkunden von einer Pfändung die Rede, so in der Vorladung im Requisitionsverfahren vom 19. Januar 2024, in der Anzeige an den Grundeigentümer vom 18. Januar 2024 sowie in der vom Beschwerdeführer erwähnten «Anzeige von der Pfändung» vom 19. Januar 2024. In der «Anzeige an den Grundeigentümer und an die Mieter betreffend Einzug der Miet- und Pachtzinse vom 1. Februar 2024» hingegen wird als Grund der Anzeige der Arrest erwähnt. Es ist unbestritten, dass keine Pfändung erfolgt ist, sondern ein Arrest vollzogen wurde. Selbst der Beschwerdeführer spricht nur von falschen Anzeigen. Er ist sich sehr wohl bewusst, dass keine Pfändung stattgefunden hat. Wie bereits erwähnt, wird der Arrest nach den Regeln der Pfändung vollzogen. Für den Arrestvollzug finden sich bei den Musterformularen indessen keine separaten Formulare. Folglich müssen diejenigen Formulare für die Pfändung auch für den Arrest verwendet werden. In seinen Wirkungen unterscheidet er sich nicht von der Pfändung. Der Arrest ist eine amtliche Beschlagnahme von Vermögen des Schuldners zu Sicherungszwecken, die Pfändung ist eine amtliche Beschlagnahme von Vermögenswerten des Schuldners zur Verwendung als Vollstreckungssubstrat. In beiden Fällen wird dem Schuldner die Verfügungsmacht entzogen. Insofern besteht kein Rechtsschutzinteresse des Beschwerdeführers an einer Umbenennung. Ein aktuelles Interesse hätte allenfalls in Bezug auf die vom Beschwerdeführer vorgetragene drohende vorzeitige Fälligkeit der gewährten Kredite bestehen können. In seiner Stellungnahme vom 18. März 2024 führt er indessen selbst aus, seiner finanzierenden Bank sei der Unterschied zwischen einem Arrest und einer Pfändung ohne Weiteres bewusst (BS 9). Auf die verlangte Umbenennung der betreffenden Dokumente ist daher nicht mehr weiter einzugehen.

E. 14

Der Beschwerdeführer nimmt weiter Bezug auf die Anzeige des Betreibungsamtes vom 1. Februar 2024 an den Grundeigentümer und an die Mieter betreffend Einzug der Miet- und Pachtzinsen. Das Betreibungsamt habe mitgeteilt, die nun fällig werdenden Mietzinsen seien an die Zwangsverwaltung H. ___ AG zu überweisen. Nach dieser Formulierung seien die Mietzinsen für den Monat März 2024 die ersten zu verarrestierenden Mietzinsen. Obwohl noch Mietzinsen für den Monat Februar 2024 ausstehend gewesen seien, seien diese nicht an den Beschwerdeführer bzw. dessen Verwaltung überwiesen worden. Um Missverständnisse zu vermeiden, sei das Betreibungsamt anzuweisen, den Arrest auf die Mietzinsen ab März 2024 zu beschränken.

E. 15

Dass die laufenden Miet- und Pachtzinsen nach Art. 102 SchKG von der Pfändung und einer Verarrestierung eines Grundstücks miterfasst werden, wurde bereits festgehalten. Für die Mietzinsen ab März 2024 wird dies nach seinen soeben wiedergegebenen Ausführungen auch vom Beschwerdeführer anerkannt. Zu entscheiden ist somit nur noch über die Mietzinse, die vor der Verarrestierung fällig wurden, aber vor der Verarrestierung noch nicht bezahlt worden sind, d.h. im Zeitpunkt der Verarrestierung am 1. Februar 2024 ausstehend waren. Der Wortlaut der Anzeigen VZG 5 und 6 deutet darauf hin, dass diese von der Beschlagnahme nicht erfasst sind. Dieser Wortlaut nimmt jedoch Bezug auf das Vorrecht der Grundpfandgläubiger gemäss Art. 102 Abs. 1 SchKG. Dieses Vorrecht erfasst entsprechend Art. 806 Abs. 1 ZGB Mietzinse nicht, die bereits verfallen sind, selbst wenn diese noch ausstehend sind, sondern nur die von der Betreibung an fälligen Zinsen (Nino Sievi in: Daniel Staehelin et al. [Hrsg.], Basler Kommentar, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs I, Basel 2021, Art. 102 N 6). Dem entspricht auch der Wortlaut von Art. 91 Abs. 1 VZG, der in der Verwertung im Pfandverwertungsverfahren zur Anwendung kommt. Danach gilt die Anzeige ausdrücklich für die von nun an fällig werdenden Mietzinsen. Auch das für die Anzeige an allfällige Mieter verwendete Formular VZG 5 hat denselben Wortlaut. Anders jedoch lauten die Anzeigen an die Mieter nach Art. 15 VZG für die Verwertung im Pfändungsverfahren. Hier wird den Mietern angezeigt, dass sie inskünftig die Mietzinse rechtsgültig nur noch an das Betreibungsamt bezahlen können, währenddem die Grundpfandgläubiger auf Art. 102 Abs. 1 SchKG und Art. 806 Abs. 1 und 3 ZGB hingewiesen werden. Im Pfändungsverfahren gilt somit anderes. Hier stellt das Einziehen des Mietzinses eine Verwaltungshandlung hinsichtlich des gepfändeten Grundstücks dar. Die eingezogenen Bruttomietzinse dienen dann wiederum der Verwaltung des betroffenen Grundstücks. Die eingegangenen Erträge sind in erster Linie zur Bestreitung der Verwaltungsauslagen und -kosten zu verwenden und lediglich der Überschuss ist an die Gläubiger zu verteilen. Dementsprechend hängen das Einziehen der Mietzinse und die Übernahme der Verwaltung durch das Betreibungsamt eng zusammen (a.a.O., N 9). Es sichert die Finanzierung der Verwaltung durch das Betreibungsamt, wenn die eingehenden Mietzinse ab deren Beginn für deren Finanzierung herangezogen werden. Demnach werden alle ab der Anzeige eingehenden Mietzinse vom Arrest erfasst, selbst wenn sie schon vor dessen Erlass verfallen sind.

E. 16

In seiner Eingabe vom 29. April 2024 stellte der Beschwerdeführer sodann das schon unter I. Ziffer 9 wiedergegebene Rechtsbegehren auf Feststellung, dass mit der Anzeige des Betreibungsamtes vom

E. 19

Januar 2024 an die E. ___ AG keine Sperrung des Kontos IBAN [...] verfügt worden sei und das Konto nicht Gegenstand des laufenden Arrestes bilde. Die E. ___ AG habe diese Anzeige an die finanzierende Raiffeisenbank [...] weitergeleitet. Die Raiffeisenbank stelle sich nun auf den Standpunkt, dieses Konto, auf welches die Mietzinseinnahmen und Nebenkostenbeiträge aus den Liegenschaften GB [xx] und [yy] fliessen würden, sei aufgrund dieser Anzeige zu sperren. Das Betreibungsamt habe der Raiffeisenbank mitgeteilt, die erlassenen Anzeigen würden bis zum Entscheid der Aufsichtsbehörde unverändert bestehen bleiben. Diese Mitteilung impliziere, dass nach Auffassung des Betreibungsamtes nur noch die Aufsichtsbehörde eine solche Feststellung treffen könne. Deshalb habe er ein direktes und unmittelbares Feststellungsinteresse. 17. Das Betreibungsamt widerspricht der Darstellung des Beschwerdeführers nicht. Die Bank hat das fragliche Konto aufgrund der Anzeige des Betreibungsamtes gesperrt. Das Betreibungsamt verweigert gegenüber der Bank eine Klarstellung. Das Feststellungsinteresse des Beschwerdeführers ist zu bejahen. Es findet sich keine Verfügung des Betreibungsamtes, mit welcher das fragliche Konto verarrestiert worden wäre. Auch die «Anzeige von der Pfändung» an die Grundpfandgläubigerin der betreffenden Grundstücke vom 19. Januar 2024 enthält nichts dergleichen, sondern lediglich die Aufforderung, die auf die gepfändeten Liegenschaften entfallenden Erträgnisse an das Betreibungsamt abzuliefern. Soweit die Mieter und die Liegenschaftsverwaltung des Beschwerdeführers, die D. ___ AG, der an sie gerichteten Anzeigen nachkommen, ist die Aufforderung gegenüber der Grundpfandgläubigerin gegenstandslos. Falls dem nicht so sein sollte, ist die Anzeige trotzdem richtig, da der Arrest auch die Mietzinse erfasst. Vor allem aber weist die Anzeige die Pfandgläubigerin auf ihre gesetzlichen Vorzugsrechte auf die Mietzinse nach Art. 806 Abs. 1 ZGB und die für deren Geltendmachung erforderlichen Schritte hin. Darüber hinaus ging die «Anzeige von der Pfändung» an die E. ___ AG und nicht an die Raiffeisenbank [...]. Dass die E. ___ AG die Anzeige an die Raiffeisenbank [...] weitergeleitet hat, liegt sodann ausserhalb des Einflussbereichs des Betreibungsamtes. Das Betreibungsamt somit hat keine Sperrung des Kontos angeordnet und dieses auch nicht verarrestiert. 18. Die Beschwerde ist demnach teilweise gutzuheissen, soweit darauf eingetreten wird. Das Beschwerdeverfahren ist nach Art. 20a SchKG und Art. 61 Abs. 2 lit. a GebV SchKG unentgeltlich. Die Ausrichtung einer Parteientschädigung kommt nicht in Betracht (Art. 62 Abs. 2 GebV SchKG).

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