

TG_GERICHTE RBOG-2003-21 vom 1. Januar 2003

TG Obergericht, 2003-01-01, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/tg_gerichte_RBOG-2003-21

FR: TG_GERICHTE RBOG-2003-21 du 1 janvier 2003

IT: TG_GERICHTE RBOG-2003-21 del 1 gennaio 2003

Erwägungen

E. 1

Die X AG, vertreten durch die Rekurrentin 1, kaufte vor einigen Jahren von der Rekursgegnerin eine Liegenschaft, welche seit diesem Kauf vom Rekurrenten 2, dem Ehemann der Rekurrentin 1, gemietet wird. Einige Jahre später verlangte einer der Grundpfandgläubiger der X AG die Verwertung der Liegenschaft, wobei diese von der Rekursgegnerin nach Doppelaufruf ersteigert wurde. Auf Begehren der Rekursgegnerin wies die Vorinstanz die Rekurrenten unter Androhung der Überweisung an den Strafrichter im Widerhandlungsfall an, die Liegenschaft zu verlassen.

E. 2

Die Rekurrenten begründen ihren Rekurs u.a. mit dem Hinweis, der Rekurrent 2 und die X AG hätten hinsichtlich der strittigen Liegenschaft einen Mietvertrag abgeschlossen. Den Nachweis für ihre Behauptung erbringen sie mit dem entsprechenden Mietvertrag. Dieses erstmals vorgelegte Aktenstück kann trotz Stillschweigens der Rekurrenten vor Vorinstanz berücksichtigt werden: Es belegt die Richtigkeit ihrer Behauptung, es habe ein Mietverhältnis zwischen dem Rekurrenten 2 und der früheren Eigentümerin der Liegenschaft bestanden. Hieron ist folglich in tatbeständlicher Hinsicht auszugehen. Die Rekursgegnerin verwehrt sich dagegen nicht; sie bringt einzig vor, sie habe die Liegenschaft "ohne die nicht vorgemerkten Mietverträge" ersteigert. Weil sie offensichtlich stets von Mietverträgen mit dem Rekurrenten 2 und/oder der Rekurrentin 1, die nicht im Grundbuch vorgemerkt seien, ausging, verlangte sie ausdrücklich Steigerung unter Doppelaufruf gemäss Art. 142 SchKG.

E. 3

a) Es wurde bislang allseits übersehen, dass bei diesen Gegebenheiten zu prüfen ist, ob und gegebenenfalls welche Wirkungen der Doppelaufruf nach Art. 142 SchKG auf ein bestehendes Mietverhältnis hat. Bekanntlich geht letzteres mit dem Eigentum an der Sache auf den Erwerber über, wenn der Vermieter die Sache nach Abschluss des Mietvertrags veräussert, oder wenn sie ihm in einem Schuldbetreibungs- oder Konkursverfahren entzogen wird (Art. 261 Abs. 1 OR); der Erwerber hat einzig bei dringendem Eigenbedarf die Möglichkeit der vorzeitigen Kündigung (Art. 261 Abs. 2 lit. a OR). Das schweizerische Zivilrecht lässt es ferner zu, dass ein verpfändetes Grundstück ohne Zustimmung der Grundpfandgläubiger weiter belastet wird (Art. 812 Abs. 1 ZGB). Gleichzeitig legt es aber fest, dass das ältere Pfandrecht der späteren Belastung vorgehe, und dass diese zu löschen sei, wenn ihr Bestand den vorangehenden Pfandgläubiger schädige (Art. 812 Abs. 2 ZGB). Dieser sachenrechtlichen Regelung entspricht die Vorschrift von Art. 142 SchKG: Ist eine Liegenschaft ohne Zustimmung des vorgehenden Grundpfandgläubigers mit einer Dienstbarkeit oder Grundlast belastet, hat

er das Recht, den Aufruf sowohl mit als auch ohne diese Last zu verlangen. Reicht das Angebot für die Liegenschaft mit dieser Last zur Befriedigung des Gläubigers nicht aus, und erhält er ohne sie bessere Deckung, ist er berechtigt, die Löschung der Last im Grundbuch zu verlangen. Bleibt nach seiner Befriedigung ein Überschuss, ist dieser in erster Linie bis zur Höhe des Werts der Last zur Entschädigung der Berechtigten zu verwenden. b) Die Auffassungen darüber, welche Konsequenzen sich aus der "Drittwirkung" des Mietvertrags, d.h. dem Übergang des Mietverhältnisses auf den Käufer einer Liegenschaft, ergeben, gingen seit jeher auseinander (vgl. BGE 125 III 126 ff.). Die Rekurskommission des Obergerichts schloss sich in RBOG 1993 Nr. 7 der Auffassung an, ein Doppelaufruf vermöge auf den von Gesetzes wegen übergehenden Mietvertrag keine Wirkung auszuüben. Grund hierfür sei die unbestreitbare Tatsache, dass mit der Revision des Mietrechts eine Stärkung der Rechtsstellung des Mieters habe bewirkt werden wollen und auch bewirkt worden sei. Das Bundesgericht präziserte diese Rechtsprechung in BGE 125 III 128 ff. folgendermassen: In BGE 124 III 37 ff. (Pra 87, 1998, Nr. 56) sei entschieden worden, dass der Doppelaufruf im Sinn von Art. 142 SchKG für (nicht vorgemerkte) Pachtverträge, welche gemäss Art. 14 LPG von Gesetzes wegen auf den Erwerber übergingen, zulässig sei. Diese Auffassung sei für Mietverträge, die gemäss Art. 261 OR von Gesetzes wegen auf den Erwerber übergingen, zu übernehmen. Auch wenn Art. 142 SchKG bei der Revision im Jahr 1994 in dieser Hinsicht nicht angepasst worden sei, ergebe sich insbesondere aus der Entstehungsgeschichte von Art. 261 OR nichts für eine bewusste Bevorzugung von Mietern mit langfristigen Mietverträgen gegenüber prioritären Grundpfandgläubigern in der Zwangsvollstreckung, so dass von einem zu weiten Wortlaut der massgebenden Bestimmungen ausgegangen werden müsse und eine Regelungslücke angenommen werden könne. Da erst der Doppelaufruf im Sinn von Art. 142 SchKG erweise, ob überhaupt vorgängige Grundpfandrechte durch den später abgeschlossenen Mietvertrag in ihrem Wert beeinträchtigt würden, sei der doppelte Aufruf in sinngemässer Anwendung der betriebsrechtlichen Bestimmung ebenfalls für nicht eingetragene, langfristige Mietverträge zuzulassen. Dies habe aber nicht zur Folge, dass der Mietvertrag unbesehen der ausdrücklichen Anordnung in Art. 261 Abs. 1 OR überhaupt nicht auf den Erwerber übergehen würde. Der Doppelaufruf im Sinn von Art. 142 SchKG vermöge zwar nicht den Übergang des Mietvertrags gemäss Art. 261 Abs. 1 OR schlechthin zu hindern; er eröffne aber immerhin dem Erwerber ohne Nachweis dringlichen Eigenbedarfs die ordentliche gesetzliche Kündigungsmöglichkeit auf den nächsten Termin. Werde Art. 142 SchKG in dieser Weise analog auf den gesetzlichen Übergang späterer langfristiger Mietverträge angewendet, so werde zwar den Interessen vorgehender Grundpfandgläubiger nicht der unbedingte Vorrang eingeräumt; es werde aber auch der gesetzgeberischen Absicht, den Mietvertrag ebenfalls im Fall der Zwangsverwertung der Mietsache auf den Erwerber übergehen zu lassen (Art. 261 OR), Rechnung getragen. Art. 142 SchKG sei somit in dem Sinn analog auf Mietverträge anzuwenden, die gemäss Art. 261 OR von Gesetzes wegen auf den Erwerber übergingen, als dem Erwerber ermöglicht werde, nach dem Doppelaufruf die Mietsache unbesehen dringenden Eigenbedarfs auf den nächsten gesetzlichen Termin zu kündigen. c) Aus dieser bundesgerichtlichen Rechtsprechung ergibt sich für die Beurteilung der hier zur Diskussion stehenden Streitsache Folgendes: Als die Rekursgegnerin die fragliche Liegenschaft ersteigerte, war der Rekurrent 2 Mieter derselben. Der Mietvertrag, den er mit

der X AG abgeschlossen hatte, ging mit der Ersteigerung trotz des Doppelaufrufs auf die Rekursgegnerin über. Der Doppelaufruf bewirkte nicht automatisch den Untergang des Mietverhältnisses, wie dies die Rekursgegnerin behauptet; genauso wenig trifft aber die Auffassung der Rekurrenten zu, er habe keinerlei Einfluss auf den mit der früheren Eigentümerin der Liegenschaft abgeschlossenen Mietvertrag. Die Rekursgegnerin trat einerseits in die Rechtsstellung der vormaligen Vermieterin ein, ist aber andererseits ohne Angabe von Gründen berechtigt gleichzeitig aber vor Stellung eines Ausweisungsbegehrens auch verpflichtet, das von Gesetzes wegen auf sie übergegangene Mietverhältnis auf den nächstmöglichen gesetzlichen Termin zu kündigen. Dass die Rekursgegnerin je in dieser Hinsicht tätig wurde, ist nicht nachgewiesen und wird von ihr auch nicht behauptet. Das Schreiben des Betreibungsamts, mit welchem die Rekurrenten aufgefordert wurden, die Liegenschaft zu räumen und der neuen Eigentümerin in sauberem Zustand zu übergeben, kann selbstverständlich nicht als rechtsgültige Kündigung seitens der Rekursgegnerin qualifiziert werden. Unter diesen Umständen können sich die Rekurrenten aber im Zusammenhang mit ihrem Verbleib in der Liegenschaft nach wie vor auf einen Mietvertrag berufen. Sie befinden sich somit nicht ohne Rechtstitel im strittigen Objekt, sondern sind hiezu berechtigt. Damit ist dem Ausweisungsbegehren der Boden entzogen; der Rekurs erweist sich als begründet. Obergericht, 24. März 2003, ZR.2003.16 ×

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