

ZH_OBERGERICHT PS120102 vom 14. Juni 2012

ZH Obergericht, 2012-06-14, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_obergericht_PS120102

FR: ZH_OBERGERICHT PS120102 du 14 juin 2012

IT: ZH_OBERGERICHT PS120102 del 14 giugno 2012

Erwägungen

E. 1

Über den Beschwerdeführer 1 ist der Konkurs eröffnet worden. Im Rahmen des Konkursverfahrens hatte er und seine Familie die zur Konkursmasse gehörende Liegenschaft an der E.____-Strasse ... in F.____ zu verlassen. Er verlangt nun, dass er und seine Familie bis zur Verwertung in die Liegenschaft zurückkehren können.

E. 2

Mit Eingabe vom 23. April 2012 stellte der Beschwerdeführer 1 im Verfahren vor Vorinstanz sinngemäss den Antrag, die am 18. April 2012 vollzogene Ausweisung sei aufzuheben und den Beschwerdeführern sei mit sofortiger Wirkung die Rückkehr in die Liegenschaft an der E.____-Strasse ... in F.____ zu gestatten (Prot. S. 2; vgl. auch act. 1 S. 4 = act. 14 S. 4).

E. 3

Mit Zirkulationsbeschluss vom 23. Mai 2012 (act.18) trat die Vorinstanz auf die Beschwerde nicht ein: Das Obergericht habe bereits entschieden, dass sowohl der Konkursit als auch das betroffene Objekt unter die Amtsbefugnis des Konkursamtes fallen, so dass nicht das Mietrecht, sondern das Konkursrecht zur Anwendung gelange. Nach Art. 229 Abs. 3 SchKG komme dem Konkursamt die Befugnis zu, über den Verbleib im Haus und über die Erhebung einer Entschädigung bzw. deren Höhe zu befinden, so dass die mietrechtlichen Rechtsbehelfe nicht anwendbar seien. An sich sei daher gegen solche konkursamtliche Anordnungen Beschwerde nach Art. 17 ff. SchKG zu erheben. Öffentlich-rechtliche Verfügungen erwachsen jedoch in formelle Rechtskraft und das durchgeführte Ausweisungsverfahren habe seine Grundlage in der rechtskräftigen Verfügung des Konkursamtes D.____ vom 7. Juli 2010, und mit der vorliegenden Beschwerde werde diese Grundlage erneut in Zweifel gezogen, allerdings ohne neue Argumente vorzubringen. Anders als die Beschwerdeführer geltend machten, sei es daher nicht zutreffend, dass mit den Beschwerdeführern ein Mietverhältnis nach Obligationenrecht bestanden habe; es sei daher keine Kündigung erforderlich gewesen und eine Ausweisung sei nicht von einer erfolgten Kündigung abhängig.

- 3 -

E. 4

Die Beschwerdeführer machen geltend, es handle sich um ein Mietverhältnis, so dass ihnen vorgängig hätte gekündigt werden müssen, was nicht geschehen sei. Das betrifft die rechtskräftige Ausweisungsverfügung vom 7. Juli 2010, und schon seinerzeit hatte der Beschwerdeführer 1 die Mietproblematik thematisiert: In seiner Eingabe vom 23. Juli 2010 (act. 5/1) hatte er geltend gemacht: „... 3) Die marktübliche Kündigungsfrist für ein

Einfamilienhaus mit über zwanzig Jahren Bewohnen beträgt mindestens sechs Monate“. Seine Vorbringen sind somit keineswegs neu. Aber auch wenn sie neu wären, könnten sie an der Rechtskraft der Verfügung vom 7. Juli 2010 nicht ändern, weil die Ausweisung des Konkursamtes – gleichgültig gestützt auf welche Rechtsgrundlagen – letztlich durch das Bundesgericht definitiv entschieden worden ist. Ergänzend ist darauf hinzuweisen, dass die Kammer zur Rechtsnatur der konkursamtlichen Befugnisse gemäss Art. 229 Abs. 3 SchKG in ihrem Entscheid in Sachen der Parteien vom 11. Oktober 2011 (LF110097; act. 7/19 S. 6:) wie folgt Stellung genommen hat: „Anders gelagert ist der vorliegende Fall, indem sowohl die betroffene Person – der Konkursit – als auch das betroffene Objekt – die unter Konkursbeschlagnahme stehende Liegenschaft – unter die Amtsbefugnis des Konkursamtes fallen und das Mietrecht zum vornherein nicht anwendbar ist. Hier kommen ausschliesslich die Bestimmungen des Konkursrechts zur Anwendung und das Konkursamt ist nicht nur zum Erlass, sondern auch zur Durchsetzung seiner Anordnungen berechtigt und verpflichtet (...). Dem Konkursamt kommt gemäss Art. 229 Abs. 3 SchKG die Befugnis zu, über den Verbleib des Konkursiten in seinem Haus und die dafür zu

- 7 - entrichtende Entschädigung zu entscheiden. Entsprechend ist er auch befugt, das Ende des Verbleibs zu bestimmen“.

E. 5

Die Beschwerdegegner machen geltend, dass die ausstehende Entschädigung von monatlich Fr. 2'200.-- (act. 2A/1) mit Datum 26. Februar 2012 mit dem Betrag von Fr. 37'400.-- vollumfänglich überwiesen worden sei (act. 2A/7) und der Beschwerdegegner präzisiert, dass die Entschädigung bis Ende März 2012 (und nicht, wie die Beschwerdeführer behaupten, bis Ende April 2012) entrichtet worden sei. Über diese Zahlung liegt ein Beleg bei den Akten (act. 20/10). Die Beschwerdeführer machen geltend, dass dies die konkursamtliche Ausweisung hinfällig mache. Das trifft nicht zu. Die konkursamtliche Ausweisungsanordnung ist am 7. Dezember 2010 in Rechtskraft erwachsen, womit es unabhängig von der nachträglichen Zahlung sein Bewenden haben muss. Ein Anspruch auf Rückkehr in die geräumten Räumlichkeiten wäre höchstens dann denkbar, wenn es einen unabdingbaren gesetzlichen Anspruch des Konkursiten auf Verbleib in der eigenen Liegenschaft bis zur Verwertung gäbe. Das ist bei der Regelung von Art. 229 Abs. 3 SchKG aber gerade nicht der Fall: Die Bestimmung ist so formuliert, dass das Konkursamt sowohl die Dauer des Verbleibs als auch die Konditionen nach freiem Ermessen bestimmen kann (BSK SchKG I-Lustenberger, N. 13 und 15 zu Art. 229). Hat der Konkursit schon von Anbeginn an keinen Anspruch auf entgeltlichen oder unentgeltlichen Verbleib, drängt sich dies umso weniger auf, wenn die Entschädigung während 17 Monaten (act. 20/4) entgegen der konkursamtlichen Anordnung (act. 20/1) pflichtwidrig nicht entrichtet wurde und dem Auszug ein aufwändiges und langwieriges Verfahren vorausgegangen ist. Zu ergänzen ist schliesslich, dass auch kein Rechtsmissbrauch vorliegt, wenn das Haus nunmehr leer stehen bleibt, auch wenn die Verwertung der Liegenschaft nicht direkt bevorsteht (act. 20/18). Auf geltend gemachte Bemühungen zum freihändigen Verkauf der Liegenschaft (act. 20/11, act. 20/12, act. 20/16, act. 20/17, act. 20/19, act. 20/20) muss daher nicht weiter eingegangen werden, weil nicht ersichtlich ist, inwieweit diese mit der Räumung der Liegenschaft direkt zusammenhängen. Wenn die Beschwerdeführer geltend machen, es habe Offerten gegeben, die seinen Verbleib im Haus verlängert hätten, so sind diese Offerten offensichtlich nicht angenommen worden, ja die Beschwerdeführer weisen selber darauf hin, dass sie

- 8 - der offerierte Vergleich stark benachteiligt hätte (act. 1 S. 2, act. 19 S. 4). Anzumerken ist, dass es bei Einfamilienhäusern, die in aller Regel zur eigenen Benutzung erworben werden, für die Preisbildung in der Zwangsverwertung von Bedeutung ist, dass sie im Zeitpunkt derselben leer stehen, damit die Interessenten nicht mit langwierigen Verfahren zur Räumung der Liegenschaft rechnen müssen. Dass die Beschwerdeführer Schwierigkeiten geltend machen, anderweitig Wohnraum zu finden, ist durchaus denkbar; im Fall des Konkurses hat der Gesetzgeber mit Art. 229 Abs. 3 SchKG jedoch ganz bewusst eine andere Lösung getroffen als in der Betreuung auf Pfändung gemäss Art. 19 VZG, der dem Pfändungsschuldner den unentgeltlichen Verbleib in der Liegenschaft bis zur Grundstückverwertung garantiert. Ohne dass es darauf ankäme, sei schliesslich daran erinnert, dass eine nachträgliche Zahlung auch in einem rechtskräftigen mietrechtlichen Ausweisungsverfahren die Exmission nicht verhindern könnte.

E. 6

Vor Vorinstanz haben die Beschwerdeführer auch die Durchführung der Ausweisung beanstandet. Der Beschwerdeführer 1 habe lediglich Gelegenheit erhalten, kurz ein paar notwendige Utensilien einzupacken und zu gehen (act. 1 S. 2). Aus den von den Beschwerdeführern eingereichten Aktenstücken (act. 20/4 und 20/13) ergibt sich, dass die Beschwerdeführer am 2. März 2012 aufgefordert wurden, die Liegenschaft bis am 10. April 2012 zu verlassen und ihnen wurde angezeigt, dass am Dienstag, 17. April 2012 die zwangsweise Ausweisung erfolgen werde. Ausserdem waren sie zuvor, am 17. Februar 2012, genauestens über die Modalitäten der Räumung der Liegenschaft orientiert worden. Wenn die Beschwerdeführer keine Vorkehren trafen, haben sie sich die selber zuzuschreiben. Was den Kontakt zu Herrn J._____, Präsident der Sozialbehörde F._____ anbelangt (act. 19 S. 3), fällt dieser nicht unter die Überprüfungsbefugnis der SchK-Aufsichtsbehörden.

- 9 - III. SchK-Beschwerdeverfahren sind unentgeltlich (Art. 20a Abs. 2 Ziff. 5 SchKG; Art. 61 Abs. 2 GebV SchKG) und es werden keine Parteientschädigungen ausgerichtet (Art. 62 Abs. 2 GebV SchKG). Es wird erkannt:

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