

ZH_OBERGERICHT PS120128 vom 5. September 2012

ZH Obergericht, 2012-09-05, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/zh_obergericht_PS120128

FR: ZH_OBERGERICHT PS120128 du 5 septembre 2012

IT: ZH_OBERGERICHT PS120128 del 5 settembre 2012

Erwägungen

E. 1

In der Betreibung Nr. ... des vormaligen Betreibungsamtes E._____ betrieb die Beschwerdegegnerin den Beschwerdeführer für Stockwerkeigentümerbeiträge in Höhe von Fr. 8'689.25. Für diese Forderung erteilte der Einzelrichter des Bezirksgerichtes Andelfingen am 30. Oktober 2009 definitive Rechtsöffnung (act. 9). Im mittlerweile vom Betreibungsamt D._____ übernommenen und unter der Nummer ... geführten Betreibungsverfahren stellte die Beschwerdegegnerin in der Folge das Pfändungs- und das Verwertungsbegehren. Gepfändet wurde gemäss dem vorinstanzlichen Entscheid die Stockwerkeigentumsliegenschaft des Beschwerdeführers an der B._____ -Strasse ... in E._____ (act. 7 und 9, act. 13). Im Vorfeld der Verwertung leistete der Beschwerdeführer Fr. 8'689.25 direkt an die Beschwerdegegnerin und verlangte vom Betreibungsamt D._____ die Einstellung der Verwertung zufolge Begleichung der Hauptforderung (act. 1, act. 7-8). Am 2. Mai 2012 trat das Betreibungsamt D._____ auf das Ersuchen nicht ein, da auch die Nebenforderungen (Betreibungs- und Rechtsöffnungskosten) gedeckt sein müssten (act. 2). Gegen diese Verfügung erhob der Beschwerdeführer mit Eingabe vom 15. Mai 2012 Beschwerde beim Bezirksgericht Andelfingen als untere Aufsichtsbehörde in Schuldbetreibungs- und Konkursachen und beantragte, es sei festzustellen, dass die Beitragsforderungen der Beschwerdegegnerin vollständig bezahlt seien und das Betreibungsamt zu keinen weiteren Verwertungshandlungen mehr berechtigt sei (act. 1). Mit Urteil vom 25. Juni 2012 wies die Vorinstanz die Beschwerde ab (act. 13).

E. 2

Hiergegen erhob der Beschwerdeführer fristgerecht Beschwerde wiederum mit dem Antrag, die Verwertungshandlungen seien einzustellen, da die eingetragenen Beitragsforderungen bezahlt seien. Zur Begründung beruft er sich im Wesentlichen auf das Reglement der Stockwerkeigentümergeinschaft, wonach für eingetragene Beitragsforderungen ein Pfandrecht bestehe. Von weiteren Kosten sei im Grundbuch keine Rede. Es sei unbestritten, dass er den eingetragenen Forderungsbetrag von Fr. 8'689.25 bezahlt habe. Die Nebenforderungen seien indes nicht grundpfandrechtlich gesichert, diese müssten vielmehr separat erhoben werden und seien ohnehin aus dem von der Gegenseite geleisteten Kos-

- 3 -
tenvorschuss zu beziehen. Von einem Verwertungserlös könne sodann nicht gesprochen werden, weil es keinen solchen gebe. Schliesslich hätte das Betreibungsamt mit der Verwertung ohne weiteres zuwarten können, bis die vereinbarte Zahlungsfrist verstrichen war (act. 14).

E. 3

Die Vorinstanz verwies zu Recht auf Art. 818 Abs. 1 ZGB. Danach bietet das Grundpfandrecht dem Gläubiger Sicherheit für die Kapitalforderung, die Kosten der Betreuung und die Verzugszinse sowie für drei verfallene Jahreszinse und den seit dem letzten Zinstag laufenden Zins. Demnach sind die Betreuungskosten – dazu zählen auch allfällige Kosten des Rechtsöffnungsverfahrens (BSK ZGB II-Trauffer/Schmid-Tschirren, 4. Aufl., Art. 818 N 7) – nach der nämlichen Regelung generell pfandgesichert. Weiter ergibt sich aus Art. 157 Abs. 1 und 2 SchKG, dass die Kosten für Verwaltung, Verwertung und Verteilung vorab zu bezahlen sind, ehe der Verwertungserlös an die Pfandgläubiger ausgerichtet wird. Da der Schuldner die Betreuungskosten trägt, hat er dem Gläubiger, der einen Vorschuss geleistet hat, diesen vorweg aus dem Bruttoerlös zurückzuerstat-ten (Art. 68 SchKG). Aus den massgeblichen Bestimmungen ergibt sich, dass das Grundpfand nebst dem Forderungsbetrag von Fr. 8'689.25 – ohne entsprechenden Eintrag im Grundbuch – auch sämtliche Betreuungskosten inklusive der Kosten des Rechtsöffnungsverfahrens sichert, wobei die Verwaltungs-, Verwertungs- und Verteilungskosten zuerst zu bezahlen sind. Der Gläubiger hat mit anderen Worten Anspruch auf vollständige Deckung. Dass vorliegend, wie vom Beschwerdeführer moniert, (noch) kein Erlös resultierte, weil es bislang soweit ersichtlich nicht zur Verwertung gekommen ist, ist unerheblich. Will der Schuldner das Verwertungsverfahren durch Zahlung abwenden oder stoppen, so hat er den Gläubiger so zu stellen, wie wenn die Verwertung durchgeführt und der Gläubiger aus dem Pfand-erlös befriedigt würde. Dies bedeutet, dass er dem Gläubiger nebst der Forderung auch die obgenannten Betreuungskosten bis zum Abschluss des Verwertungsverfahrens zu ersetzen hat. Diese fallen umso höher aus, je länger das Betreibungsverfahren fort dauert bzw. je später die Zahlung des Schuldners erfolgt. Der Beschwerdeführer leistete zwar die Hauptforderung direkt an die Beschwerde-

- 4 - gegnerin (act. 7 und 8). Die Kosten des Rechtsöffnungsverfahrens und der Verwertung hat er indes unbestrittenermassen noch nicht bezahlt. Dass die Betreuungskosten, wie vom Beschwerdeführer zutreffend eingewendet, zunächst aus dem von der Beschwerdegegnerin geleisteten Kostenvorschuss zu beziehen sind, bedeutet nicht, dass diese sie definitiv zu tragen hat. Vielmehr sind ihr die Kosten wie dargelegt vorab aus dem Erlös zurückzuzahlen. Da die Beschwerdegegnerin somit nicht vollends befriedigt ist und offenbar an ihrem Verwertungsbegehren festhält, kommt die vom Beschwerdeführer verlangte "Einstellung" des Verfahrens nicht in Betracht; die Verwertung ist vielmehr weiterzuführen, sofern der Beschwerdeführer nicht vorab sämtliche offenen Kosten an das Betreibungsamt zahlt. Anzumerken ist schliesslich, dass das Betreibungsamt mit der Verwertung nicht nach Belieben zuwarten kann, sondern an die gesetzlichen Vorgaben von Art. 155 ff. SchKG gebunden ist. Demzufolge erweist sich die Beschwerde als unbegründet und ist abzuweisen.

E. 4

Das Beschwerdeverfahren ist grundsätzlich kostenlos. Prozessentschädigungen dürfen nicht zugesprochen werden (Art. 20a Abs. 2 Ziff. 5 SchKG, Art. 61 Abs. 2 und 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.