Urteilskopf

121 III 187

39. Auszug aus dem Urteil der Schuldbetreibungs- und Konkurskammer vom 14. Juni 1995 i.S. Solothurner Bank SoBa (Rekurs)
Regeste (de):
Miet- und Pachtzinssperre (Art. 91 VZG).

Die Miet- oder Pachtzinssperre kann nicht nur mit dem Betreibungsbegehren, sondern - wenn mit dem Betreibungsbegehren nicht ausdrücklich darauf verzichtet wurde - auch noch zu einem späteren Zeitpunkt verlangt werden. Das spätere Begehren um Anordnung von Miet- oder Pachtzinssperre und die ihm Folge leistende Anordnung des Betreibungsamtes können jedoch keine Rückwirkung auf den Zeitpunkt der Anhebung der Betreibung auf Grundpfandverwertung oder der Konkurseröffnung entfalten; vielmehr werden sie erst ab dem Zeitpunkt wirksam, wo das Begehren gestellt und der Kostenvorschuss geleistet wird.

Regeste (fr):
Avis aux locataires et fermiers (art. 91 ORI).

L'avis aux locataires et fermiers peut être exigé non seulement au moment de la réquisition de poursuite, mais encore ultérieurement, s'il n'y a pas été expressément renoncé dans la réquisition. La demande ultérieure et la décision de l'office d'y donner suite ne sauraient toutefois rétroagir à la date d'introduction de la poursuite en réalisation de gage immobilier ou d'ouverture de la faillite; elles ne prennent effet qu'à partir du moment où la demande est présentée et l'avance de frais effectuée.

Regesto (it):
Avviso ai conduttori e agli affittuari (art. 91 RFF).

L'avviso ai conduttori e agli affittuari può essere richiesto non solo al momento della domanda di esecuzione, ma anche più tardi, purché non vi sia stata esplicita rinuncia nella domanda. Tuttavia, la richiesta presentata a posteriori e la decisione dell'ufficio di darvi seguito non hanno effetto retroattivo alla data di presentazione della domanda in via di realizzazione del pegno immobiliare o della dichiarazione di fallimento; esse esplicano effetto solo al momento in cui la domanda è presentata e le spese sono anticipate.

Sachverhalt ab Seite 188

BGE 121 III 187 S. 188

A.- Nachdem gegen M. H. von der Solothurner Bank SoBa die Betreibung auf Grundpfandverwertung eingeleitet worden war, stellte das Betreibungsamt am 16. November 1994 dem Schuldner und der Sch. AG, die Dritteigentümerin des Grundpfandes ist, den Zahlungsbefehl zu. Der von der Grundpfandgläubigerin gestützt auf Art. 91 VZG (SR 281.42) verlangten Mietzinssperre widersetzte sich der Rechtsvertreter der Dritteigentümerin. Indessen hielt das Betreibungsamt in einer Verfügung vom 2. Februar 1995 fest, dass es verpflichtet sei, den Einzug der Mietzinse für 42 Parkplätze vorzunehmen. Gleichzeitig legte es den Mietzins auf Fr. 50.– je Parkplatz, somit auf einen Totalbetrag von Fr. 2'100.–, monatlich fest.

B.- Die Dritteigentümerin beschwerte sich über diese Verfügung des Betreibungsamtes bei der Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs des Kantons Basel-Landschaft. Diese hiess die Beschwerde - im wesentlichen mit der Begründung, dass von einem Verzicht der Grundpfandgläubigerin auf die Mietzinssperre auszugehen sei, weil sie nicht mit dem Betreibungsbegehren und unter gleichzeitiger Leistung des Kostenvorschusses verlangt worden sei - mit Entscheid vom 18. April 1995 gut und hob die Mietzinssperre auf.
Dieser Entscheid der kantonalen Aufsichtsbehörde wurde von der Solothurner Bank SoBa an die Schuldbetreibungs- und Konkurskammer des Bundesgerichts weitergezogen, welche den Rekurs guthiess.

Erwägungen

Aus den Erwägungen:

2. a) Die Auffassung der kantonalen Aufsichtsbehörde könnte sich - allerdings nur prima vista - auf die Erläuterungen zu den Betreibungskosten auf der Rückseite des Betreibungsbegehrens (Form. 1) stützen, welche wie folgt lauten:

BGE 121 III 187 S. 189

”2. Bei der Betreibung auf Verwertung eines Grundpfandes ist, anderweitige Verfügungen der kantonalen Aufsichtsbehörden vorbehalten, dem Betreibungsamt neben der Gebühr für den Zahlungsbefehl für die zur Miete-(Pacht)-Zinssperre nach Art. 806 ZGB erforderlichen Massnahmen ein Kostenvorschuss zu leisten, und zwar auch dann, wenn zur Zeit der Anhebung der Grundpfandbetreibung das betreffende Grundpfand gepfändet ist (Art. 91 VZG). Unterbleibt die Leistung dieses Kostenvorschusses, so wird ohne weiteres Verzicht des Gläubigers auf die Ausdehnung der Pfandhaft auf die Miet- und Pachtzinse angenommen.” Auf diese Erläuterungen nimmt auch der im angefochtenen Entscheid angerufene BGE 64 III 26 ff. (S. 29) Bezug. Dabei fallen jedoch zwei Abweichungen gegenüber dem heutigen Text auf: Der zweite Satz begann früher mit den Worten ”Unterbleibt bei der Stellung des Betreibungsbegehrens die Leistung dieses Kostenvorschusses ...”; und sodann wird die Höhe des Kostenvorschusses (von dazumal Fr. 5.–) ausdrücklich genannt, was jetzt nicht mehr der Fall ist.
b) Der Gebührentarif zum Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs vom 7. Juli 1971 (GebVSchKG; SR 281.35) ist gegenüber früheren Fassungen insofern wesentlich vereinfacht worden, als - in Art. 29 - für die Verwaltung von Grundstücken eine Gebühr in Prozenten des erzielten oder erzielbaren Ertrages festgesetzt wurde; es sind auch in der Fassung vom 17. Juni 1991 [Gebührenverordnung]noch 5%. Damit wurde vom System der Tarifierung einzelner Verwaltungsverrichtungen abgerückt (STRAESSLE/KRAUSKOPF, Erläuterungen zum Gebührentarif zum Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs vom 7. Juli 1971).
Wegen dieser Änderung des Systems ist es nun aber dem Grundpfandgläubiger nicht mehr möglich, der Gebührenverordnung die Höhe des Kostenvorschusses zu entnehmen, welchen das Betreibungsamt mit dem Begehren um Miet- oder Pachtzinssperre erwartet. Somit kann vom Grundpfandgläubiger nicht ohne weiteres erwartet werden, dass er gleichzeitig mit dem Betreibungsbegehren den Kostenvorschuss im Sinne von Art. 91 Abs. 1 VZG leistet. Daran ändert die im angefochtenen Entscheid vertretene Auffassung, es sei dem Pfandgläubiger zuzumuten, dass er sich vor Einreichung des Betreibungsbegehrens beim Betreibungsamt nach dessen Höhe erkundigt, grundsätzlich nichts. c) Nun meint die kantonale Aufsichtsbehörde aber weiter, es wäre dem Grundpfandgläubiger zuzumuten, ”dass er entsprechend der andern gemäss Art. 91 Abs. 1 VZG zulässigen Alternative im Betreibungsbegehren ausdrücklich

BGE 121 III 187 S. 190

den Antrag auf Einbezug der Mietzinse in die Pfandhaft stellt". Dem kann nicht beigepflichtet werden. Wenn in BGE 64 III 26 ff. (S. 28) gesagt worden ist, Art. 91 Abs. 1 VZG könne nicht so verstanden werden, dass beim Fehlen einer ausdrücklichen Verzichterklärung im Betreibungsbegehren die Einbeziehung der Miet- oder Pachtzinse als anbegehrt zu erachten sei, so darf umgekehrt - und noch weniger - beim Fehlen einer ausdrücklichen Verzichterklärung darauf geschlossen werden, der Grundpfandgläubiger verzichte unwiderruflich auf die Miet- und Pachtzinssperre. Die Rekurrentin argumentiert zutreffend, wenn sie sagt, dass sich der Anspruch unmittelbar aus Art. 806 ZGB ergebe. Dieser Anspruch darf dem Grundpfandgläubiger nicht rundweg dadurch verwehrt werden, dass von ihm verlangt wird, er müsse die Miet- und Pachtzinssperre unter allen Umständen schon mit dem Betreibungsbegehren beantragen. Es wird denn auch bezüglich der Anzeige an die Mieter oder Pächter gemäss Art. 152 Abs. 2 SchKG die Meinung vertreten, dass sie normalerweise gleichzeitig mit dem Zahlungsbefehl zu erlassen sei, ihre Wirkung jedoch, wie sich aus Art. 806 Abs. 2 ZGB ergebe, für die Zeit von ihrer Erlassung bis zur Verwertung auch dann noch ausübe, wenn sie erst später gemacht werde (LEEMANN, N. 26 zu Art. 806 ZGB). d) Der Auffassung, dass der Einbezug der Miet- oder Pachtzinse auch zu einem späteren Zeitpunkt noch beantragt werden kann, steht auch der Wortlaut von Art. 806 Abs. 1 ZGB nicht entgegen, wonach sich die Pfandhaft auf die Miet- oder Pachtzinsforderungen erstreckt, "die seit Anhebung der Betreibung auf Verwertung des Grundpfandes oder seit der Eröffnung des Konkurses über den Schuldner bis zur Verwertung auflaufen". Das ist die maximale Zeitspanne, über welche sich die Pfandhaft erstreckt. Doch wird damit nicht ausgeschlossen, dass die Miet- oder Pachtzinssperre erst ab einem späteren Zeitpunkt, wo ein entsprechendes Begehren gestellt wird, angeordnet wird. Das spätere Begehren und die ihm Folge leistende Anordnung des Betreibungsamtes können allerdings keine Rückwirkung auf den Zeitpunkt der Anhebung der Betreibung oder der Konkurseröffnung entfalten. e) Dem bleibt beizufügen, dass - entgegen der Auffassung der Rekursgegnerin - aus dem Hinweis von Art. 91 Abs. 1 VZG auf Art. 68 SchKG nicht abgeleitet werden kann, dass der Kostenvorschuss für die Miet- oder Pachtzinssperre mit dem Betreibungsbegehren geleistet werden müsse. Art. 68 SchKG bestimmt,

dass der Schuldner die Betreibungskosten trägt und dass diese vom Gläubiger vorzuschiessen sind; er sagt aber nichts über den Zeitpunkt aus, wann der Kostenvorschuss (und jener für die Miet- oder Pachtzinssperre im besonderen) zu leisten ist.