Urteilskopf

129 III 526

83. Auszug aus dem Urteil der Schuldbetreibungs- und Konkurskammer i.S. Z. (Beschwerde) 7B.150/2003 vom 17. Juli 2003

Regeste (de):
Art. 93 Abs. 1 SchKG; Lohnpfändung, Notbedarf, Wohnkosten.

Bei der Herabsetzung übersetzter Wohnkosten eines Schuldners mit einem langjährig unkündbaren Mietvertrag muss nicht der nächste ordentliche Kündigungstermin abgewartet werden (E. 2.1-2.4).

Angemessene Frist zur Anpassung der Wohnkosten (E. 3).

Regeste (fr):
Art. 93 al. 1 LP; saisie de salaire, minimum vital, frais de logement.

En matière de réduction des frais de logement excessifs d'un débiteur au bénéfice d'un bail qui ne peut être résilié avant de nombreuses années, il n'y a pas lieu d'attendre l'expiration du prochain terme ordinaire de résiliation (consid. 2.1-2.4).

Délai convenable pour adapter les frais de logement (consid. 3).

Regesto (it):
Art. 93 cpv. 1 LEF; pignoramento del reddito, minimo vitale, spese per l'alloggio.

Non occorre attendere il prossimo termine ordinario di disdetta per procedere a una computazione ridotta delle spese d'alloggio eccessive di un debitore al beneficio di un contratto di locazione, che non può essere disdetto per molti anni (consid. 2.1-2.4).

Termine adeguato per adattare le spese per l'alloggio (consid. 3).

Sachverhalt ab Seite 526

A.- Mit Verfügung vom 3. April 2003 setzte das Betreibungsamt A. den bei der Notbedarfberechnung von Z. zu berücksichtigenden Mietzins von Fr. 2'850.- auf Fr. 800.- herab, geltend ab 1. Oktober 2003. Die von Z. dagegen erhobene Beschwerde wies die Aufsichtsbehörde für Schuldbetreibung und Konkurs des Kantons Solothurn mit Urteil vom 4. Juni 2003 ab.

B.- Gegen diesen Entscheid gelangt Z. mit Beschwerde vom 20. Juni 2003 an die Schuldbetreibungs- und Konkurskammer des Bundesgerichts.

Die Aufsichtsbehörde schliesst auf Abweisung der Beschwerde. Das Betreibungsamt A. hat sich innert Frist nicht vernehmen lassen. Das Bundesgericht weist die Beschwerde ab.

Erwägungen

Aus den Erwägungen:

1. Der Beschwerdeführer anerkennt, dass ein Schuldner, dessen Einkommen gepfändet wird, die Wohnkosten so tief wie möglich zu halten habe. Jedoch sei eine Herabsetzung des Mietzinses erst auf den nächsten Kündigungstermin zulässig. Auf Grund seines langfristigen Mietvertrages sei ihm eine Kündigung erstmals per 30. Juni 2006 möglich, bis dahin müsse dementsprechend der volle Mietzins von monatlich Fr. 2'850.- an sein Existenzminimum angerechnet werden.

2. Der Grundsatz, dass der von der Lohnpfändung betroffene Schuldner seine Lebenshaltung einschränken und mit dem ihm zugestandenen Existenzminimum auskommen muss, gilt auch in Bezug auf die Wohnkosten. Die effektiv anfallenden Auslagen können nur vollumfänglich berücksichtigt werden, wenn sie der familiären Situation des Schuldners und den ortsüblichen Ansätzen entsprechen (BGE 119 III 70 E. 3c S. 73; BGE 128 III 337 E. 3b S. 338). Dem Schuldner ist die Möglichkeit zu geben, seine Wohnkosten innert einer angemessenen Frist den für die Berechnung des Notbedarfs massgebenden Verhältnissen anzupassen: Ein überhöhter Mietzins kann in der Regel nach Ablauf des nächsten Kündigungstermins auf ein Normalmass herabgesetzt werden (BGE 114 III 12 E. 4 S. 16; BGE 116 III 15 E. 2d S. 21), auch wenn der Schuldner nicht unmittelbar zum Bezug einer günstigeren Wohnung gezwungen werden kann.

2.1 Bei einem langjährigen Mietvertrag ist es mit der Pflicht des Schuldners, die Wohnkosten möglichst tief zu halten, unvereinbar, den nächsten ordentlichen Kündigungstermin abzuwarten, wenn es bis dahin noch unverhältnismässig lange dauert. Auch wenn im Moment eine ordentliche Kündigung vertraglich nicht zulässig ist, kann der Schuldner durch andere Massnahmen die Wohnkosten reduzieren (BGE 57 III 204 E. 1 S. 207). Insbesondere besteht die Möglichkeit der vorzeitigen Rückgabe der Mietsache (Art. 264 OR). Ebenfalls in Frage kommt eine ganz oder teilweise Untervermietung der Wohnung (Art. 262 OR).

2.2 Zu berücksichtigen ist ebenfalls, dass bei der Berechnung des Existenzminimums Hauseigentümer und Mieter grundsätzlich

gleich zu behandeln sind. Auch die Wohnkosten eines Schuldners mit Eigenheim, der einer unangemessenen Hypothekarzinsbelastung ausgesetzt ist, können unter Gewährung einer angemessenen Frist herabgesetzt werden (BGE 116 III 15 E. 2d S. 21; BGE 119 III 70 E. 3c S. 73), selbst wenn es sich dabei typischerweise um längerfristige Verpflichtungen handelt. Eine Besserstellung von Mietern mit auf lange Zeit unkündbaren Verträgen rechtfertigt sich daher auch aus dieser Sicht nicht.

2.3 Die gegenteilige Auffassung würde zudem zu einer ungerechtfertigten Privilegierung derjenigen Vermieter

führen, welche mit ihren Mietern Verträge mit einer langen Mindestdauer oder Befristung abgeschlossen haben. Zwar wird ein Vermieter faktisch bereits dadurch bevorteilt, dass dem Schuldner bei der Berechnung des Notbedarfs ein Betrag für die Wohnkosten zugestanden wird (BGE 114 III 12 E. 2a S. 14); dies gilt jedoch nur in der Höhe einer angemessenen Miete.

2.4 In Anbetracht dieser Erwägungen erscheint die Herabsetzung der anrechenbaren Wohnkosten auf einen angemessenen Betrag durch das Betreibungsamt als gerechtfertigt. Dass dem Beschwerdeführer beim Abschluss des mehrjährigen Mietvertrages kein Rechtsmissbrauch vorgeworfen werden kann, ändert daran nichts.

3. Das Betreibungsamt hat dem Beschwerdeführer eine Übergangsfrist von rund sechs Monaten zugestanden, um Vorkehren zur Senkung seiner Wohnkosten zu treffen. Dies entspricht der Zeitspanne, welche das Bundesgericht bei einem Schuldner mit Eigenheim bereits als rechtmässig anerkannt hat (BGE 116 III 15 E. 2d S. 21). Auch ein Hauseigentümer muss innert dieser Frist - will er seine Wohnkosten senken - einen Mieter oder sogar einen Käufer für seine Liegenschaft finden; seine Situation ist insofern mit derjenigen eines Mieters, der einen Nach- oder Untermieter sucht, vergleichbar. Somit ist ein Missbrauch oder eine Überschreitung des Ermessens der Vorinstanz auch in diesem Punkt nicht ersichtlich.