

3235

Betreibung auf Pfandverwertung. Anweisung an den Mieter, die künftig fälligen Mietzinsen an das Betreibungsamt zu bezahlen; behauptete Vorauszahlung (Art. 806 Abs. 3 ZGB, 94 VZV).

Die Mietzinsschuldnerin verweigert die Zahlung der vom Betreibungsamt verlangten Mietzinsen unter Berufung auf eine vertraglich vereinbarte Vorauszahlungspflicht für drei Jahre, welcher sie durch Zahlung verschiedener Forderungen gegen den Betreibungsschuldner nachgekommen sei. Die Beschwerdeführerin ihrerseits verlangt, dass das Betreibungsamt die Mietverhältnisse künde und die Retention vollziehe. Sie bestreitet unter Hinweis auf Art. 806 Abs. 3 ZGB das Vorliegen einer Vorauszahlungsvereinbarung für drei Jahre und nimmt an, bei richtiger Auslegung besage der Vertragszusatz bloss, dass die halbjährlichen Mietzinsraten drei Jahre lang im voraus und nicht im nachhinein zu entrichten seien. Weiter hält sie die Verrechnungsforderungen für ungenügend substantiiert. Es sei nicht so, dass die Mietzinsschuldnerin für den Pfandeigentümer Zahlungen geleistet habe, sondern sie habe dessen Vertrag mit der X. übernommen und betreibe die weitere Vermarktung.

Art. 94 VZV enthält die Pflicht des Betreibungsamtes, auf dem Betreibungsweg gegen den säumigen Mieter vorzugehen. Mit umfasst ist hierbei allenfalls noch das Rechtsöffnungsverfahren, nicht aber der ordentliche Prozessweg (vgl. *W. Niederer*, die Ungültigkeit der Rechtsgeschäfte des Grundeigentümers über noch nicht verfallene Miet- oder Pachtzinsen gegenüber dem betreibenden Grundpfandgläubiger, ZGB Art. 806 Abs. 3, SJZ 1937, S. 273). Nun hat vorliegend das Betreibungsamt eine Betreibung und ein allfälliges Rechtsöffnungsverfahren noch nicht durchgeführt, was indes durch die Beschwerde nicht gerügt wird. Es ist bei den gegebenen Umständen freilich davon auszugehen, dass die betreibungsrechtlichen Vorkehren zu nichts führen, sondern dass die streitige Vorauszahlungspflicht und die im Lichte von Art. 806 Abs. 3 ZGB sich stellenden Fragen im ordentlichen Prozess zu entscheiden sind.

Nach der eben genannten Bestimmung sind Rechtsgeschäfte des Grundeigentümers über noch nicht verfallene Miet- oder Pachtzinsfor-

derungen gegenüber einem Grundpfandgläubiger, der vor der Fälligkeit der Zinsforderungen Betreibung auf Verwertung des Unterpfandes angehoben hat, nicht wirksam. Um die Gültigkeit eines solchen Rechtsgeschäftes dreht sich hier der Streit. Wie *Niederer*, a.a.O. S. 274, ausführt, handelt es sich hiebei um eine "relative Nichtigkeit", die sich nur dem betreibenden Grundpfandgläubiger gegenüber auswirkt. Aktivlegitimiert ist somit einzig der Grundpfandgläubiger, nicht der Pfandeigentümer und Zinsgläubiger. Daraus schliesst der genannte Autor, dass die streitige Zinsforderung nicht durch das Betreibungsamt im Namen des Pfandgläubigers rechtlich geltend gemacht werden kann. Hingegen hat das Amt eine Entscheidung durch die Anordnung eines Widerspruchsverfahrens zu provozieren. Dabei wird es je nach seiner eigenen Auffassung über die Unterstellung oder Nichtunterstellung der streitigen Zinsforderung unter die Nichtigkeitsklausel des Art. 806 Abs. 3 ZGB entweder demjenigen, der ein besseres Recht als der Grundpfandgläubiger behauptet, oder aber diesem letzteren Frist zur Einreichung einer entsprechenden Klage ansetzen.

Nach dem Gesagten sind die von der Beschwerdeführerin gestellten Begehren unbegründet; die Beschwerde ist abzuweisen.

ABSchKG 9.9.1993

3236

Betreibungsort. Wohnsitz des Schuldners (Art. 46 SchKG).

Gemäss Art. 46 SchKG ist der Schuldner an seinem Wohnsitz zu betreiben. Der Begriff des Wohnsitzes deckt sich mit jenem des Zivilrechts, wie er durch Lehre und Rechtsprechung zu Art. 23 ZGB ausgebildet worden ist. Es handelt sich somit um den Ort, an dem sich eine Person mit der Absicht des dauernden Verbleibens aufhält (*C. Jaeger*, Komm. N. 3 zu Art. 46 SchKG). Für die Bestimmung des Wohnsitzes liegt das Hauptgewicht nicht auf dem Ort der Berufstätigkeit, sondern auf den Beziehungen des häuslichen Lebens und der familiären und gesellschaftlichen Bande (BGE 111 Ia 41). Vom privatrechtlichen