

**AR GVP 34/2022 Nr. 3843**

**Anzeige an Mieter bzw. Grundeigentümerin/Vermieterin bei Grundpfandverwertung (Art. 152 Abs. 2 SchKG, Art. 91 f. VZG).** Die Anzeige an den Mieter resp. die Grundeigentümerin/Vermieterin kann bereits bei Anhebung der Betreibung, d.h. dem Stellen des Betreibungsbegehrens, erfolgen; die Zustellung des Zahlungsbefehls braucht nicht abgewartet zu werden.

*Zirkular-Urteil der Aufsichtsbehörde für Schuldbetreibung und Konkurs, 26.06.2022, AB 22 1*

Aus den Erwägungen:

2.1 Die Beschwerdeführerin bringt vor, gemäss absolut herrschender Lehre und Rechtsprechung dürften die fraglichen Anzeigen, insbesondere die Anzeige an die Mieter betreffend Mietzinssperre, erst nach erfolgter Zustellung des Zahlungsbefehls erlassen werden. Die Betreibung beginne mit der Zustellung des Zahlungsbefehls, und solange diese nicht begonnen habe, könne auch keine Mietzinssperre ausgesprochen werden. Der den erwähnten Anzeigen zugrundeliegende Zahlungsbefehl sei der Beschwerdeführerin erst am 1. April 2022 zugestellt worden. Die beiden Verfügungen würden somit gegen Art. 152 Abs. 2 SchKG und Art. 91 VZG verstossen und seien folglich aufzuheben.

2.2 Das beschwerdebeklagte Amt macht geltend, die Anhebung der Betreibung erfolge durch das Einreichen des Betreibungsbegehrens. Dieser Schritt sei im fraglichen Verfahren am 21. März 2022 erfolgt. Demnach bestehe gemäss Art. 806 ZGB erstmalig der Anspruch auf den Mietzins April 2022. Die Sicherstellung des Mietzinses zur Wahrung der Rechte der betreibenden Gläubigerin sei durch die unmittelbare Ausstellung der Anzeigen an den Mieter sowie an den Grundeigentümer erfolgt. Entgegen der von der Beschwerdeführerin zitierten Lehrmeinung müsse die Ausdehnung der Pfandhaft auf Miet- oder Pachtzinse bereits vor Zustellung des Zahlungsbefehls möglich sein.

2.3 Das Betreibungsbegehren der Beschwerdegegnerin auf Grundpfandverwertung datiert vom 18. März 2022 ging am 21. März 2022 beim beschwerdebeklagten Amt ein. Am 22. März 2022 erliess dieses die Anzeigen gestützt auf Art. 91 und 92 VZG an den Mieter/Pächter resp. den Grundeigentümer/Vermieter. Der Zahlungsbefehl vom 22. März 2022 in der Betreibung Nr. 00000001 wurde der Beschwerdeführerin am 1. April 2022 zugestellt. Diese erhob Rechtsvorschlag.

2.4 Ist das verpfändete Grundstück vermietet oder verpachtet, so erstreckt sich die Pfandhaft auch auf die Miet- oder Pachtzinsforderungen, die seit Anhebung der Betreibung auf Verwertung des Grundpfandes oder seit der Eröffnung des Konkurses über den Schuldner bis zur Verwertung auflaufen (Art. 806 Abs. 1 ZGB). Den Zinsschuldnern gegenüber ist diese Pfandhaft erst wirksam, nachdem ihnen von der Betreibung Mitteilung gemacht oder der Konkurs veröffentlicht worden ist (Art. 806 Abs. 2 ZGB).

Angehoben wird die Betreibung mit der Stellung des Betreibungsbegehrens (Art. 67 Abs. 1 SchKG; AMONN/WALTHER, Grundriss des Schuldbetreibungs- und Konkursrechts, 9. Aufl. 2013, § 16 Rz. 1; SABINE KOFMEHL EHRENZELLER, in: Basler Kommentar, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs I, 3. Aufl. 2021, N. 4 zu Art. 67 SchKG).

2.5 Zwischen den Parteien streitig ist die Frage, ob die Anzeige der Pfandhaft bereits bei Anhebung der Betreuung, d.h. dem Stellen des Betreibungsbegehrens, oder erst nach Zustellung des Zahlungsbefehls erlassen werden darf.

Für die Auffassung der Beschwerdeführerin, dass die Zustellung des Zahlungsbefehls massgebend ist, sprechen sich neben JOLANTA KREN KOSTKIEWICZ (in: Kurzkomentar zur Verordnung des Bundesgerichts über die Zwangsverwertung von Grundstücken, VZG, 2011, N. 13 zu Art. 91 VZG) auch FRITSCH/WALDER (in: Schuldbetreibung und Konkurs, Band I, 1984, § 34 Rz. 31) und EDUARD Brand (Die betreibungsrechtliche Zwangsverwertung von Grundstücken im Pfandverwertungsverfahren, 2008, § 4 Rz. 2.i) aus. Demgegenüber vertreten BERNHEIM/KÄNZIG/GEIGER (in: Basler Kommentar, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs I, 3. Aufl. 2021, N. 18 zu Art. 152 SchKG) die Meinung, die Ausdehnung der Pfandhaft sei schon vor der Zustellung des Zahlungsbefehls möglich. Gemäss KÄSER/HÄCKI (in: Hunkeler [Hrsg.], Kurzkomentar SchKG, 2. Aufl. 2014, N. 8 zu Art. 152 SchKG) hat das Betreibungsamt sofort, nachdem der betreibende Pfandgläubiger die Ausdehnung der Pfandhaft verlangt hat, festzustellen, ob und welche Miet- oder Pachtverträge auf dem Grundstück bestehen und die Mieter oder Pächter unter Hinweis auf die Gefahr der Doppelzahlung unverzüglich anzuweisen, die von nun an fällig werdenden Miet- und Pachtzinsen an das Betreibungsamt zu bezahlen (ebenso RÜETSCHI/DOMENIG, in: Kren Kostkiewicz/Vock [Hrsg.], Kommentar SchKG, 4. Aufl. 2017, N. 11 zu Art. 152 SchKG).

Die Aufsichtsbehörde für Schuldbetreibung und Konkurs gibt der letztgenannten Ansicht den Vorzug, deckt diese sich doch mit dem Wortlaut und der ratio von Art. 806 Abs. 1 ZGB, wonach sich die Pfandhaft auf die seit Anhebung der Betreuung auflaufenden Mietzinsforderungen erstreckt (URS FASEL, in: Breitschmid/Jungo [Hrsg.], Handkommentar zum Schweizer Privatrecht, 3. Aufl. 2016, N. 1 zu Art. 806 ZGB; CHRISTINA SCHMID-TSCHIRREN, Basler Kommentar, ZGB II, 6. Aufl. 2019, N. 2 ff. zu Art. 806 ZGB). In diesem Sinne illustrativ BGE 121 III 187 E. 2d, wonach die Pfandhaft nach Art. 806 Abs. 1 ZGB sich maximal auf die Miet- oder Pachtzinsforderungen erstreckt, die seit Anhebung der Betreuung auf Verwertung des Grundpfandes oder seit der Eröffnung des Konkurses über den Schuldner bis zur Verwertung auflaufen. Auch Abs. 1 von Art. 91 VZG steht der Auffassung der Beschwerdeführerin entgegen; in dieser Bestimmung wird nämlich angeordnet, dass die Anzeige der Pfandhaft unverzüglich zu erfolgen habe (vgl. auch RÜETSCHI/DOMENIG, a.a.O., N. 11 zu Art. 152 SchKG und KÄSER/HÄCKI, a.a.O., N. 8 zu Art. 152 SchKG). Weiter sprechen auch sachliche Gründe für die Deutung, dass es möglich sein sollte, die Pfandhaft auf Miet- oder Pachtzinse auszudehnen, bevor der Zahlungsbefehl dem Schuldner zugestellt werden kann. Wie die Autoren des Basler Kommentars zu Recht hervorheben, wäre ansonsten die Ausdehnung der Pfandhaft in unzulässiger Weise erschwert, sofern der Aufenthalt des Schuldners unbekannt ist oder wenn sich dieser der Zustellung des Zahlungsbefehls entzieht (BERNHEIM/KÄNZIG/GEIGER, a.a.O., N. 18 zu Art. 152 SchKG). Einen sachlichen Grund für die Auffassung, weshalb die Anzeige an den Mieter/Pächter resp. die Grundeigentümerin/Vermieterin erst nach Zustellung des Zahlungsbefehls erfolgen soll, nennen die Vertreter dieser Lehrmeinung demgegenüber nicht.

2.6 Nach dem Gesagten ist das Vorgehen des Betreibungsamtes Appenzeller Mittelland, welches die Anzeigen an den Mieter/Pächter resp. die Vermieterin/Grundeigentümerin sogleich nach Anhebung der Betreuung, aber vor der Zustellung des Zahlungsbefehls erlassen hat, nicht zu beanstanden und die Beschwerde ist demzufolge abzuweisen.