

38 - Verwaltung der zu verwertenden Grundstücke; Stellung des Schuldners (Art. 19 VZG).

- Das Recht des Schuldners, unentgeltlich in den von ihm benutzten Wohn- und Geschäftsräumen zu verbleiben, gilt nicht bis zum Steigerungszuschlag, sondern nur bis zur Stellung des Verwertungsbegehrens (Erw. a und b).
- Art. 19 VZG erfasst nur die vom Schuldner tatsächlich persönlich und dauernd benutzten Wohn- und Geschäftsräume, nicht aber eine blossе Ferienwohnung (Erw. c).

Aus den Erwägungen:

Die Beschwerdeführerin beruft sich schliesslich auf Art. 19 VZG, wonach sie nicht veranlasst werden könne, die Wohnung vor der Verwertung zu räumen.

a) Art. 101 VZG erklärt Art. 16 ff. VZG auch auf das Pfandverwertungsverfahren für anwendbar. Gemäss Art. 19 VZG kann der Schuldner bis zur Verwertung des Grundstücks weder zur Bezahlung einer Entschädigung für die von ihm benützten Wohn- und Geschäftsräume verpflichtet noch zu deren Räumung genötigt werden. Der Begriff der «Verwertung» ist allerdings auslegungsbedürftig, da er nicht einen bestimmten Zeitpunkt im ganzen Verfahren festlegt. Die Verwertung ist ein Verfahrensabschnitt in der Vollstreckung, der mit der Stellung des Verwertungsbegehrens beginnt und mit der Verteilung endet (Art. 116 bis 150 SchKG). Dieser Verfahrensabschnitt dauert bei der Verwertung von Grundstücken regelmässig mehrere Wochen oder Monate. Dass die Räumung des Grundstücks durch den Schuldner spätestens mit dem Zuschlag an den Ersteigerer erfolgen muss, scheint klar, wird doch der Ersteigerer mit dem Zuschlag sofort Eigentümer (Art. 656 Abs. ZGB, Art. 66 Abs. 1 VZG) und ist als solcher - vorbehalten entgegenstehender Lasten im Lastenverzeichnis - befugt, die Sache sofort in Besitz zu nehmen (Art. 641 Abs. 2 ZGB). Insofern die Beschwerdeführerin nun sinngemäss geltend macht, Verwertung im Sinne von Art. 19 VZG bedeute Steigerungszuschlag und sie sei bis zu diesem Zeitpunkt berechtigt, in ihrer Ferienwohnung zu bleiben, steht dem bereits die richtig verstandene Systematik der VZG entgegen. Die bundesgerichtliche Verordnung über die Zwangsversteigerung von Grundstücken (VZG) behandelt: A. Verwertung im Pfändungsverfahren (Art. 8-84 a), B. Verwertung im Pfandverwertungsverfahren (Art. 85-121) und C. Verwertung im Konkursverfahren (Art. 122-136). Diese drei verschiedenen Verwertungsverfahren sind jeweils in die Abschnitte I. Pfändung (beziehungsweise Vorverfahren), II. Verwertung und III. Verteilung unterteilt. Art. 19 VZG steht unter den Bestimmungen A. Verwertung im Pfändungsverfahren und dort unter dem

Abschnitt I. Pfändung. Dass nun der Schuldner nicht aus seiner Wohnung wegweisen werden darf, wird im Pfändungsverfahren unter dem Abschnitt II. Verwertung (Art. 25-78 a) nirgends, weder ausdrücklich noch unter Verweisung auf Art. 19 VZG wiederholt. Der Anwendungsbereich der Norm beschränkt sich demzufolge im Pfändungsverfahren auf das Stadium nach dem Pfändungsvollzug bis zur Stellung des Verwertungsbegehrens (Art. 116 SchKG und Art. 25 VZG). «Bis zur Verwertung» im Sinne von Art. 19 VZG meint demnach bis zur Stellung des Verwertungsbegehrens. Vorliegend handelt es sich um ein Pfandverwertungsverfahren. Art. 101 VZG bestimmt diesbezüglich unter dem Abschnitt II. Verwertung, das heisst von der Stellung des Verwertungsbegehrens an, dass das Betreibungsamt in gleicher Weise wie im Pfändungsverfahren für die Verwaltung sorgt, und verweist unter anderem auf Art. 16ff. VZG. Insofern damit auf Art. 19 VZG verwiesen wird, ist dies systemwidrig, gilt doch wie gesehen im Pfändungsverfahren Art. 19 VZG nur bis zur Stellung

des Verwertungsbegehrens. Es ist auch nicht ersichtlich, weshalb die Rechtswohltat, dass der Schuldner in seiner eigenen Wohnung verbleiben darf, im Pfändungsverfahren nur bis zur Stellung des Verwertungsbegehrens gelten soll und im Pfandverwertungsverfahren bis zum Steigerungszuschlag. Ein sachlich haltbarer Grund für eine solche Unterscheidung ist nicht auszumachen.

b) Dass das Räumungsverbot von Art. 19 VZG nur bis zum Zeitpunkt der Stellung des Verwertungsbegehrens gelten kann, ergibt sich auch aus Überlegungen zum Zweck der betreibungsamtlichen Liegenschaftsverwaltung und zu den notwendigen Vorbereitungs-handlungen für die Versteigerung. Das Vollstreckungsrecht geht gleichermassen für Mobilien und Immobilien davon aus, dass mit der Stellung des Verwertungsbegehrens die Pfandsache jedenfalls in den Gewahrsam des Betreibungsamtes zu nehmen ist. Ist die Pfandsache im Besitze des Schuldners, hat sie das Amt wegzunehmen (BGE 71 III 120, Formulare 28 und 30) und sich selbst in den Besitz der Sache zu bringen. Das Betreibungsamt hat so zu handeln, wie wenn es selbst Eigentümerin wäre (W. Hohl, Anleitung für die betreibungsrechtliche Zwangsvollstreckung von Grundstücken, S. 17 c). Die Inbesitznahme durch das Betreibungsamt ist eine Sicherungs- und Vorbereitungs-massnahme, die dem Erhalt der Sache dient und mit der dem Ersteigerer mit dem Zuschlag nicht nur Eigentum, sondern auch Besitz verschafft werden kann. Zur ordnungsgemässen Vorbereitung der Versteigerung und um Bestreben, mit der Versteigerung einen möglichst hohen Erlös zu erzielen, gehört des weiteren, dass das Betreibungsamt den Interessenten das Objekt ungehindert und in jenem Zustand vorführen kann, in dem es der Ersteigerer erwerben wird. Mit diesen Anforderungen verträgt sich

offensichtlich nicht, dass der Schuldner selbst und seine Fahrhabe in der Wohnung verbleiben.

Aufgrund dieser Betrachtungen zur Gesetzessystematik und zu den Anforderungen einer gehörigen Steigerungsvorbereitung ist unter «Verwertung» im Sinne von Art. 19 VZG die Stellung des Verwertungsbegehrens zu verstehen. Die Beschwerdeführerin kann sich somit heute, nach Stellung des Verwertungsbegehrens am 15. Juni 1993 und nach bereits erfolgter Publikation der Steigerung nicht mehr auf Art. 19 VZG berufen.

c) Art. 19 VZG beschränkt das Räumungsverbot auf Wohn- und Geschäftsräume des Schuldners, die von ihm benützt werden. Gemäss B1SchK 1973 S. 151 f. kommt die Anwendung von Art. 19 VZG nicht in Frage, wenn der Schuldner die Liegenschaft nicht persönlich benützt. Vor Erlass der VZG zählt Jaeger (Bundesgesetz betreffend Schuldbetreibung und Konkurs, Band I, Zürich 1991, S. 320 N 8 zu Art. 102 SchKG) zu den Verwaltungskompetenzen des Betreibungsamtes, dass dieses als Verwalter der Liegenschaft auch die Befugnis habe, den Schuldner jederzeit, nötigenfalls mit Polizeigewalt, von der Liegenschaft zu entfernen, wenn sein längerer Verbleiben darauf mit dem ordnungsgemässen Gang des Betreibungsverfahrens nicht mehr vereinbar ist. Darin kommt eine Rechtsgüterabwägung zum Ausdruck zwischen dem Interesse des Gläubigers an einer möglichst ungehinderten Verwertung und an günstigen Bedingungen für einen hohen Verwertungserlös einerseits und dem Interesse des Schuldners, solange wie möglich in seiner Wohnung zu verbleiben, andererseits.

In einem Fall, in welchem der betriebene Grundpfandschuldner ausserhalb seiner Pfandliegenschaft eine Wohnung gemietet hatte, hielt B1SchK 1947 S. 50 fest, dass er sich auf Art. 19 VZG berufen könnte, wenn er selbst in der Pfandliegenschaft wohnen würde. Umgekehrt ist daraus zu schliessen, dass jener, der seinen Lebensmittelpunkt anderswo hat, sich nicht auf Art. 19 VZG berufen kann. Der Schutzbereich von Art. 19 VZG beschränkt sich demnach auf jene Räume im Eigentum des Schuldners, die dieser persönlich und dauernd als Wohn- und Geschäftsräume tatsächlich benützt. Der Sinn von Art. 19 VZG ist darin zu erblicken, dass man dem Schuldner nicht vorzeitig, das heisst ohne Not aus der eigenen Behausung wegweist, weil jeder eine Wohnung im Sinne eines Existenzminimums braucht. Benutzt der Schuldner eine andere Eigentums- oder Mietwohnung, ist somit kein Grund gegeben, ihn bei der Verwertung der Pfandliegenschaft zu schonen. Die Beschwerdeführerin wohnt in Gockhausen. Dort hat sie ihren Lebensmittelpunkt; die Pfandliegenschaft in Davos ist ihre Ferienwohnung, in der sie sich nur sporadisch aufhält. Hinsichtlich ihrer gepfändeten Ferienwohnung kann sie sich deshalb nicht auf Art. 19 VZG berufen.

