

II. Beschwerdeabteilung
Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs

BA 2024 31

Oberrichter St. Scherer, Abteilungspräsident
Oberrichter M. Siegwart
Oberrichter A. Sidler
Gerichtsschreiber J. Lötcher

Urteil vom 22. Oktober 2024 [rechtskräftig]

in Sachen

A. _____,
vertreten durch Rechtsanwalt B. _____,
Beschwerdeführerin,

gegen

Betreibungsamt Zug, Gubelstrasse 22, Postfach 1258, 6301 Zug,

betreffend

Pfändung

Sachverhalt

1. In den von A. _____ (nachfolgend: Beschwerdeführerin) beim Betreibungsamt Zug gegen D. _____ (nachfolgend: Schuldner) anhängig gemachten Betreibungen Nr. I. _____ über CHF 153'312.70 und Nr. J. _____ über CHF 16'300.00 verfügte das Betreibungsamt in der Pfändungsurkunde Nr. K. _____ vom 2. Februar 2024 (act. 3/5) eine Einkommenspfändung und legte die Einkünfte und das Existenzminimum des Schuldners wie folgt fest:

Einkommen Schuldner	CHF	4'700.00
abzüglich folgendes Existenzminimum:		
Grundbetrag für einen alleinstehenden Schuldner	CHF	1'200.00
Mietzins	CHF	2'116.00
auswärtige Verpflegung	CHF	242.00
Unterhaltsbeiträge	CHF	648.00
Krankenkasse	CHF	310.30
Existenzminimum	CHF	4'516.30
Pfändbare Quote	CHF	183.70

2. Mit Eingabe vom 6. März 2024 warf die Beschwerdeführerin dem Betreibungsamt eine oberflächliche Abklärung der finanziellen Verhältnisse des Schuldners vor und ersuchte das Amt, weitere Abklärungen bezüglich "Vermögensnachweis C. _____", "Vermögensnachweis weitere Konten und Depots", "Fahrzeuge", "Einkommen" und "Mietvertrag" zu tätigen (act. 3/6). Das Betreibungsamt nahm dazu am 12. März 2024 Stellung. Dabei wies es den Vorwurf der oberflächlichen Abklärung der finanziellen Verhältnisse zurück, teilte der Beschwerdeführerin aber mit, dass es den Schuldner zu einer weiteren Einvernahme vorgeladen habe. Eine Revision des Existenzminimums bezüglich Miete, Parkplatz und auswärtige Verpflegung werde geprüft (act. 3/7). Nach durchgeführter Einvernahme des Schuldners und weiteren Abklärungen teilte das Betreibungsamt der Beschwerdeführerin am 26. März 2024 mit, die Berechnung des Existenzminimums bleibe unverändert bei CHF 4'516.30 (act. 3/11).
3. Gemäss einem Schreiben von E. _____, Vermieter des Schuldners, vom 10. April 2024 wurde der monatliche Mietzins per 1. Mai 2024 auf CHF 2'267.00 erhöht (act. 3/12 f.). Gestützt darauf verfügte das Amt am 10. Mai 2024 eine Revision der Einkommenspfändung und setzte aufgrund der Mietzinserhöhung um CHF 151.00 das Existenzminimum auf neu CHF 4'667.30 fest. Angaben zur neuen pfändbaren Quote machte das Amt nicht (act. 1/14).
4. Mit Eingabe vom 24. Mai 2024 (act. 1) erhob die Beschwerdeführerin gegen "die Revisionsverfügung des Betreibungsamtes Zug vom 10. Mai 2024" Beschwerde bei der II. Beschwerdeabteilung des Obergerichts Zug als Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs mit folgenden Anträgen:
1. Es sei die Beschwerdegegnerin zu verpflichten, die finanziellen Verhältnisse des Schuldners D. _____ erneut zu überprüfen.
 2. Es sei die pfändbare Quote zu erhöhen und dabei insbesondere festzustellen, dass eine Mitteilung des Vermieters, welche nicht auf dem amtlichen Formular erfolgt ist, nicht zu einer Mietzinserhöhung führen kann.

3. Es sei die Beschwerdegegnerin aufzufordern, den ins Ausland verlegten Vermögenswerten nachzugehen.
4. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MWST) zulasten des Staates.
5. Mit Eingabe vom 3. Juni 2024 beantragte das Betreibungsamt die Abweisung der Beschwerde (act. 3). Der Schuldner liess sich nicht vernehmen.

Erwägungen

1. Nach Art. 17 Abs. 1 SchKG kann mit Ausnahme der Fälle, in denen dieses Gesetz den Weg der gerichtlichen Klage vorschreibt, gegen jede Verfügung eines Betreibungs- oder eines Konkursamtes bei der Aufsichtsbehörde wegen Gesetzesverletzung oder Unangemessenheit Beschwerde geführt werden. Die Beschwerde muss binnen zehn Tagen seit dem Tage, an welchem der Beschwerdeführer von der Verfügung Kenntnis erhalten hat, angebracht werden (Art. 17 Abs. 2 SchKG). Wegen Rechtsverweigerung oder Rechtsverzögerung kann jederzeit Beschwerde geführt werden (Art. 17 Abs. 3 SchKG).
 - 1.1 Die SchKG-Beschwerde ist ein ordentliches Rechtsmittel, mit welchem nicht formell rechtskräftige Verfügungen der Betreibungs- und Konkursorgane bei der Aufsichtsbehörde angefochten werden können. Die Beschwerdefrist ist als gesetzliche Frist eine Verwirkungsfrist, d.h. sie kann grundsätzlich nicht erstreckt werden. Als Prozessvoraussetzung ist ihre Einhaltung von Amtes wegen zu prüfen; auf eine verspätete Beschwerde tritt die Aufsichtsbehörde nicht ein, was auch für zusätzlich gestellte Rechtsbegehren oder eine Beschwerdeergänzung gilt, selbst wenn diese fristgerecht angekündigt wurde (Cometta/Möckli, Basler Kommentar, 3. A. 2021, Art. 17 SchKG N 2 u. 50).
 - 1.2 Die Beschwerdeführerin verlangt in den Anträgen Ziffern 1 und 3, das Betreibungsamt sei zu verpflichten, die finanziellen Verhältnisse des Schuldners erneut zu überprüfen, und es habe den ins Ausland verlegten Vermögenswerten nachzugehen. Sie fordert damit eine umfassende Überprüfung der Einkommens- und Vermögensverhältnisse des Schuldners. In der angefochtenen Verfügung des Betreibungsamtes vom 10. Mai 2024 wurde aber bloss die Erhöhung des Existenzminimums von CHF 4'516.30 auf CHF 4'667.30 aufgrund der vom Schuldner geltend gemachten Mietzinserhöhung von CHF 151.00 per 1. Mai 2024 verfügt. Einzig dieser Entscheid kann mit der Beschwerde gegen die Verfügung des Betreibungsamtes vom 10. Mai 2024 angefochten werden. Eine umfassende Überprüfung der Einkommens- und Vermögensverhältnisse des Schuldners ist hingegen nicht zulässig. Darüber hat das Betreibungsamt in der Pfändungsurkunde vom 2. Februar 2024 befunden und diesen Entscheid am 26. März 2024 bestätigt. Diese Verfügungen hat die Beschwerdeführerin innert der zehntägigen Rechtsmittelfrist nicht angefochten. Sie wurden daher formell rechtskräftig. Die Anträge der Beschwerdeführerin auf umfassende Überprüfung der Einkommens- und Vermögensverhältnisse des Schuldners erweisen sich damit als verspätet, weshalb darauf nicht einzutreten ist.

2. In Antrag Ziffer 2 verlangt die Beschwerdeführerin, es sei die pfändbare Quote zu erhöhen und dabei insbesondere festzustellen, dass eine Mitteilung des Vermieters, welche nicht auf dem amtlichen Formular erfolgt ist, nicht zu einer Mietzinserhöhung führen kann. Soweit die Beschwerdeführerin damit um Aufhebung der angefochtenen Verfügung vom 10. Mai 2024 und die Bestätigung der Existenzminimumberechnung in der Pfändungsurkunde vom 2. Februar 2024 und im Entscheid des Betreibungsamtes vom 26. März 2024 ersucht, erweist sich das Begehren als zulässig. Darauf kann eingetreten werden.
- 2.1 Nach Art. 269d Abs. 1 OR kann der Vermieter den Mietzins jederzeit auf den nächstmöglichen Kündigungstermin erhöhen. Er muss dem Mieter die Mietzinserhöhung mindestens zehn Tage vor Beginn der Kündigungsfrist auf einem vom Kanton genehmigten Formular mitteilen und begründen. Die Mietzinserhöhung ist nach Art. 269d Abs. 2 OR nichtig, wenn der Vermieter sie nicht mit dem vorgeschriebenen Formular mitteilt (lit. a), sie nicht begründet (lit. b) oder mit der Mitteilung die Kündigung androht oder ausspricht (lit. c).
- 2.2 Art. 269d OR regelt zugunsten des Mieters zwingend das bei Mietzinserhöhungen zu beachtende Prozedere. Er ist nur anwendbar auf unbefristete oder vorzeitig kündbare befristete Mietverhältnisse. Der Inhalt des vom Vermieter grundsätzlich zwingend zu verwendenden amtlichen Formulars ist in Art. 19 VMWG festgelegt. Die Formularpflicht soll klare Mitteilungen sicherstellen und dem Mieter die erforderlichen Rechtsbelehrungen vermitteln. Nach der Praxis des Bundesgerichts ist die Formularpflicht aus Gründen der Klarheit, der einheitlichen Rechtsanwendung und der Rechtssicherheit streng zu handhaben. Immerhin ist der Zweck des Formulars (Information des Mieters über die Gründe der Erhöhung und die Anfechtungsmöglichkeiten) im Auge zu behalten. Die Begründung soll es dem Mieter und im Streitfall dem Gericht ermöglichen, die Berechtigung der geltend gemachten Mietzinserhöhung zu überprüfen. Die Begründungsobliegenheit des Vermieters ist Ausfluss des Grundsatzes von Treu und Glauben nach Art. 2 Abs. 1 ZGB. Gemäss Art. 19 Abs. 1 lit. a Ziff. 4 und lit. b Ziff. 3 VMWG hat die Begründung klar zu sein; widersprüchliche Begründungen oder die formelhafte Anführung sämtlicher gesetzlichen Anpassungsgründe ohne weitere Erläuterungen genügen diesem Erfordernis nicht. Der Vermieter hat mit seiner Formulareklärung die vertraglich vereinbarten Kündigungsfristen, subsidiär die gesetzlichen Kündigungsfristen gemäss Art. 266a ff. OR und entsprechend die vertraglichen bzw. gesetzlichen Kündigungstermine einzuhalten. Während einer festen Vertragsdauer sind daher allfällig vereinbarte Änderungen nach den gesetzlichen Vorschriften mangels Kündigungsterminen nicht zulässig; entsprechende Vertragsklauseln sind unwirksam. Verwendet der Vermieter das amtliche Formular nicht oder fehlt in der Mitteilung eine Begründung, so ist die Mietzinserhöhung nichtig (Weber, Basler Kommentar, 7. A. 2020, Art. 269d OR N 1, 2, 3, 5 u. 7).
- 2.3 Der Schuldner schloss am 30. Dezember 2022 mit seinem Vater E. _____ (nachfolgend: Vermieter) einen Untermietvertrag über die möblierte Wohnung an der F. _____ in G. _____ sowie den Parkplatz Nr. 148 im Parkhaus H. _____ für einen monatlichen Mietzins von insgesamt CHF 2'116.00 (CHF 1'906.00 für die möblierte Wohnung und CHF 210.00 für den Parkplatz) ab. Gemäss der weiteren Vereinbarung wurde der Vertrag für eine Dauer von einem Jahr ab dem 1. Januar 2023 geschlossen und verlängerte sich stillschweigend von Jahr zu Jahr. Dem Schuldner wurde aber das Recht eingeräumt, den Mietvertrag unter Einhaltung einer dreimonatigen Kündigungsfrist zum Monatsende schriftlich zu kündigen (act. 3/16). Die vom Vermieter mit Schreiben vom 10. April 2024 auf den 1. Mai

2024 angekündigte Mietzinserhöhung auf CHF 2'267.00 war offenkundig nichtig. Der von den Parteien geschlossene Mietvertrag verlängerte sich am 1. Januar 2024 stillschweigend um ein weiteres Jahr bis zum 31. Dezember 2024 und war für den Vermieter in dieser Zeit nicht kündbar. Der Vermieter war daher auch nicht berechtigt, auf den 1. Mai 2024 eine Mietzinserhöhung anzukündigen. Ferner teilte der Vermieter dem Schuldner die Mietzinserhöhung nicht auf dem amtlichen Formular mit und wies diesen insbesondere nicht auf die Anfechtungsmöglichkeiten hin. Eine Begründung der Mietzinserhöhung war im Schreiben vom 10. April 2024 ebenfalls nicht enthalten. Vielmehr stellte der Vermieter dem Schuldner offenbar mit diesem Schreiben einzig die von seiner Vermieterin per 1. Mai 2024 angekündigten Mietzinserhöhung für die Wohnung zu (act. 3/13). Es ist daher zumindest fraglich, ob der Vermieter damit seiner Begründungspflicht nachgekommen ist. Angesichts dessen, dass die vom Vermieter gegenüber dem Schuldner angekündigte Mietzinserhöhung offenkundig nichtig war, ist der Schuldner gesetzlich nicht verpflichtet, den um CHF 151.00 erhöhten Mietzins zu begleichen. Demnach erfolgte die Revision der Einkommenspfändung durch das Betreibungsamt zu Unrecht.

3. Nach dem Gesagten ist in teilweiser Gutheissung der Beschwerde die Verfügung des Betreibungsamtes Zug vom 10. Mai 2024, mit welcher in der Pfändung Nr. K. _____ das Existenzminimum des Schuldners auf CHF 4'667.30 festgesetzt wurde, aufzuheben. Im Übrigen ist auf die Beschwerde nicht einzutreten.
4. Das Verfahren vor der kantonalen Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs ist, von hier nicht interessierenden Ausnahmen abgesehen, kostenlos (Art. 20a Abs. 2 Ziff. 5 SchKG). Parteientschädigungen dürfen nicht zugesprochen werden (Art. 62 Abs. 2 GebV SchKG).

Urteilsspruch

- 1.1 In teilweiser Gutheissung der Beschwerde wird die Verfügung des Betreibungsamtes Zug vom 10. Mai 2024 aufgehoben.
- 1.2 Im Übrigen wird auf die Beschwerde nicht eingetreten.
2. Es werden keine Kosten erhoben und es wird keine Entschädigung zugesprochen.
3. Gegen diesen Entscheid ist die Beschwerde in Zivilsachen nach den Art. 72 ff. des Bundesgerichtsgesetzes (BGG) zulässig; die Beschwerdegründe richten sich nach den Art. 95 ff. BGG. Eine allfällige Beschwerde ist innert 10 Tagen seit Zustellung des Entscheids schriftlich begründet und mit bestimmten Anträgen sowie unter Beilage des Entscheids und der Beweismittel (vgl. Art. 42 BGG) beim Schweizerischen Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, einzureichen. Die Beschwerde hat nach Art. 103 Abs. 1 BGG in der Regel keine aufschiebende Wirkung.

4. Mitteilung an:

- Beschwerdeführerin
- Betreibungsamt Zug
- D. _____

Obergericht des Kantons Zug

II. Beschwerdeabteilung

Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs

St. Scherer
Abteilungspräsident

J. Lötcher
Gerichtsschreiber

versandt am: