

S. 8 / Nr. 3 Schuldbetreibungs- und Konkursrecht (d)

BGE 60 III 8

3. Entscheid vom 20. Februar 1934 i. S. «Linth-Hof».

Regeste:

Retentionsurkunde für laufenden Mietzins darf nur für den binnen eines halben Jahres seit dem letzten Zinsverfall auflaufenden Zins aufgenommen werden. SchKG Art. 283, OR Art. 272.

L'inventaire des objets soumis au droit de rétention du bailleur pour le loyer du semestre courant ne doit être donné que pour le loyer courant des six mois comptés à partir du dernier terme échu. Art. 283 LP, 272 CO.

Seite: 9

L'inventario degli oggetti sottoposti al diritto di ritenzione del locatore per il canone del semestre corrente deve essere eretto soltanto per il canone corrente dei sei mesi computati a datare dall'ultimo termine scaduto. Art. 283 LEF, 272 CO.

A. - Eine auf Begehren der Rekurrentin vom Betreibungsamt Zürich 6 am 14. Juli 1933 aufgenommene Retentionsurkunde für 2150 Fr. Mietzins vom 1. Januar bis 31. März 1934 ist auf Beschwerde des Mieters hin von der kantonalen Aufsichtsbehörde am 18. Januar 1934 aufgehoben worden.

B. - Diesen Entscheid hat die Rekurrentin an das Bundesgericht weitergezogen.

Die Schuldbetreibungs- und Konkurskammer zieht in Erwägung:

Zur einstweiligen Wahrung seines Retentionsrechtes kann der Vermieter die Hilfe des Betreibungsamtes nur in der Weise in Anspruch nehmen, dass er ein Verzeichnis der dem Retentionsrecht unterliegenden Gegenstände aufnehmen lässt (Art. 283 Abs. 1 und 3 SchKG). Indessen hat er ein Retentionsrecht nur für einen verfallenen Jahreszins und den laufenden Halbjahreszins (Art. 272 Abs. 1 OR). Laufender Halbjahreszins ist, wie das Bundesgericht als Zivilgericht ausgesprochen hat, der Mietzins für das vom letzten Ziel und nach vorn zu rechnende halbe Jahr, gleichgültig ob die einzelnen Zinsraten post- oder praenumerando zahlbar sind (BGE 42 III S. 282). Hiemit würden sich die Betreibungsbehörden in Widerspruch setzen, wenn sie am Anfang des zweiten Halbjahres die Retention zur Sicherung des Mietzinses für das erste Halbjahr des folgenden Jahres vornähmen. Danach kann freilich nie für laufenden (d. h. nicht verfallenen) Mietzins die Retention verlangen, wer halbjährliche Vorausverzinsung vereinbart hat. Allein um einer solchen Gefährdung des Retentionsrechtes auszuweichen, brauchen ja nur kürzere Zinsperioden vereinbart zu werden, wie es hier durch Bestimmung der Zinstermine

Seite: 10

auf den ersten Tag jedes Kalendervierteljahres geschehen ist. Solange also letztes Ziel der 1. Juli war, d. h. bis zum 1. Oktober, durfte für den Mietzins des streitigen Zeitraumes das Retentionsverzeichnis nicht aufgenommen werden. Nur in dieser Beschränkung gibt es einen betreibungsrechtlichen Behelf zur Sicherung von nicht bereits aufgelaufenem Mietzins, nicht schlechthin zur Sicherung der Erfüllung eines auf Jahre hinaus abgeschlossenen Mietvertrages. So hat es denn auch das Betreibungsamt selbst nur einem Versehen zugeschrieben, dass die streitige Retentionsurkunde aufgenommen worden ist, und sich dem Antrag auf deren Aufhebung angeschlossen. Dagegen hat die untere Aufsichtsbehörde geglaubt, in Anlehnung an Präjudizien des Bundesgerichtes die Retentionsurkunde aufrechterhalten zu können, dabei jedoch übersehen, dass es sich dort nicht um die vom Vermieter verlangte Aufnahme von Retentionsgegenständen in die Retentionsurkunde handelte, sondern um deren Pfändung und Verwertung zugunsten anderer Gläubiger des Mieters. Einleuchtenderweise ist in diesem Falle für die Auseinandersetzung zwischen den pfändenden Gläubigern und dem Vermieter massgebend, für welche Mietzinsraten letzterer das Retentionsrecht hat im Zeitpunkte, da die Retentionsgegenstände zum Zwecke der Verwertung weggenommen werden müssen. Würde das Betreibungsamt gerade in diesem Zeitpunkte um die Aufnahme einer Retentionsurkunde angegangen, so müsste es sie für die ganz gleichen Mietzinsraten aufnehmen - womit die Einheitlichkeit der Rechtsprechung dargetan ist.

Demnach erkennt die Schuldbetr.- u. Konkurskammer:

Der Rekurs wird abgewiesen