

## § 12 Betreuung auf Pfandverwertung

### A. Einleitungsverfahren

- Betreibungsbegehren (SchKG 151)
- Zahlungsbefehl (SchKG 152)
  - \* Forderung und Pfand als Gegenstand des Zahlungsbefehls
  - \* Verlängerte Zahlungsfristen: 1 Monat bei Faustpfand, 6 Monate bei Grundpfand
  - \* Kopie des Zahlungsbefehls an Drittpfandbesteller (SchKG 153 II lit. a)
- Rechtsvorschlag (SchKG 153a)
- Beseitigung des Rechtsvorschlags
- Besonderheiten des Einleitungsverfahrens in der Betreuung auf Grundpfandverwertung:
- Mit Anhebung der Betreuung auf Grundpfandverwertung fallen die Miet- und Pachtzinseinnahmen unter die Pfandhaft (ZGB 806).
- Konsequenzen: Sperrung der Mietzinseinnahmen und Verwaltung der Liegenschaft (VZG 16 ff.) bereits bei Anhebung der Betreuung.

### B. Vollstreckungsverfahren

Abklärung von Drittrechten, Verwertung und Verteilung:

- Abklärung von Drittansprüchen im Lastenbereinigungsverfahren,
- Besondere Fristen für die Stellung des Verwertungsbegehrens (SchKG 154),
- Kein Deckungsprinzip betr. Grundpfand, für das die Betreuung eingeleitet worden ist.

Pfandausfallschein (SchKG 158)

- Fortsetzung der Betreuung innerhalb eines Monats ohne Zahlungsbefehl.

### C. Exkurs: Faustpfandverwertung eines Eigentümergrundpfandtitels

SchKG 156 II dient dem Schutz des Schuldners vor Missbrauch durch den Pfandgläubiger: Vom Grundeigentümer zu Faustpfand begebene Eigentümer- oder Inhabertitel werden im Falle separater Verwertung auf den Betrag des Erlöses herabgesetzt (vgl. das Beispiel in BGE 115 II 149 ff.)

### D. Betreuung für retentionsgesicherte Forderungen (SchKG 283/284)

Ausgangslage: OR 268 ff. und 299c.

Sicherung des Retentionsrechts: SchKG 283 und 284.

Prosequierung des Retentionsrechts: SchKG 283 III.

## Gesetzesbestimmungen

### Bundesrecht:

#### Art. 37 und 41 SchKG

##### 37 D. Begriffe

1 Der Ausdruck «Grundpfand» im Sinne dieses Gesetzes umfasst: die Grundpfandverschreibung, den Schuldbrief, die Gült, die Grundpfandrechte des bisherigen Rechtes, die Grundlast und jedes Vorzugsrecht auf bestimmte Grundstücke sowie das Pfandrecht an der Zugehör eines Grundstücks.

2 Der Ausdruck «Faustpfand» begreift auch die Viehverpfändung, das Retentionsrecht und das Pfandrecht an Forderungen und anderen Rechten.

3 Der Ausdruck «Pfand» umfasst sowohl das Grundpfand als das Fahrnispfand.

##### 41 C. Betreibung auf Pfandverwertung

1 Für pfandgesicherte Forderungen wird die Betreibung, auch gegen die der Konkursbetreibung unterliegenden Schuldner, durch Verwertung des Pfandes (Art. 151 – 158) fortgesetzt.

1<sup>bis</sup> Wird für eine pfandgesicherte Forderung Betreibung auf Pfändung oder Konkurs eingeleitet, so kann der Schuldner mit Beschwerde (Art. 17) verlangen, dass der Gläubiger vorerst das Pfand in Anspruch nehme.

2 Für grundpfandgesicherte Zinse oder Annuitäten kann jedoch nach der Wahl des Gläubigers entweder die Pfandverwertung oder, je nach der Person des Schuldners, die Betreibung auf Pfändung oder auf Konkurs stattfinden. Vorbehalten bleiben ferner die Bestimmungen über die Wechselbetreibung (Art. 177 Abs. 1).

#### Art. 151 – 158 SchKG

##### 151 A. Betreibungsbegehren

1 Wer für eine durch Pfand (Art. 37) gesicherte Forderung Betreibung einleitet, hat im Betreibungsbegehren zusätzlich zu den in Artikel 67 aufgezählten Angaben den Pfandgegenstand zu bezeichnen. Ferner sind im Begehren anzugeben:

- a) der Name des Dritten, der das Pfand bestellt oder den Pfandgegenstand zu Eigentum erworben hat;
- b) die allfällige Verwendung des verpfändeten Grundstücks als Familienwohnung (Art. 169 ZGB) oder als gemeinsame Wohnung (Art. 14 des Partnerschaftsgesetzes vom 18. Juni 2004) des Schuldners oder des Dritten.

2 Betreibt ein Gläubiger aufgrund eines Faustpfandes, an dem ein Dritter ein nachgehendes Pfandrecht hat (Art. 886 ZGB), so muss er diesen von der Einleitung der Betreibung benachrichtigen.

##### 152 B. Zahlungsbefehl

###### 1. Inhalt. Anzeige an Mieter und Pächter

1 Nach Empfang des Betreibungsbegehrens erlässt das Betreibungsamt einen Zahlungsbefehl nach Artikel 69, jedoch mit folgenden Besonderheiten:

1. Die dem Schuldner anzusetzende Zahlungsfrist beträgt einen Monat, wenn es sich um ein Faustpfand, sechs Monate, wenn es sich um ein Grundpfand handelt.
2. Die Androhung lautet dahin, dass, wenn der Schuldner weder dem Zahlungsbefehle nachkommt noch Rechtsvorschlag erhebt, das Pfand verwertet werde.

2 Bestehen auf dem Grundstück Miet- oder Pachtverträge und verlangt der betreibende Pfandgläubiger die Ausdehnung der Pfandhaft auf die Miet- oder Pachtzinsforderungen (Art. 806 ZGB), so teilt das Betreibungsamt den Mietern oder Pächtern die Anhebung der Betreibung mit und weist sie an, die fällig werdenden Miet- oder Pachtzinse an das Betreibungsamt zu bezahlen.

##### 153a C. Rechtsvorschlag. Widerruf der Anzeige an Mieter und Pächter

1 Wird Rechtsvorschlag erhoben, so kann der Gläubiger innert zehn Tagen nach der Mitteilung des Rechtsvorschlages Rechtsöffnung verlangen oder auf Anerkennung der Forderung oder Feststellung des Pfandrechts klagen.

2 Wird der Gläubiger im Rechtsöffnungsverfahren abgewiesen, so kann er innert zehn Tagen nach Eröffnung des Urteils Klage erheben.

3 Hält er diese Fristen nicht ein, so wird die Anzeige an Mieter und Pächter widerrufen.

## 154 D. Verwertungsfristen

1 Der Gläubiger kann die Verwertung eines Faustpfandes frühestens einen Monat und spätestens ein Jahr, die Verwertung eines Grundpfandes frühestens sechs Monate und spätestens zwei Jahre nach der Zustellung des Zahlungsbefehls verlangen. Ist Rechtsvorschlag erhoben worden, so stehen diese Fristen zwischen der Einleitung und der Erledigung eines dadurch veranlassten gerichtlichen Verfahrens still.

2 Wenn binnen der gesetzlichen Frist das Verwertungsbegehren nicht gestellt oder zurückgezogen und nicht erneuert wird, so erlischt die Betreibung.

## 155 E. Verwertungsverfahren

## 1. Einleitung

1 Hat der Gläubiger das Verwertungsbegehren gestellt, so sind die Artikel 97 Absatz 1, 102 Absatz 3, 103 und 106 – 109 auf das Pfand sinngemäss anwendbar.

2 Das Betreibungsamt benachrichtigt den Schuldner binnen drei Tagen von dem Verwertungsbegehren

## 156 2. Durchführung

1 Für die Verwertung gelten die Artikel 122 - 143b. Die Steigerungsbedingungen (Art. 135) bestimmen jedoch, dass der Anteil am Zuschlagspreis, der dem betreibenden Pfandgläubiger zukommt, in Geld zu bezahlen ist, wenn die Beteiligten nichts anderes vereinbaren. Sie bestimmen ferner, dass die Belastung des Grundstücks, die zugunsten des Betreibenden bestand, im Grundbuch gelöscht wird.

2 Vom Grundeigentümer zu Faustpfand begebene Eigentümer- oder Inhabertitel werden im Falle separater Verwertung auf den Betrag des Erlöses herabgesetzt.

## 157 3. Verteilung

1 Aus dem Pfanderlös werden vorweg die Kosten für die Verwaltung, die Verwertung und die Verteilung bezahlt.

2 Der Reinerlös wird den Pfandgläubigern bis zur Höhe ihrer Forderungen einschliesslich des Zinses bis zum Zeitpunkt der letzten Verwertung und der Betreibungskosten ausgerichtet.

3 Können nicht sämtliche Pfandgläubiger befriedigt werden, so setzt der Betreibungsbeamte, unter Berücksichtigung des Artikels 219 Absätze 2 und 3 die Rangordnung der Gläubiger und deren Anteile fest.

4 Die Artikel 147, 148 und 150 finden entsprechende Anwendung.

## 158 4. Pfandausfallschein

1 Konnte das Pfand wegen ungenügenden Angeboten (Art. 126 und 127) nicht verwertet werden oder deckt der Erlös die Forderung nicht, so stellt das Betreibungsamt dem betreibenden Pfandgläubiger einen Pfandausfallschein aus.

2 Nach Zustellung dieser Urkunde kann der Gläubiger die Betreibung, je nach der Person des Schuldners, auf dem Wege der Pfändung oder des Konkurses führen, sofern es sich nicht um eine Gült oder andere Grundlast handelt. Betreibt er binnen Monatsfrist, so ist ein neuer Zahlungsbefehl nicht erforderlich.

3 Der Pfandausfallschein gilt als Schuldanerkennung im Sinne von Artikel 82 .

## Art. 283 und 284 SchKG

## 283 Retentionsverzeichnis

1 Vermieter und Verpächter von Geschäftsräumen können, auch wenn die Betreibung nicht angehoben ist, zur einstweiligen Wahrung ihres Retentionsrechtes (Art. 268 ff. und 299c OR) die Hilfe des Betreibungsamtes in Anspruch nehmen.

2 Ist Gefahr im Verzuge, so kann die Hilfe der Polizei oder der Gemeindebehörde nachgesucht werden.

3 Das Betreibungsamt nimmt ein Verzeichnis der dem Retentionsrecht unterliegenden Gegenstände auf und setzt dem Gläubiger eine Frist zur Anhebung der Betreibung auf Pfandverwertung an.

## 284 Rückschaffung von Gegenständen

Wurden Gegenstände heimlich oder gewaltsam fortgeschafft, so können dieselben in den ersten zehn Tagen nach der Fortschaffung mit Hilfe der Polizeigewalt in die vermieteten oder verpachteten Räumlichkeiten zurückgebracht werden. Rechte gutgläubiger Dritter bleiben vorbehalten. Über streitige Fälle entscheidet der Richter.