

Recht

Objektyp: **Group**

Zeitschrift: **Wohnen**

Band (Jahr): **86 (2011)**

Heft 11

PDF erstellt am: **27.06.2024**

Nutzungsbedingungen

Die ETH-Bibliothek ist Anbieterin der digitalisierten Zeitschriften. Sie besitzt keine Urheberrechte an den Inhalten der Zeitschriften. Die Rechte liegen in der Regel bei den Herausgebern.

Die auf der Plattform e-periodica veröffentlichten Dokumente stehen für nicht-kommerzielle Zwecke in Lehre und Forschung sowie für die private Nutzung frei zur Verfügung. Einzelne Dateien oder Ausdrucke aus diesem Angebot können zusammen mit diesen Nutzungsbedingungen und den korrekten Herkunftsbezeichnungen weitergegeben werden.

Das Veröffentlichen von Bildern in Print- und Online-Publikationen ist nur mit vorheriger Genehmigung der Rechteinhaber erlaubt. Die systematische Speicherung von Teilen des elektronischen Angebots auf anderen Servern bedarf ebenfalls des schriftlichen Einverständnisses der Rechteinhaber.

Haftungsausschluss

Alle Angaben erfolgen ohne Gewähr für Vollständigkeit oder Richtigkeit. Es wird keine Haftung übernommen für Schäden durch die Verwendung von Informationen aus diesem Online-Angebot oder durch das Fehlen von Informationen. Dies gilt auch für Inhalte Dritter, die über dieses Angebot zugänglich sind.

**Schriftliche Anfragen an:**

SVW
 Rechtsdienst
 Bucheggstrasse 109
 8042 Zürich

Telefonische Auskünfte:

044 362 42 40
 Mo–Do 8.30–11.30 Uhr
 ruedi.schoch@svw.ch
 enrico.magro@svw.ch

Dr. iur. Enrico Magro

Die Betreuung

Nicht nur Griechenland, Italien oder Portugal haben Zahlungsschwierigkeiten, sondern manchmal auch ganz gewöhnliche Mieterinnen und Mieter. Kommt es zu einem Zahlungsverzug, stehen dem Gläubiger verschiedene Möglichkeiten offen, um den Ausstand geltend zu machen.

Die Betreuung ist in der Regel (aber nicht immer) die günstigste und die schnellste Möglichkeit, Ansprüche geltend zu machen. Allgemein bekannt dürfte sein, dass eine Betreuung ohne weitere Prüfung durch das Betreibungsamt eingeleitet werden kann. Es genügt also, ein Formular auszufüllen und die Kosten für die Betreuung vorzuschliessen (ab 70 Franken, je nach Betreuungssumme). In gewissen Fällen erübrigt sich jedoch die Betreuung. Dies ist im genossenschaftlichen Mietverhältnis zum Beispiel dann der Fall, wenn bei der Beendigung des Mietverhältnisses Genossenschaftskapital zur Rückzahlung fällig wird.

Selbstverständlich steht der Genossenschaft in diesem Umfang ein Verrechnungsrecht zu, das heisst, sie kann vor der Rückzahlung des Genossenschaftskapitals zuerst die ausstehenden Schulden des Genossenschafters abziehen. Erst wenn die Schulden grösser sind als das Guthaben, muss eine Betreuung in Betracht gezogen werden. Anzumerken bleibt, dass eine Verrechnung gestützt auf Art. 120 OR auch dann möglich ist, wenn dies in den Statuten der Genossenschaft nicht ausdrücklich erwähnt wird. Nicht möglich ist sie jedoch, wenn das Genossenschaftskapital mit Mitteln der beruflichen Vorsorge finanziert worden ist.

Kantonale Unterschiede

Das Betreibungsverfahren ist im eidgenössischen Recht (dem Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, kurz: SchKG) geregelt. Das Betreibungsamt ist aber ein kantonales Amt. Deshalb treten in der Praxis immer wieder – oft auch stossende – Unterschiede auf. Das Bundesamt für

Justiz plant deshalb, mit Wirkung auf den 1. Januar 2013 eine Weisung in Kraft zu setzen, um diese kantonalen Unterschiede zu beseitigen.¹

Einer der wesentlichen Unterschiede betrifft zum Beispiel die Betreibungsregisterauskunft. Viele Mietinteressenten fügen ihrer Bewerbung auch eine Kopie über ihre Betreuungssituation bei. Und viele Vermietter setzen als Bedingung für eine Vermietung einen möglichst «sauberen» Auszug voraus. Dabei wird jedoch verkannt, dass eine Bestätigung, wonach keine Betreibungen anhängig gemacht worden sind, nur eine beschränkte Aussage über die Zahlungsmoral einer Person zulässt. Einerseits decken Betreibungsämter unterschiedlich lange Zeiträume ab. Während sich im Kanton Zürich die Auskunft auf zwei Jahre beschränkt, sind es im Kanton Bern fünf Jahre. Sodann kann sich ein Schuldner von lästigen Einträgen relativ einfach befreien, indem er seinen Wohnsitz wechselt. Jedes Betreibungsamt kann nur über Betreibungen am jeweiligen Ort Auskunft geben. Aber es geht noch einfacher: Viele Betreibungsämter prüfen nicht, ob die Person, die zum Beispiel eine Auskunft über sich selbst verlangt, auch tatsächlich dort wohnt, wo sie angibt zu wohnen. Ein Mietinteressent mit schlechter Zahlungsmoral kann sich so – ohne jeglichen Aufwand – aller Betreibungen «entledigen».

An Verantwortliche für das Vermietwesen geht deshalb der Ratschlag, sich nicht nur auf den Betreibungsregisterauszug zu verlassen, sondern auch weitere Informationen beizuziehen. Andererseits bedeutet aber auch ein Eintrag im Betreibungsregister nicht, dass eine Person eine schleppende Zahlungsmoral aufweist. Zu beachten gilt, dass eine Betreuung wie erwähnt ohne jegliche Voraussetzung oder gar inhaltliche Prüfung vorgenommen werden kann. Sie könnte auch nur auf einem Missverständnis beruhen, wenn ein Gläubiger einmal eine Zahlung übersehen hat. Problematisch sind auch Fälle, in denen der Schuldner nach

einer Betreuung bezahlt hat. Hier bleibt der Eintrag im Register bestehen. Der Gläubiger müsste von sich aus dem Betreibungsamt einen Rückzug melden. Oftmals ist nicht einmal ersichtlich, dass der Schuldner bezahlt hat.

Das Betreibungsverfahren

Nachdem der Gläubiger das Betreibungsbegehren gestellt hat, stellt das Betreibungsamt einen Zahlungsbefehl aus. Der Betreibungsbeamte überbringt dem Betriebenen den Zahlungsbefehl persönlich. Der Betriebene erhält damit die Möglichkeit, gegenüber dem Betreibungsbeamten zu erklären, wie er sich zur Forderung stellt. Bestreitet der Betriebene die Forderung, kann er ganz oder teilweise Rechtsvorschlag erklären. Alternativ dazu kann er aber auch gegen den Gläubiger auf «Feststellung, dass die Schuld nicht besteht» klagen (so genannte Feststellungsklage nach Art. 85a SchKG). Betriebene greifen jedoch nur sehr selten zu diesem Mittel, handelt es sich doch um eine aufwändige, kostenpflichtige Klage (also um ein Gerichtsverfahren), während der Rechtsvorschlag ganz einfach mündlich und ohne Kostenfolgen dem Betreibungsbeamten erklärt werden kann. Selbstverständlich bleibt es dem Betriebenen auch unbenommen, die Betreuung anzuerkennen und die Schuld durch Zahlung an den Betreibungsbeamten zu tilgen.

Erhebt der Betriebene Rechtsvorschlag, muss der Gläubiger diesen beseitigen lassen. Andernfalls kommt die Betreuung damit zum Stillstand. Dieses Verfahren ist in einem Jahres durch Klageeinleitung direkt beim zuständigen Gericht anzustrengen. Ein vorgängiges Sühnverfahren ist nicht notwendig.² Klagt der Gläubiger auf Beseitigung des Rechtsvorschlags, hat er entweder provisorische oder definitive Rechtsöffnung zu beantragen. Ist der Gläubiger in der Lage, qualifizierte Dokumente, wie zum Beispiel ein rechtskräftiges Gerichtsurteil, worauf er eine Forderung begründen kann, vorzulegen, wird die defini-



tive Rechtsöffnung gewährt. Der Schuldner kann die definitive Rechtsöffnung nur abwenden, wenn er Tilgung, Stundung oder Erlass der Schuld beweisen kann (Art. 79 ff. SchKG). Beruht die Betreuung auf einer durch öffentliche Urkunde (z. B. notariell beurkundeter Kaufvertrag über ein Grundstück) ausgewiesenen Summe oder liegt ein Schriftstück vor, aus dem ersichtlich ist, dass der Schuldner durch seine Unterschrift den Bestand der Schuld bestätigt, wird das Gericht dem Gläubiger die provisorische Rechtsöffnung gewähren.

Der Schuldner kann dies jedoch abwenden, indem er Gründe vorbringt, die die Schuldanerkennung entkräften. Der Schuldner muss diese Gründe nicht beweisen, es genügt, dass er sie glaubhaft macht. Als solchen Grund kann zum Beispiel in einem Mietvertrag gelten, dass der Gläubiger seinerseits den Vertrag nicht richtig erfüllt hat, weil das Mietobjekt in der fraglichen Zeit Mängel aufwies, für die dem Schuldner (Mieter) eine Mietzinsherabsetzung zusteht. Beseitigt der Richter die Rechtsöffnung, so kann der Schuldner innert 20 Tagen seit der provisorischen Rechtsöffnung auf Aberkennung der Forderung klagen. Damit kann der summarische Entscheid des Rechtsöffnungsrichters wieder rückgängig gemacht werden. Wird die Klage aber abgewiesen, wird aus der provisorischen Rechtsöffnung eine definitive. Gleiches geschieht, wenn der Schuldner innert der 20-Tages-Frist gegen den Rechtsöffnungsentscheid keine Klage einleitet.

Ist der Rechtsvorschlag definitiv beseitigt, muss der Gläubiger beim Betreibungsamt die Fortsetzung der Betreuung verlangen. Auch dazu muss er ein entsprechendes Formular beim Betreibungsamt einreichen.³ Das Betreibungsamt wird aufgrund des Fortsetzungsbegehrens entweder eine Betreuung auf Pfändung oder auf Konkurs einleiten. Im Rahmen der Pfändung erscheint der Betreibungsbeamte beim Schuldner und forscht nach verwertbaren Vermögenswerten, insbesondere nach regelmässigem Einkommen. In der Regel wird er sich dabei für Bargeld und in zweiter Linie für teure Vermögensgegenstände des Schuldners interessieren (Edelmetalle, Schmuck usw.). Er wird so viel pfänden, dass damit die Schulden und die Verwertungskosten getilgt werden können. Ohne auf Einzelheiten einzugehen, sei darauf hingewiesen, dass der Pfändung insofern Grenzen gesetzt sind, als dem Schuldner nichts gepfändet werden kann, was er zum Leben braucht (z. B. Tisch, Stuhl, Bett usw.). Auch beim Einkommen ist dem Schuldner das Existenzminimum zu belassen.

Der Betreibungsbeamte erstellt ein Pfändungsprotokoll und stellt dies dem Gläubi-

ger zu. Dieser kann dann die Verwertung der gepfändeten Vermögenswerte beantragen. Soweit es sich nicht um Bargeld handelt, findet die Verwertung üblicherweise im Rahmen einer öffentlichen Versteigerung (so genannte Gant) statt. Der Erlös wird in erster Linie zur Deckung der Verwertungskosten vom Betreibungsamt einbehalten. Danach wird die Forderung des Gläubigers befriedigt. Bleibt danach noch etwas übrig, wird dies dem Schuldner überwiesen. Lässt sich nicht genügend pfänden, um den Gläubiger zu befriedigen, wird ihm dies durch Aushändigung eines so genannten Verlustscheines bestätigt. Dieser stellt die Anerkennung der Schuld und die Bestätigung für den Ausfall dar. Er verjährt nach 20 Jahren. In dieser Zeit kann der Gläubiger jederzeit erneut über eine Betreuung die Bezahlung der Schuld fordern. Dies ist jedoch nur dann von Erfolg gekrönt, wenn der Schuldner wieder zu Vermögen gekommen ist.

Betreibung auf Konkurs

Unterliegt der Schuldner der Betreuung auf Konkurs, wird ihm die Aufforderung zur Bezahlung der Schuld mit der Androhung zugestellt, dass über ihn andernfalls der gerichtliche Konkurs verhängt werde. Der Betreuung auf Konkurs unterliegen aber nur spezielle Schuldner, zum Beispiel Inhaber von Einzelfirmen, Kollektivgesellschaften, Kommanditgesellschaften, Aktiengesellschaften oder Gesellschaft mit beschränkter Haftung, sofern sie im Handelsregister eingetragen sind (Art. 39 SchKG). Bleibt eine Reaktion des Schuldners auf die Konkursandrohung aus, kann der Gläubiger nach Ablauf von 20 Tagen seit der Zustellung der Konkursandrohung beim Konkursgericht das Konkursbegehren stellen. Der Konkurs wird durch den Konkursrichter ausgesprochen und die Konkursöffnung an das Betreibungsamt weitergemeldet. Das Betreibungsamt muss sodann den Konkurs durchführen. Der Konkurs wird im Schweizerischen Handelsamtsblatt (SHAB) und dem Kantonalen Amtsblatt publiziert.

Im Gegensatz zur Betreuung auf Pfändung werden im Konkursverfahren somit alle Forderungen an den Schuldner fällig. Sein gesamtes Vermögen wird zur Liquidation der Ansprüche der Gläubiger (auch derjenigen, welche nicht betrieben haben) herangezogen. Auch in diesem Fall bescheinigt das Betreibungsamt einen allfälligen Verlust eines Gläubigers durch Aushändigung des Verlustscheines, welcher ebenfalls während 20 Jahren nicht verjährt.

Betreibung auf Pfandverwertung

Zum Schluss sei noch auf die Betreuung auf Pfandverwertung hingewiesen. Diese

kommt zum Zug, wenn der Schuldner dem Gläubiger für den Ausstand eine Sicherheit übergeben hat (zum Beispiel eine teure Uhr oder eine Hypothek). Der Gläubiger ist also im Besitz eines Faust- oder Grundpfandes, das dem Schuldner gehört. Er hat nun das Recht, dieses Pfand zu verwerten und damit zunächst seine Forderung zu befriedigen. Stehen andere Forderungen ebenfalls im Raum, ist der Pfandgläubiger gegenüber den anderen Gläubigern begünstigt, weil die anderen Gläubiger auf diesen Vermögenswert beziehungsweise den Restwert erst zugreifen können, wenn der Pfandgläubiger vollständig befriedigt worden ist. ☞

1 «Tages-Anzeiger» vom 19. September 2011, Seite 47

2 Siehe dazu: Art. 251 Buchstabe a ZPO in Verbindung mit Art. 198 Buchstabe a ZPO

3 Solche Formulare können in der Regel auf der Homepage des jeweiligen Betreibungsamtes heruntergeladen werden

In Kürze

Referenzzinssatz: Neue Berechnungsmethode

Seit 1. September 2008 gilt der Referenzzinssatz als Berechnungsgrundlage für den Mietzins. Dafür wird der Durchschnittszinssatz aller inländischen Hypothekarforderungen herangezogen. Die erste Berechnung des Referenzzinssatzes ergab einen Wert von 3,43%. In der im Jahre 2008 in Kraft gesetzten Verordnung wurde festgelegt, dass dieser Wert angepasst werden soll, wenn er sich um mindestens 0,25 Prozentpunkte verändert. Dies führte zu hitzigen Diskussionen unter Interessenvertretern, da zum Beispiel aktuell (Stand: 30. 6. 2011) ein Durchschnittszinssatz von 2,51% errechnet worden ist. Aufgrund der Anpassungsregel beträgt heute der Referenzzinssatz aber 2,75%. Eine Reduktion auf 2,5% würde nach der bisherigen Regelung nur dann erfolgen, wenn der Durchschnittszinssatz aller inländischen Hypothekarforderungen unter 2,43% sinken würde.

Der Bundesrat hat am 26. Oktober 2011 nunmehr aber entschieden, dass der Referenzzinssatz künftig durch kaufmännische Rundung – man könnte auch von mathematischer Rundung sprechen – berechnet wird. Diese neue Rundungsmethode führt dazu, dass der aktuell berechnete Satz von 2,51% zu einem Referenzzinssatz von 2,5% führen würde. Massgeblich für eine Anpassung ist aber das Ergebnis der nächsten Berechnung, die Anfang Dezember 2011 bekanntgegeben wird. Es erscheint aber unwahrscheinlich, dass es nicht zu einer entsprechenden Reduktion des Referenzzinssatzes kommen wird. Die übernächste Anpassung würde dann allerdings erst dann erfolgen, wenn der berechnete Durchschnittswert 2,62% überschreiten beziehungsweise 2,38% unterschreiten würde.