



ONLINEKOMMENTAR
DER FREI ZUGÄNLICHE
RECHTSKOMMENTAR

KOMMENTIERUNG ZU

Art. 152 SchKG

Eine Kommentierung von Ramin Paydar

Herausgegeben von Bruno Pasquier / Michel Heinzmann

Stand der Bearbeitung: 04.04.2024

PDF erstellt am: 05.10.2026

DOI: 10.17176/20240404-073654-0

ZITIERVORSCHLAG

Ramin Paydar, Kommentierung zu Art. 152 SchKG, in: Pasquier Bruno/Heinzmann Michel (Hrsg.), Onlinekommentar zum Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs

Kurzzitat: OK-Paydar, Art. 152 SchKG N. XXX.

B. Zahlungsbefehl

1. Inhalt. Anzeige an Mieter und Pächter

Art. 152

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.

GLIEDERUNG

I. Übersicht	3
II. Inhalt des Zahlungsbefehls (Abs. 1)	3
A. Vorbemerkungen	3
B. Pfandgegenstand	4
C. Zahlungsfristen (Abs. 1 Ziff. 1)	4
1. Vorbemerkungen	4
2. Beginn des Fristenlaufs	4
3. Ende der Frist	6
4. Einhaltung der Frist	7
5. Bindung an die Frist	8
D. Androhung der Pfandverwertung (Abs. 1 Ziff. 2)	9
E. Für die Pfandgläubigerin: Hinweis auf Verfügungsbeschränkung (Art. 90 VZG)	10
III. Miet-/Pachtzinssperre (Abs. 2)	12
A. Übersicht	12
B. Anwendungsbereich	13
C. Voraussetzungen	15
D. Verfahren	17
E. Rechtsfolgen	22
F. Einzelfragen	24
1. Abschlagszahlung	24
2. Mehrere Pfandgläubiger	24
3. Streitigkeiten über die Berechtigung an den Miet-/Pachtzinsforderungen	25
4. Doppelzahlungsfall	26
Literaturverzeichnis	26

I. ÜBERSICHT

1 Art. 152 SchKG regelt zweierlei:

- Nach Empfang des Betreibungsbegehrens erlässt das Betreibungsamt ohne unnötigen Verzug den Zahlungsbefehl (Art. 69 Abs. 1 und Art. 152 Abs. 1 SchKG), um diesen dem betriebenen Schuldner und an allfällige Mitbetriebebene zuzustellen (Art. 153 SchKG; vgl. auch Art. 71 Abs. 1 SchKG).¹ Der **Inhalt des Zahlungsbefehls** bestimmt sich primär nach Art. 69 Abs. 2 SchKG; für die Betreibung auf Pfandverwertung sieht Art. 152 Abs. 1 SchKG einige Besonderheiten vor (vgl. die Marginalie; N. 2 ff.).
- Bestehen auf dem verpfändeten Grundstück Miet- oder Pachtverträge kann die betreibende Pfandgläubigerin eine sogenannte **Miet-/Pachtzinssperre** beantragen; die Mieter/Pächter sind darüber zu benachrichtigen (Art. 152 Abs. 2 SchKG; N. 23 ff.).

II. INHALT DES ZAHLUNGSBEFEHLS (ABS. 1)

A. Vorbemerkungen

- Art. 69 Abs. 2 und Art. 152 Abs. 1 SchKG** regeln den Inhalt des Zahlungsbefehls. Zunächst hat der Zahlungsbefehl die Angaben des Betreibungsbegehrens zu übernehmen (Art. 69 Abs. 2 Ziff. 1 SchKG);² Art. 67 und Art. 151 Abs. 1 SchKG geben der betreibenden Pfandgläubigerin vor, welche Angaben sie im Begehren aufführen muss (ausführlich OK-Paydar, Art. 151 SchKG N. 21 ff.); namentlich hat die Betreibende den Pfandgegenstand (s. N. 5 f.) und die beteiligten Personen (betreibende Pfandgläubigerin, betriebener Schuldner und allfällige Drittpfand Eigentümer) anzugeben. Weiter muss der Zahlungsbefehl die Aufforderung beinhalten, dass der betriebene Schuldner innert einer bestimmten Frist die Betreibende für die Forderung und Betreibungskosten befriedigen muss (Art. 69 Abs. 2 Ziff. 2 SchKG); in Abweichung vom ordentlichen Einleitungsverfahren bestimmt das Gesetz für die Betreibung auf Pfandverwertung längere Zahlungsfristen (Art. 152 Abs. 1 Ziff. 1 SchKG; dazu N. 7 ff.). Der Zahlungsbefehl hat zudem darauf hinzuweisen, dass der Betriebene innert zehn Tagen nach Zustellung des Zahlungsbefehls Rechtsvorschlag erheben kann (Art. 69 Abs. 2 Ziff. 3 SchKG). Schliesslich muss der Zahlungsbefehl die Androhung enthalten, wonach das Pfandobjekt verwertet wird, soweit der Betriebene dem Zahlungsbefehl nicht nachkommt oder keinen Rechtsvorschlag erhebt (Art. 152 Abs. 1 Ziff. 2 SchKG; dazu N. 16 f.).
- Inhaltliche Mängel** des Zahlungsbefehls kann der Betriebene mittels Beschwerde nach Art. 17 SchKG rügen. In Ausnahmefällen kann ein Mangel zur Nichtigkeit des Zahlungsbefehls führen.³
- Für den Zahlungsbefehl ist das **Musterformular Nr. 3a** (Faustpfandverwertung) oder **3b** (Grundpfandverwertung) zu verwenden.⁴

1. Es handelt sich hierbei nur um eine Ordnungsvorschrift, deren Verletzung die Gültigkeit des Zahlungsbefehls nicht berührt; allerdings kann eine ungebührliche Verzögerung die Haftung des Kantons (Art. 5 SchKG) nach sich ziehen (CR-Foëx, Art. 152 SchKG N. 6; Gilliéron, Art. 69 SchKG N. 4). Für die Betreibende besteht (zusätzlich) die Möglichkeit, eine Beschwerde wegen Rechtsverzögerung zu erheben (Art. 17 Abs. 3 SchKG; vgl. BSK-Wüthrich/Schoch, Art. 71 SchKG N. 3).

2. Vgl. BGE 141 III 173 E. 2.3 = Pra 2017 Nr. 38: «[L]’office est strictement lié par les mentions figurant sur la réquisition, qu’il doit reproduire».

3. Ausführlich BSK-Wüthrich/Schoch, Art. 69 SchKG N. 28 ff. m.w.V. Vgl. auch OK-Paydar, Art. 151 SchKG N. 31 f.

4. Abrufbar unter <https://www.bj.admin.ch/bj/de/home/wirtschaft/schkg/musterformulare.html>, besucht am 22.12.2023. Gemäss Art. 1 VFRR haben die Betreibungsämter grundsätzlich die Musterformulare zu verwenden sind. Siehe auch Weisung Nr. 3 der Dienststelle Oberaufsicht für Schuldbetreibung und Konkurs (Zahlungsbefehl 2016 und weitere Formulare), abrufbar unter <https://www.bj.admin.ch/bj/de/home/wirtschaft/schkg/weisungen.html>, besucht am 22.12.2023.

B. Pfandgegenstand

- 5 Die betreibende Pfandgläubigerin hat in ihrem Betreibungsbegehren den **Pfandgegenstand** möglichst genau zu bezeichnen (s. OK-Paydar, Art. 151 SchKG N. 24), damit das Betreibungsamt diese Angaben in den Zahlungsbefehl übernehmen kann.⁵ Fehlt es im Zahlungsbefehl an Angaben zum Pfandgegenstand, ist dessen spätere Verwertung unzulässig.⁶
- 6 Der **materielle Bestand** des behaupteten Pfandrechts prüft das Betreibungsamt grundsätzlich nicht (weiterführend OK-Paydar, Art. 151 SchKG N. 25).⁷

C. Zahlungsfristen (Abs. 1 Ziff. 1)

1. Vorbemerkungen

- 7 Im ordentlichen Betreibungsverfahren beträgt die anzusetzende Zahlungsfrist zwanzig Tage (Art. 69 Abs. 2 Ziff. 2 SchKG). In der Betreibung auf Pfandverwertung sieht das Gesetz längere Zahlungsfristen vor (Art. 151 Abs. 1 Ziff. 1 SchKG):
- **einen Monat** in der Faustpfandverwertung (vgl. Art. 37 Abs. 2 SchKG)
 - **sechs Monate** in der Grundpfandverwertung (vgl. Art. 37 Abs. 1 SchKG)
- 8 Die längeren Zahlungsfristen in der Betreibung auf Pfandverwertung werden damit begründet, dass der **Zeitraum** zwischen Zustellung des Zahlungsbefehls und Verwertungsstadium **verkürzt** ist (das Pfändungsstadium fällt im Pfandverwertungsverfahren weg). Dem Schuldner soll auch in der Betreibung auf Pfandverwertung genügend Zeit zur Verfügung stehen, die Forderung der betreibenden Gläubigerin zu tilgen und damit die Verwertung des Pfandgegenstandes abzuwenden.⁸ Dementsprechend kann die Betreibende vor Ablauf der Zahlungsfrist (Bedenkfrist) keine weiteren Betreibungshandlungen vornehmen. Die Stellung des Verwertungsbegehren ist m.a.W. erst nach Ablauf der Frist zulässig (vgl. Art. 154 Abs. 1 SchKG; s. auch N. 14).⁹

2. Beginn des Fristenlaufs

- 9 Die Zustellung des Zahlungsbefehls löst die Zahlungsfrist aus (vgl. auch Art. 154 Abs. 1 SchKG).¹⁰ Der Fristbeginn bestimmt sich im Allgemeinen nach Art. 142 Abs. 1 und 2 ZPO (Art. 31 SchKG). Da es sich hierbei um Monatsfristen handelt, gelangt – zumindest nach hier vertretener Ansicht – ausschliesslich Art. 142 Abs. 2 ZPO zur Anwendung (ausführlich N. 10); die Frist beginnt mithin grundsätzlich **am Tag der Zustellung des Zahlungsbefehls** zu laufen.¹¹ Folgendes ist zu ergänzen:
- Bei der Zustellung des Zahlungsbefehls handelt es sich gemäss bundesgerichtlicher Rechtsprechung um eine Betreibungshandlung i.S.v. Art. 56 SchKG.¹² Deshalb entfaltet die Zustellung während der **Schonzeit** (oder auch Sperrzeit; s. dazu die Aufzählung in Art. 56 SchKG¹³)

5. Vgl. BSK-Bernheim/Känzig/Geiger, Art. 152 SchKG N. 6; SK-Rüetschi/Domenig, Art. 152 SchKG N. 4; Müggler, Rz. 395.

6. BGE 52 III 80 S. 83 f. (eine zwangsweise Verwertung von nicht aufgeführten Gegenständen ist nichtig). Vgl. auch Schellenberg, S. 88.

7. BSK-Bernheim/Känzig/Geiger, Art. 152 SchKG N. 6; SK-Rüetschi/Domenig, Art. 152 SchKG N. 4.

8. Zum Ganzen BSK-Bernheim/Känzig/Geiger, Art. 152 SchKG N. 1; SK-Rüetschi/Domenig, Art. 152 SchKG N. 3; Fritzsche/Walder, § 34 N. 21.

9. BSK-Nordmann/Oneyser, Art. 31 SchKG N. 12. Vgl. auch OGer ZH PS130226 vom 12.2.2014 E. 3.1; BSK-Bernheim/Känzig/Geiger, Art. 152 SchKG N. 5a und Art. 154 SchKG N. 10.

10. BSK-Bernheim/Känzig/Geiger, Art. 152 SchKG N. 4; SK-Rüetschi/Domenig, Art. 152 SchKG N. 3; BSK-Wüthrich/Schoch, Art. 69 SchKG N. 18; CR-Foëx, Art. 152 SchKG N. 4.

11. Vgl. Weber, Jusletter 19.3.2012, Rz. 4. Ferner BGer 5A_969/2018 vom 6.5.2019 E. 2.2.2 betreffend die Zustellfiktion gemäss Art. 138 Abs. 3 lit. a ZPO.

erst am ersten Tag nach deren Ablauf Rechtswirkung (aufgeschobene Wirksamkeit);¹⁴ mithin beginnt die Frist nach hier vertretener Auffassung am ersten Tag nach Ablauf der Schonzeit zu laufen (Art. 142 Abs. 2 ZPO; Bsp.: Zustellung des Zahlungsbefehls am Sonntag – Wirksamkeit der Zustellung und Fristbeginn am Montag). Eben Gesagtes gilt nicht für die in Art. 57 SchKG geregelten Fälle (Betriebener befindet sich im Militär-, Schutz- oder Zivildienst)¹⁵ und in bestimmten Konstellationen von Art. 59 SchKG;¹⁶ Betreibungshandlung während des Rechtsstillstandes sind in diesen Fällen *nichtig*. Soweit der Rechtsstillstand bereits drei Monate gedauert hat, ist in der Grundpfandverwertung der Zahlungsbefehl trotzdem zuzustellen (Art. 57b Abs. 2 SchKG),¹⁷ d.h., die Frist kann in diesen Fällen während dem Rechtsstillstand zu laufen beginnen.¹⁸

- Sollte entgegen der hier vertretenen Auffassung eine **kumulierte Anwendung von Art. 142 Abs. 1 und 2 ZPO** – wie von einem Teil der Lehre vertreten – **bejaht werden** (s. N. 10), beginnen nicht nur die Tagesfristen, sondern auch die Monatsfristen am Tag nach Zustellung des Zahlungsbefehls zu laufen (Bsp.: Zustellung am 15. Februar 2023 – Fristbeginn am 16. Februar 2023).¹⁹ Der Fristbeginn fällt auch dann auf den Tag nach Zustellung, wenn es sich beim diesem Tag (dem ersten Tag des Fristenlaufs bzw. dem Tag *nach* Zustellung) um einen Samstag, Sonntag oder staatlich anerkannten Feiertag handelt.²⁰ Für die Zustellung *an* einem Sonntag oder staatlich anerkannten Feiertag (ausgenommen sind die Samstage, die nicht von Art. 56 Ziff. 1 SchKG erfasst sind²¹) oder während anderweitigen Schonzeiten gilt das im Lemma zuvor Gesagte: Sofern die Betreibungshandlung nicht *nichtig* ist, entfaltet die Zustellung während der Schonzeit erst am Tag nach deren Ablauf Rechtswirkung; folglich beginnt die Frist – nach diesem Teil der Lehre – am zweiten Tag nach Ablauf der Schonzeit zu laufen (Art. 142 Abs. 1 ZPO; Bsp.: Zustellung des Zahlungsbefehls am Sonntag – Wirksamkeit der Zustellung am Montag – Fristbeginn am Dienstag).²²
- Sofern es zu einer **nachträglichen Zustellung** an einen Drittpfand Eigentümer oder – bei einer Familienwohnung/gemeinsamen Wohnung – an einen Ehegatten/eingetragenen Partner kommt, ist die Zustellung des letzten Zahlungsbefehls für den Fristbeginn massgebend (vgl. Art. 98 Abs. 1 und Art. 100 Abs. 1 VZG;²³ s. OK-Paydar, Art. 151 SchKG N. 35).²⁴

-
12. BGE 132 II 153 E. 3.3; BGE 121 III 284 E. 2a; BGer 5A_5/2009 vom 9.7.2009 E. 3 m.w.V. Siehe auch Ernst/Oberholzer/Sunaric, Rz. 466, wonach die Anwendung von Art. 56 ff. SchKG eine Betreibungshandlung voraussetzt. Zum Begriff der Betreibungshandlung BGer 5A_448/2011 vom 31.10.2011 E. 2.5; BGE 121 III 88 E. 6c/aa; BGE 143 III 149 E. 2.1 a.E.
 13. Das Gesetz sieht drei Arten von Schonzeiten vor: Geschlossene Zeiten (20.00 bis 7.00 Uhr sowie Sonntage und staatlich anerkannte Feiertage; an Samstagen sind Betreibungshandlungen hingegen zulässig [BGE 114 III 55 E. 1b]), Betreibungsferien und Rechtsstillstand.
 14. BGE 132 II 153 E. 3.3; BGE 127 III 173 E. 3b; BGE 121 III 284 E. 2b; BGer 5A_120/2012 vom 21.6.2012 E. 3.3. Weiterführend zur aufgeschobenen Wirksamkeit BSK-Schmid/Bauer, Art. 56 SchKG N. 51 ff. mit zahlreichen Hinweisen (auch zu abweichenden Lehrmeinungen).
 15. BGE 127 III 173 E. 3. Weiterführend BSK-Schmid/Bauer, Art. 57 SchKG N. 13 f.
 16. SK-Penon/Wohlgemuth, Art. 56 SchKG N. 13 und Art. 59 SchKG N. 19 f. m.w.V.
 17. Vgl. SK-Penon/Wohlgemuth, Art. 57b SchKG N. 4: «Aufgrund der Gesetzessystematik (vgl. SchKG 57b Abs. 1) kann mit «Pfandverwertung» nur eine Grundpfandverwertung gemeint sein.»
 18. Vgl. CR-Marchand, Art. 57b SchKG N. 1.
 19. Siehe die Quellen in Fn. 27.
 20. SK-Maisano/Milani/Schmid, Art. 31 SchKG N. 32 m.w.V.; Staehelin, S. 645.
 21. BGE 114 III 55 E. 1b.
 22. Ernst/Oberholzer/Sunaric, Rz. 462; BSK-Schmid/Bauer, Art. 56 SchKG N. 54 m.w.V.; Staehelin, S. 648.
 23. Die VZG gelangt grundsätzlich einzig bei der Grundpfandverwertung zur Anwendung (vgl. Art. 1 Abs. 1 VZG). Aufgrund der vergleichbaren Rechtsstellung von Grund- und Faustpfandgläubigerin rechtfertigt es sich m.E., Art. 100 VZG sinngemäss auf die Faustpfandverwertung anzuwenden (so auch Schellenberg, S. 49 m.w.V., und BSK-Bernheim/Känzig/Geiger, Art. 153 SchKG N. 29).
 24. OGer ZH PS130226 vom 12.2.2014 E. 3.1; BSK-Bernheim/Känzig/Geiger, Art. 152 SchKG N. 5a und Art. 154 SchKG N. 11.

3. Ende der Frist

- 10 Die Zahlungsfristen nach Art. 152 Abs. 1 Ziff. 1 SchKG sind als Monatsfristen (ein Monat bzw. sechs Monate) ausgestaltet. Demnach endet die Frist **im letzten Monat an dem Tag, der dieselbe Zahl trägt wie der Tag, an dem die Frist zu laufen begann** (Art. 142 Abs. 2 ZPO und Art. 31 SchKG; vgl. auch N. 9).²⁵ Das bedarf folgender Klarstellung:

- Die **Berechnung der Monatsfristen** ist in der Doktrin umstritten und – im Zusammenhang von Art. 142 ZPO – höchststrichterlich (noch) nicht abschliessend geklärt.²⁶ *Auf der einen Seite* legt der Wortlaut von Art. 142 Abs. 1 und 2 ZPO eine Kumulation dieser Absätze nahe: Erfolgt die Zustellung des Zahlungsbefehls (in der Faustpfandverwertung) beispielsweise am 15. Februar 2023, beginnt die Monatsfrist am 16. Februar 2023 zu laufen (Abs. 1; «Fristen [...] beginnen am folgenden Tag zu laufen.») und endet am 16. März 2023 um 24.00 Uhr (Abs. 2; «so endet sie [die Frist] im letzten Monat an dem Tag, der dieselbe Zahl trägt wie der Tag, an dem die Frist zu laufen begann.»).²⁷ *Auf der anderen Seite* zeigt die Systematik in eine andere Richtung: Im schweizerischen Recht trägt der letzte Tag der Monatsfrist in der Regel dieselbe Zahl wie der Tag des fristauslösenden Ereignisses (so z.B. bei Art. 77 Abs. 1 Ziff. 3 OR²⁸, Art. 31 StGB²⁹, Art. 45 BGG³⁰ und Art. 38 ATSG³¹); somit würde im obigen Beispiel die Frist bereits am 15. März 2023 um 24.00 Uhr enden. Diese Fristberechnung steht auch im Einklang mit dem Europäischen Übereinkommen über die Berechnung von Fristen (SR 0.221.122.3)³² und wird durch das teleologische Auslegungselement gestützt: Eine kumulierte Anwendung von Art. 142 Abs. 1 und 2 ZPO würde zu einer Verlängerung der Monatsfrist um einen Tag führen, was nicht dem Sinn und Zweck dieser Norm entspricht.³³ Sowohl die in Abs. 1 als auch Abs. 2 des Art. 142 ZPO enthaltenen Berechnungsregeln bezwecken je alleine, dass bei Fristen nur Tage mitgezählt werden, die voll zur Verfügung stehen; eine Kumulation würde daher bei den Monatsfristen – im Vergleich zu den nach Tagen bestimmten Fristen – zu einer zweckwidrigen Privilegierung führen.³⁴ Da sich auch der Entstehungsgeschichte keine gegenteiligen Hinweise entnehmen lassen,³⁵ liegt nach hier

25. Statt vieler BSK-Nordmann/Oneyser, Art. 31 SchKG N. 19.

26. Zur ganzen Kontroverse Ernst/Oberholzer/Sunaric, Rz. 260 ff. mit zahlreichen Hinweisen auf Lehre und Rechtsprechung. Siehe BGE 144 IV 161 E. 2.3.2 = Pra 2019 Nr. 21, in welchem sich – im Zusammenhang mit der Strafantragsfrist nach Art. 31 StGB – folgende Aussage findet: «Quant aux arguments qu'il développe en lien avec l'art. 142 CPC, ces derniers reposent sur une interprétation littérale de l'art. 142 al. 1 et 2 CPC. [...] Au surplus, l'auteur que le recourant cite à l'appui de son raisonnement admet que l'interprétation littérale de l'art. 142 al. 1 et 2 CPC qu'il préconise permet à l'intéressé de bénéficier d'un jour de plus que la durée pleine du délai en mois concerné et qu'elle ne correspond pas à la jurisprudence précitée». In die andere Richtung deutet hingegen BGE 149 III 410 E. 6.2, wonach die 15-monatige Frist von Art. 166 Abs. 2 SchKG am Tag nach Zustellung des Zahlungsbefehls zu laufen beginne (Art. 142 Abs. 1 ZPO); allerdings geht das Bundesgericht nicht darauf ein, wie sich Abs. 1 und 2 des Art. 142 ZPO zueinander verhalten. Ähnlich zu den Jahresfristen BGer 5A_967/2015 vom 1.7.2016 E. 3; BGer 5A_186/2023 vom 29.11.2023 E. 3.2.2.

27. Dieser Ansicht folgen etwa das Obergericht des Kantons Zürich (OGer ZH LB140093 vom 17.2.2015 E. 5 f.), DIKE Komm.-Merz, Art. 142 ZPO N. 22, CR-Tappy, Art. 142 ZPO N. 17 ff., SK-Maisano/Milani/Schmid, Art. 31 SchKG N. 37, und BSK-Nordmann/Oneyser, Art. 31 SchKG N. 21. Vgl. auch BGer 5A_967/2015 vom 1.7.2016 E. 3 (in welche das Bundesgericht bei Jahresfristen sinngemäss dieser Ansicht folgt; bestätigt in BGer 5A_186/2023 vom 29.11.2023 E. 3.2.2.); BGE 149 III 410 E. 6.2.

28. BGE 144 III 152 E. 4.4.1–4.4.3; BK-Weber, Art. 77 OR N. 25. Vgl. auch BK-Wildhaber/Dede, Art. 132 OR N. 18.

29. BGE 144 IV 161 E. 2.3.2 = Pra 2019 Nr. 21.

30. Frésard, Art. 45 BGG N. 17 (zustimmend BGE 144 IV 161 E. 2.3.2 = Pra 2019 Nr. 21). A.A. BSK-Amstutz/Arnold, Art. 45 BGG N. 4.

31. BGE 131 V 314 E. 4.6; SK-Kieser, Art. 38 ATSG N. 31 m.w.V.

32. Vgl. Ernst/Oberholzer/Sunaric, Rz. 262; KUKO-Hoffmann-Nowotny/Brunner, Art. 142 ZPO N. 7. Anders BSK-Amstutz/Arnold, Art. 45 BGG N. 4; CR-Tappy, Art. 142 ZPO N. 19.

33. Vgl. Weber, Jusletter 19.3.2012, Rz. 15.

34. Vgl. BGE 144 III 152 E. 4.4.2.

vertreter Ansicht der Schluss nahe, eine *Kumulation abzulehnen*; damit endet im obigen Beispiel die Frist richtigerweise am 15. (nicht 16.) März 2023 um 24.00 Uhr.³⁶

- Fällt der letzte Tag einer Frist auf einen **Samstag, Sonntag oder staatlich anerkannten Feiertag**, so endet die Frist am nächsten Werktag (Art. 142 Abs. 3 ZPO).³⁷ Das gilt allerdings nur dann, wenn das Fristende nicht zugleich in die Zeit der Betreibungsferien oder des Rechtsstillstands fällt (dazu nachfolgendes Lemma). Der Vollständigkeit halber ist darauf hinzuweisen, dass die geschlossenen Zeiten i.S.v. Art. 56 Ziff. 1 SchKG (namentlich Sonntage und staatlich anerkannte Feiertage) nicht vom Anwendungsbereich des Art. 63 SchKG erfasst werden;³⁸ damit verlängert sich die Frist nicht um drei Tage, wenn die Frist am Samstag, Sonntag oder staatlich anerkannten Feiertag endet.
- Fällt das Fristende in die Zeit der **Betreibungsferien** oder des **Rechtsstillstandes**, so verlängert sich die Frist bis zum dritten Tag nach deren Ende; Samstag, Sonntag und staatlich anerkannte Feiertage zählen bei der Berechnung der Frist nicht mit (Art. 63 SchKG).³⁹ Anders gesagt verlängert sich die Frist «bis zum Ablauf des dritten Werktages.»⁴⁰ Handelt es sich beim letzten Tag der Betreibungsferien bzw. des Rechtsstillstandes um einen Samstag, Sonntag oder staatlich anerkannten Feiertag, erfolgt keine kumulative Anwendung von Art. 63 SchKG und Art. 142 Abs. 3 ZPO (s. hiervor).⁴¹ Daher können Betreibungsferien und Rechtsstillstand auch an einem Samstag, Sonntag oder staatlich anerkannten Feiertag enden, was zur Folge hat, dass die Zusatzfrist ab dem nächstfolgenden Werktag läuft.⁴² Bsp.: Enden die Betreibungsferien am Samstag, läuft die Zusatzfrist ab Montag (nicht Dienstag) und endet am Mittwoch.

4. Einhaltung der Frist

- 11 Die Einhaltung der Fristen richtet sich nach Art. 143 ZPO (Art. 31 SchKG).⁴³ Somit muss der betriebene Schuldner **spätestens am letzten Tag der Frist (bis 24.00 Uhr) den geforderten Betrag** (inkl. Betreibungskosten; Art. 68 SchKG⁴⁴) bezahlen, um die Zahlungsfrist zu wahren. Bei einer

35. Im Gegenteil: Die Entstehungsgeschichte deutet m.E. darauf hin, dass der Gesetzgeber mit Art. 142 ZPO gerade nicht eine vom Grundsatz abweichende Fristenregelung festlegen wollte; sowohl im Bericht zum VE-ZPO (S. 71, abrufbar unter <https://www.bj.admin.ch/dam/bj/de/data/staat/gesetzgebung/archiv/zivilprozessrecht/vn-ber-d.pdf.download.pdf/vn-ber-d.pdf>, besucht am 22.12.2023) als auch in der Botschaft zum E-ZPO (Botschaft zur Schweizerischen Zivilprozessordnung vom 28.6.2007, BBl 2006 7221 ff., S. 7308) finden sich dazu Hinweise. Dementsprechend fand sich im VE-ZPO eine dazu passende Formulierung (vgl. Art. 134 VE-ZPO; abrufbar unter <https://www.bj.admin.ch/dam/bj/de/data/staat/gesetzgebung/archiv/zivilprozessrecht/entw-zpo-d.pdf.download.pdf/entw-zpo-d.pdf>, besucht am 22.12.2023), die jedoch den Weg nicht (bzw. nur in abgewandelter Form) ins Gesetz gefunden hat; darin ist nach hier vertreter Ansicht ein gesetzgeberisches Versehen zu erblicken.

36. So auch Weber, Jusletter 19.3.2012, Rz. 16; KUKO-Hoffmann-Nowotny/Brunner, Art. 142 ZPO N. 6; Ernst/Oberholzer/Sunaric, Rz. 262; Heinzmann, passim. Vgl. aber BGE 149 III 410 E. 6.2, der tendenziell eine Kumulation nahelegt.

37. SK-Maisano/Milani/Schmid, Art. 31 SchKG N. 27 und 39; BSK-Nordmann/Oneyser, Art. 31 SchKG N. 19 und 22; Stoffel/Chabloz, § 3 N. 42.

38. BSK-Schmid/Bauer, Art. 63 SchKG N. 5 m.w.V.

39. Vgl. BSK-Sievi, Art. 88 SchKG N. 20.

40. BSK-Schmid/Bauer, Art. 63 SchKG N. 4 («Ist z.B. der letzte Tag der Betreibungsferien ein Donnerstag, so ist der erste Tag der Verlängerung der Freitag und der dritte (letzte) Tag der Verlängerung der darauffolgende Dienstag»). Siehe auch SK-Penon/Wohlgemuth, Art. 63 SchKG N. 7.

41. Vgl. SK-Maisano/Milani/Schmid, Art. 31 SchKG N. 41: «Wäre die Frage zu bejahen, so würde die Zusatzfrist von drei Werktagen (SchKG 63 Satz 2 und 3) – im Falle des Endes an einem Samstag oder Sonntag – erst am folgenden Dienstag zu laufen beginnen.»

42. Zum Ganzen BSK-Nordmann/Oneyser, Art. 31 SchKG N. 26; SK-Maisano/Milani/Schmid, Art. 31 SchKG N. 41.

43. SK-Maisano/Milani/Schmid, Art. 31 SchKG N. 27; BSK-Nordmann/Oneyser, Art. 31 SchKG N. 19; Stoffel/Chabloz, § 3 N. 35.

44. CR-Foëx, Art. 152 SchKG N. 4. Vgl. auch BGE 5A_455/2012 vom 5.12.2012 E. 3; SK-Weingart, Art. 12 SchKG N. 13; BSK-Emmel, Art. 68 SchKG N. 21.

Bankzahlung bedarf es für die Fristwahrung der Kontobelastung am letzten Tag der Frist (vgl. Art. 143 Abs. 3 ZPO).⁴⁵ Anzufügen ist zweierlei:

- Der Schuldner kann den geforderten Betrag (inkl. Betreibungskosten) an die **Gläubigerin** oder an das **Betreibungsamt** für Rechnung der Gläubigerin leisten (Art. 12 Abs. 1 SchKG) und somit die Forderung tilgen. Nur bei letzterer Variante führt die Bezahlung zum unmittelbaren Untergang der Betreibung (Art. 12 Abs. 2 SchKG); bei der Bezahlung an die Gläubigerin muss hingegen im Streitfall der Schuldner die Aufhebung der Betreibung⁴⁶ nach Art. 85/85a SchKG beim Gericht beantragen.⁴⁷ Bei Bezahlung an das Betreibungsamt fällt eine Gebühr an (Art. 19 GebV SchKG), welche einen Bestandteil der Betreibungskosten bildet und daher vom Schuldner zu tragen ist (Art. 68 SchKG).⁴⁸
- Leistet der Schuldner nicht vor Ablauf der Zahlungsfrist, zeitigt dies für ihn keine unmittelbaren Konsequenzen. So kann er **nach Ablauf der Zahlungsfrist** weiterhin seine Schulden tilgen und den Untergang (Art. 12 Abs. 2 SchKG) bzw. die Aufhebung (Art. 85 und 85a SchKG) des Betreibungsverfahrens bewirken.⁴⁹ Folgendes gilt es jedoch zu beachten: Die Zahlungsfristen (Art. 152 Abs. 1 Ziff. 1 SchKG) entsprechen den Minimalfristen für die Verwertung (Art. 154 SchKG; der dort geregelte Fristenstillstand gilt nicht für die Minimalfristen⁵⁰).⁵¹ Demnach kann – bei rechtskräftigem Zahlungsbefehl – die Gläubigerin das Verwertungsbegehren stellen, sobald die Zahlungs- bzw. Minimalfrist für die Verwertung abgelaufen ist.⁵² Nach Ablauf der Frist besteht daher nur ein enger Zeitraum, um die Verwertung des Pfandobjekts zu verhindern.

5. Bindung an die Frist

- 12 Die Zahlungs- bzw. Minimalfrist (Art. 154 bzw. Art. 152 Abs. 1 Ziff. 1 SchKG; vgl. zum Zusammenspiel dieser beiden Fristen N. 11) dient einzig den Interessen des betriebenen Schuldners.⁵³ Daher ist der **Schuldner** – im Gegensatz zur betreibenden Gläubigerin (dazu hiernach) – **nicht an diese Fristen gebunden** (vgl. Art. 33 Abs. 3 SchKG).⁵⁴ Soweit der Schuldner zugleich Pfandeigentümer ist,⁵⁵ kann er in der Faustpfandverwertung bereits vor Ablauf der Zahlungs- bzw. Minimalfrist die Verwertung verlangen (Art. 124 Abs. 1 i.V.m. Art. 156 Abs. 1 SchKG); in der Grundpfandverwertung ist dies ebenfalls

45. Vgl. BGE 139 III 364 E. 3.2.1. Weiterführend Ernst/Oberholzer/Sunaric, Rz. 349 ff. betreffend Art. 143 Abs. 3 ZPO.

46. Vock/Meister-Müller, S. 171: Bei einer Tilgung der Schuld lautet das Urteil auf Aufhebung (nicht auf Einstellung).

47. BSK-Bangert, Art. 85 SchKG N. 17; BSK-Emmel, Art. 12 SchKG N. 20; Fritzsche/Walder, § 22 N. 2. Vgl. auch BGE 114 III 49 E. 1; BGer 5A_519/2019 vom 29.10.2019 E. 3.2.

48. Zum Ganzen BSK-Wüthrich/Schoch, Art. 69 SchKG m.w.V. N. 20 und 22.

49. BSK-Wüthrich/Schoch, Art. 69 SchKG N. 18 und 22; CR-Foëx, Art. 152 SchKG N. 4. Vgl. BGE 114 III 49 E. 1 betreffend das Verhältnis zwischen Art. 85/85a und Art. 12 Abs. 2 SchKG (dazu auch BSK-Bangert, Art. 85 SchKG N. 17).

50. BGE 124 III 79 E. 2; BGer 5A_753/2014 vom 8.1.2015 E. 2.3 und 2.5; Kren Kostkiewicz, SchKG, Rz. 1004. A.A. Müggler, Rz. 409 a.E.

51. Vgl. BSK-Sievi, Art. 88 SchKG N. 18, der die Zahlungsfrist gemäss Art. 69 Abs. 2 SchKG mit der Frist in Art. 88 Abs. 1 SchKG gleichstellt. Ähnlich Kren Kostkiewicz, SchKG, Rz. 1010.

52. BSK-Nordmann/Oneyser, Art. 31 SchKG N. 12.

53. So BGer 5A_43/2010 vom 19.3.2010 E. 3.2 zu Art. 116 Abs. 1 SchKG, der die Verwertungsfristen in der Betreibung auf Pfändung regelt – ähnlich wie Art. 152 Abs. 1 Ziff. 1 und Art. 154 Abs. 1 SchKG für die Betreibung auf Pfandverwertung. M.E. lässt sich die erwähnte Rechtsprechung sinngemäss auch auf Art. 152 Abs. 1 Ziff. 1 und Art. 154 Abs. 1 SchKG anwenden.

54. SK-Rüetschi/Domenig, Art. 154 SchKG N. 16. Vgl. zu Art. 116 Abs. 1 SchKG BGer 5A_43/2010 vom 19.3.2010 E. 3.2 (siehe die Bemerkung in Fn. 53 hiervor). Die Zahlungsfrist in der Betreibung auf Pfändung (Art. 69 Abs. 2 Ziff. 2 SchKG und Art. 88 Abs. 1 SchKG) dient auch den Interessen allfälliger Anschlussgläubiger; dementsprechend kann der betriebene Schuldner in der Betreibung auf Pfändung – anders als im Pfandverwertungsverfahren – nicht auf die Einhaltung der Zahlungsfrist verzichten (Art. 33 Abs. 3 SchKG; dazu BGE 101 III 16, BSK-Wüthrich/Schoch, Art. 69 SchKG N. 19 und BSK-Sievi, Art. 88 SchKG N. 18 f.).

55. Vgl. BSK-Bernheim/Känzig/Geiger, Art. 154 SchKG N. 15 ff. betreffend die Fälle, in denen das Pfand im Eigentum eines Dritten steht. Nach ihrer Ansicht «bedarf der Schuldner bei Dritteigentum für die Stellung des Verwertungsbegehrens immer der Zustimmung des Dritteigentümers» (a.a.O., N. 16).

möglich, allerdings bedarf es (zusätzlich) der ausdrücklichen Zustimmung sämtlicher Pfändungs- und Grundpfandgläubiger (Art. 133 Abs. 2 i.V.m. Art. 156 Abs. 1 SchKG).⁵⁶

- 13 **Drittpfand Eigentümern und Ehegatten/eingetragenen Partnern** steht es bei einer nachträglichen Zustellung (i.S.v. Art. 100 Abs. 1 VZG) offen, auf die Einhaltung der Zahlungs- bzw. Minimalfrist der Verwertung zu verzichten.⁵⁷
- 14 Im Gegensatz dazu ist die betreibende **Gläubigerin** an die **Zahlungs- bzw. Minimalfrist der Verwertung gebunden**. Mithin ist sie nicht berechtigt, vor Fristablauf das Verwertungsbegehren zu stellen.⁵⁸ Stellt sie das Begehren trotzdem vor Ablauf, retourniert das Betreibungsamt das Begehren mit der Bemerkung «verfrüht, erst am ... zulässig» (Art. 9 Abs. 2 VFRR). Ausgenommen sind Verwertungsbegehren, die höchstens zwei Tage zu früh beim Betreibungsamt eintreffen: Diese nimmt das Betreibungsamt entgegen; als Eingangsdatum gilt jedoch dasjenige Datum, von dem an das Begehren zulässig ist (Art. 9 Abs. 3 VFRR). Sollte das Betreibungsamt einem zu früh gestellten Verwertungsbegehren Folge leisten, steht dem Betriebenen die Beschwerde gemäss Art. 17 SchKG offen (keine Nichtigkeit).⁵⁹ Indem der betriebene Schuldner die Beschwerde unterlässt, verzichtet er auf die Einhaltung der Fristen.⁶⁰
- 15 Bei der Zahlungs- bzw. Minimalfrist der Verwertung handelt es sich um **Bedenkfristen**, die **weder verlängert noch wiederhergestellt** werden können (vgl. Art. 33 SchKG).⁶¹

D. Androhung der Pfandverwertung (Abs. 1 Ziff. 2)

- 16 Dem betriebenen Schuldner ist im Zahlungsbefehl anzudrohen, dass der Pfandgegenstand verwertet wird, falls er weder dem Zahlungsbefehl nachkommt noch Rechtsvorschlag erhebt⁶² (systembedingt enthält Art. 69 Abs. 2 Ziff. 4 SchKG für das ordentlichen Betreibungsverfahren eine andere Regelung). Sobald also die betreibende Gläubigerin in einem hängigen Schuldbetreibungsverfahren einen rechtskräftigen Zahlungsbefehl erlangt hat und sie die Minimal- und Maximalfristen gemäss Art. 154 SchKG einhält, kann sie das **Verwertungsbegehren** stellen.
- 17 Folglich kann der Betriebene die Verwertung abwenden, indem er die Gläubigerin **befriedigt** (durch Bezahlung der Betreibungsforderung; vgl. N. 11) oder indem er innert Frist **Rechtsvorschlag** erhebt (Art. 74 SchKG). Letzterem ist Folgendes anzufügen:

- In der Betreibung auf Pfandverwertung kann mit dem Rechtsvorschlag neben «dem Bestand, dem Umfang oder der Fälligkeit der Forderung auch der Bestand des Pfandrechtes bestritten werden».⁶³

56. BSK-Bernheim/Känzig/Geiger, Art. 154 SchKG N. 14; KUKO-Käser/Häcki, Art. 154 SchKG N. 7; SK-Rüetschi/Domenig, Art. 154 SchKG N. 16 f.

57. BGE 59 III 279 (betreffend Drittpfand Eigentümer); KUKO-Kren Kostkiewicz, Art. 100 VZG N. 2; BSK-Bernheim/Känzig/Geiger, Art. 154 SchKG N. 12; SK-Baeriswyl/Milani/Schmid, Art. 33 SchKG N. 36; BSK-Nordmann/Oneyser, Art. 33 SchKG N. 8.

58. SK-Rüetschi/Domenig, Art. 154 SchKG N. 15; Spühler/Dolge, Rz. 210; BSK-Nordmann/Oneyser, Art. 31 SchKG N. 12.

59. BGer 5A_43/2010 vom 19.3.2010 E. 3.2. Vgl. dazu auch Spühler/Dolge, Rz. 210. – Stellt die Betreibende das Verwertungsbegehren nicht rechtzeitig (d.h., innerhalb von einem bzw. zwei Jahren), hat dies die Erlöschung der Betreibung zur Folge (Art. 154 Abs. 2 SchKG); nachträgliche Betreibungshandlungen sind in diesen Fällen nichtig (dazu BGE 69 III 46 S. 50; BGer 7B.250/2003 vom 29.1.2004 E. 3.1; BSK-Bernheim/Känzig/Geiger, Art. 154 SchKG N. 10 und 31; Stoffel/Chabloz, § 6 N. 31).

60. BSK-Frey/Staible, Art. 116 SchKG N. 34.

61. BSK-Nordmann/Oneyser, Art. 31 SchKG N. 12; SK-Maisano/Milani/Schmid, Art. 31 SchKG N. 16; Amonn/Walther, § 11 N. 9.

62. Musterformular Nr. 3a und 3b (Fn. 4): «Sollte der Schuldner diesem Zahlungsbefehl nicht nachkommen und auch keinen Rechtsvorschlag erheben, so kann der Gläubiger die Verwertung des Pfandgegenstandes verlangen.»

63. BGE 119 III 100 E. 2a. Siehe auch BGE 135 III 378 E. 2.3 = Pra 2009 Nr. 138; BGE 105 III 117 E. 2a; Amonn/Walther, § 33 N. 11; BK-Zobl/Thurnherr, System. Teil zu Art. 884 ff. ZGB N. 644 m.w.V.

Wenn im Rechtsvorschlag nichts anderes angemerkt ist, bezieht sich der Rechtsvorschlag sowohl auf die **Forderung** als auch auf das **Pfandrecht (kumulativ)**. Für die Grundpfandverwertung findet sich diese Regelung ausdrücklich in Art. 85 Abs. 1 VZG.⁶⁴ In der Faustpfandverwertung fehlt eine solche Bestimmung. Aufgrund der gleichgelagerten Interessenlage rechtfertigt es sich allerdings, Art. 85 Abs. 1 VZG in der Faustpfandverwertung analog anzuwenden;⁶⁵ ein ähnlicher Gedanke ist in Art. 74 Abs. 2 SchKG angelegt, weshalb man mit einer (analogen) Anwendung dieser Norm zum gleichen Ergebnis gelangt. Sollte eine analoge Anwendung verneint werden, so liegt m.E. eine natürliche/tatsächliche Vermutung vor, wonach sich der Rechtsvorschlag auf die Forderung und das Pfandrecht bezieht.

- Will der Betriebene entweder nur das Pfandrecht oder die Forderung bestreiten (**alternativ**), so hat er im Rechtsvorschlag ausdrücklich darauf hinzuweisen (vgl. Art. 74 Abs. 2 SchKG).⁶⁶
- Neben dem betriebenen Schuldner können auch allfällige **Mitbetriebene** Rechtsvorschlag erheben (Art. 153 Abs. 2 und 2^{bis} SchKG).

E. Für die Pfandgläubigerin: Hinweis auf Verfügungsbeschränkung (Art. 90 VZG)

- 18 In der Betreibung auf Pfändung ist es dem Schuldner unter Strafandrohung verboten, ohne Bewilligung des Betreibungsamts über die gepfändeten Vermögensstücke zu verfügen (Art. 96 SchKG).⁶⁷ Eine entsprechende Bestimmung existiert in der Betreibung auf Pfandverwertung nicht.⁶⁸ Mithin kann der Pfandeigentümer auch nach Einleitung der Betreibung auf Pfandverwertung ohne Einschränkungen Verfügungen über das Pfandobjekt treffen.⁶⁹ In der Grundpfandverwertung schafft die Vormerkungen einer Verfügungsbeschränkung im Grundbuch (Art. 960 Abs. 1 Ziff. 1 ZGB) – zumindest teilweise – Abhilfe: Unter bestimmten Voraussetzungen (hiernach N. 20) kann die betreibende Pfandgläubigerin vom Betreibungsamt verlangen, dass dieses beim Grundbuchamt eine Verfügungsbeschränkung zur Vormerkung anmeldet (Art. 90 Abs. 1 VZG). Auf diese Möglichkeit hat **das Betreibungsamt die Betreibende im Zahlungsbefehl hinzuweisen (Art. 90 Abs. 2 VZG)**.⁷⁰ Dies bedarf der Erläuterung in vierfacher Hinsicht:
- 19 (i) Art. 90 VZG regelt die **fakultative Verfügungsbeschränkung**.⁷¹ Abzugrenzen ist diese von der **obligatorischen Verfügungsbeschränkung** nach Art. 97 VZG. Sobald die Betreibende das Verwertungsbegehren gestellt hat, muss das Betreibungsamt von Amtes wegen eine Verfügungsbeschränkung nach Art. 960 ZGB zur Vormerkung im Grundbuch anmelden (Art. 97 Abs. 1 VZG) – dies unter dem Vorbehalt, dass nicht bereits eine Vormerkung gemäss Art. 90 VZG vorliegt (Art. 97 Abs. 2 VZG).⁷² Die fakultative Verfügungsbeschränkung kommt daher in den Fällen zum Zuge, in denen die Betreibende bereits vor Ablauf der sechsmonatigen Zahlungs- bzw. Minimalfrist (Art. 152 Abs. 1 Ziff. 1 SchKG; Art. 154 Abs. 1 SchKG) eine Verfügungsbeschränkung anstrebt. Dies kann dann

64. Vgl. BGE 140 III 36 E. 3.

65. So auch BSK-Bernheim/Känzig/Geiger, Art. 151 SchKG N. 39; BK-Zobl/Thurnherr, System. Teil zu Art. 884 ff. ZGB N. 644; KUKO-Kren Kostkiewicz, Art. 85 VZG N. 11; BSK-Bessenich/Fink, Art. 74 SchKG N. 26. Zu Art. 85 aVZG siehe BGE 57 III 23 E. 2.

66. BSK-Bessenich/Fink, Art. 74 SchKG N. 26; BSK-Bernheim/Känzig/Geiger, Art. 152 SchKG N. 8; KUKO-Kren Kostkiewicz, Art. 85 VZG N. 2.

67. Vgl. BGE 5C.36/2006 und 5C.38/2006 vom 1.6.2006 E. 3.4.2; BSK-Schmid/Arnet, Art. 960 ZGB N. 12.

68. Vgl. Spühler/Dolge, Rz. 641, und Stoffel/Chabloz, § 6 N. 30: In der Betreibung auf Pfandverwertung wird keine Pfändung durchgeführt, da das Vollstreckungssubstrat systembedingt bereits feststeht.

69. BSK-Bernheim/Känzig/Geiger, Art. 152 SchKG N. 10. Vgl. auch BGE 42 III 63 E. 2.

70. Siehe für ein Bsp. Müggler, Rz. 407.

71. KUKO-Kren Kostkiewicz, Art. 90 VZG N. 1.

72. Vgl. Schellenberg, S. 140, und KUKO-Kren Kostkiewicz, Art. 97 VZG N. 4, wonach es sich anders verhält, wenn hinsichtlich desselben Grundstücks in einer anderen Betreibung das Verwertungsbegehren gestellt werde.

notwendig sein, wenn der Pfandeigentümer während des laufenden Betreibungsverfahrens das Pfandobjekt veräussern will, um das Verfahren zu verschleppen (vgl. Art. 88 und 100 VZG; dazu N. 21 und OK-Paydar, Art. 151 SchKG N. 33 ff.).

- 20 (ii) Die Vormerkung einer Verfügungsbeschränkung kann die Betreibende nur im Rahmen einer **Betreibung auf Grundpfandverwertung** verlangen; die Faustpfandverwertung kennt einen solchen Schutz nicht.⁷³ Zudem ist Folgendes vorausgesetzt (alternativ):

- Die (Mit-)Betriebenen haben **keinen Rechtsvorschlag** erhoben oder sie haben den Rechtsvorschlag nicht form- oder fristgerecht eingereicht (Art. 90 Abs. 1 Ziff. 1 VZG).
- Der gültig erhobene **Rechtsvorschlag** wurde durch Urteil (Rechtsöffnungsverfahren oder ordentliches Verfahren) oder durch Rückzug rechtskräftig **beseitigt** (Art. 90 Abs. 1 Ziff. 2 VZG). Eine provisorische Rechtsöffnung genügt auch; es ist dabei unbeachtlich, ob die zwanzigtägige Frist für die Aberkennungsklage noch läuft oder ob eine solche Klage bereits hängig ist (Art. 83 Abs. 2 SchKG).⁷⁴ M.a.W. kann bei einer erteilten provisorischen Rechtsöffnung selbst dann eine Vormerkung verlangt werden, wenn es an einem rechtskräftigen Zahlungsbefehl mangelt.⁷⁵

- 21 (iii) Die **Verfügungsbeschränkung** erhält «durch die Vormerkung Wirkung gegenüber jedem später erworbenen Rechte» (Art. 960 Abs. 2 ZGB).⁷⁶ Dies bedeutet allerdings nicht, dass die vorgemerkte Verfügungsbeschränkung den Eigentümer hindert, über sein Grundstück zu verfügen (dies im Gegensatz zur Grundbuchsperrre);⁷⁷ demnach bezweckt die Vormerkung auch keine Sicherung des Haftungssubstrats.⁷⁸ Hingegen muss sich bei vorgemerkter Verfügungsbeschränkung ein Dritter, der Rechte am Pfandgrundstück erwirbt, die Fortsetzung des Betreibungsverfahrens gefallen lassen.⁷⁹ Das ist für die Betreibende insofern von Vorteil, als sich – in zeitlicher Hinsicht – eine Verfügung über das Pfandgrundstück während des laufenden Betreibungsverfahrens nicht auswirkt. Das bedarf der Erläuterung:

- Grundsätzlich gilt der Drittpfandeigentümer als Mitbetriebener. Diesem ist daher der Zahlungsbefehl zuzustellen, wogegen er Rechtsvorschlag erheben kann (Art. 153 Abs. 2 lit. a SchKG). Es spielt dabei grundsätzlich keine Rolle, ob das Drittpfandverhältnis bereits vor der Einleitung der Betreibung bestand oder erst nachträglich begründet wurde (zu der Ausnahme hiernach).⁸⁰ Solange das Betreibungsamt die Verwertung nicht vollzogen hat (also auch nach Stellung des Verwertungsbegehrens), kann **die Zustellung des Zahlungsbefehls an den Drittpfandeigentümer nachgeholt werden** (vgl. Art. 88 Abs. 1 und Art. 100 Abs. 1 VZG; dazu OK-Paydar, Art. 151 SchKG N. 33 ff.). Die nachträgliche Zustellung kann allerdings zu grossen Verzögerungen führen.⁸¹ Einerseits muss auch der später ausgestellte Zahlungsbefehl in

73. Vgl. BSK-Bernheim/Känzig/Geiger, Art. 152 SchKG N. 10a.

74. Fritzsche/Walder, § 34 N. 22 Fn. 40; KUKO-Kren Kostkiewicz, Art. 90 VZG N. 4; SK-Rüetschi/Domenig, Art. 152 SchKG N. 7; BSK-Bernheim/Känzig/Geiger, Art. 152 SchKG N. 9. A.A. AB SchKG SG vom 22.9.1981, GVP SG 1981 Nr. 46 S. 75 ff.

75. Vgl. SK-Vock/Aeppli, Art. 88 SchKG N. 2; Amonn/Walther, § 22 N. 2; Spühler/Dolge, Rz. 437 f.; SK-Rüetschi/Domenig, Art. 154 SchKG N. 5.

76. Ausführlich Steinauer, Droits réels I, Rz. 1069 ff.

77. BGer 5P.411/2004 vom 15.3.2005 E. 1.4; BGer 5A_76/2017 vom 20.6.2017 E. 6.1.2; BGer 5C.36/2006 und 5C.38/2006 vom 1.6.2006 E. 3.4.2; Schmid/Hürlimann-Kaup, Rz. 485; BSK-Schmid/Arnet, Art. 960 ZGB N. 1 f. und 20. Ausführlich zur Grundbuchsperrre Staible/Vogt, S. 213 ff.

78. So allerdings SK-Rüetschi/Domenig, Art. 152 SchKG N. 6 (ähnlich BSK-Bernheim/Känzig/Geiger, Art. 152 SchKG N. 9) – Bei einem Pfandrecht handelt es sich um ein beschränktes dingliches Recht, welches sich gegen jedermann richtet («erga omnes»; statt vieler Schmid/Hürlimann-Kaup, Rz. 18). Mithin führt die Veräusserung des Pfandobjekts zu keiner Veränderung des Haftungssubstrats, denn die Pfandgläubigerin kann – unabhängig davon, wer Pfandeigentümer ist – ihr Pfandrecht in Anspruch nehmen (vgl. Art. 832 ZGB; BGE 121 III 256 E. 3a = Pra 1996 Nr. 102).

79. BSK-Schmid/Arnet, Art. 960 ZGB N. 19.

80. BGE 42 III 63 E. 2; BSK-Bernheim/Känzig/Geiger, Art. 153 SchKG N. 16; KUKO-Kren Kostkiewicz, Art. 88 VZG N. 14.

Rechtskraft erwachsen, bevor zur Verwertung geschritten werden kann. Andererseits beginnt die sechsmonatige Minimalfrist (Art. 154 Abs. 1 SchKG) erst mit der Zustellung des letzten Zahlungsbefehls zu laufen (Art. 98 Abs. 1 VZG).⁸²

- Eine nachträgliche Zustellung des Zahlungsbefehls ist allerdings nur dann vorausgesetzt, **wenn es an einer vorgemerkten Verfügungsbeschränkung fehlt** (Art. 88 Abs. 2 VZG; Art. 100 Abs. 2 VZG). Erwirbt ein Dritter das Pfandobjekt, nachdem die Verfügungsbeschränkung im Grundbuch vorgemerkt wurde, ist dieser Dritte nicht als Mitbetriebener zu behandeln. Der (neue) Drittpfand Eigentümer und – sofern es sich um eine Familienwohnung/gemeinsame Wohnung handelt – dessen Ehegatte/eingetragener Partner können daher keinen Rechtsvorschlag erheben und müssen sich den Fortgang des Betreibungsverfahrens gefallen lassen (vgl. Art. 960 Abs. 2 ZGB).⁸³

- Bei der nachträglichen Begründung einer Familienwohnung/gemeinsamen Wohnung («**Umnutzung**») ist hingegen umstritten, ob bei einer vorgemerkten Verfügungsbeschränkung der Ehegatte/eingetragene Partner zu den Mitbetrieblenen gehört oder nicht. Die von Kren Kostkiewicz vertretene Mittellösung überzeugt: Solange ein Verwertungsbegehren nicht gestellt ist, gilt es allfällige «Umnutzungen» zu beachten; d.h., das Betreibungsamt hat dem Ehegatten/eingetragenen Partner nachträglich ein Zahlungsbefehl zuzustellen.⁸⁴ Kommt es nach Stellung des Verwertungsbegehrens zu einer «Umnutzung», bedarf es keiner nachträglichen Zustellung an den Ehegatten/eingetragenen Partner.

- 22 (iv) Vormerkungen, die gegen Art. 90 oder 97 VZG verstossen, sind **nicht nichtig**, sondern nur mit Beschwerde nach Art. 17 SchKG **anfechtbar**.⁸⁵

III. MIET-/PACHTZINSSPERRE (ABS. 2)

A. Übersicht

- 23 Der Umfang der Pfandhaft (abzugrenzen vom Umfang der Sicherung; s. OK-Paydar, Art. 151 SchKG N. 6 f.) beschlägt die Frage, welche Gegenstände/Forderungen das Haftungssubstrat bilden und damit bei Zahlungsausfall des Schuldners verwertet werden können.⁸⁶ Bei Grundpfandrechten bestimmt sich der Umfang der Pfandhaft nach Art. 805 f. ZGB: In erster Linie umfasst das Grundpfandrecht das Grundstück samt Bestandteilen und Zugehör (Art. 805 Abs. 1 ZGB). Bei vermieteten/verpachteten Grundstücken (s. N. 25) erstreckt sich die Pfandhaft darüber hinaus auf die Miet-/Pachtzinsforderung, «die seit Anhebung der Betreibung auf Verwertung des Grundpfandes oder seit der Eröffnung des Konkurses über den Schuldner bis zur Verwertung» aufgelaufen sind (Art. 806 Abs. 1 ZGB). Allerdings gilt dies nicht voraussetzungslos: Die Pfandgläubigerin muss beim Betreibungsamt die **Ausdehnung der Pfandhaft ausdrücklich verlangen** (Art. 152 Abs. 2 Teilsatz 1 SchKG; N. 28) und einen Kostenvorschuss leisten (N. 30).⁸⁷ Sofern die Voraussetzungen erfüllt sind, teilt das Betreibungsamt

81. Hierzu und zum Folgenden KUKO-Kren Kostkiewicz, Art. 88 VZG N. 9.

82. KUKO-Kren Kostkiewicz, Art. 88 VZG N. 11 und Art. 100 VZG N. 1; BSK-Bernheim/Känzig/Geiger, Art. 153 SchKG N. 30a und 22b. Vgl. auch BGer 7B.141/2004 vom 24.11.2004 E. 6.2.2 (betreffend fehlende Zustellung an Ehegatten); Jaeger/Walder/Kull, Art. 153 SchKG N. 5.

83. Zum Ganzen KUKO-Kren Kostkiewicz, Art. 88 VZG N. 18 und Art. 90 VZG N. 2; dies., SchKG, Rz. 991; OGer LU SK 03 154 vom 5.1.2004, LGVE 2004 I Nr. 51, E. 4.2.3; BSK-Bernheim/Känzig/Geiger, Art. 152 SchKG N. 10 und Art. 153 SchKG N. 16; SK-Rüetschi/Domenig, Art. 152 SchKG N. 8; BSK-Schmid/Arnet, Art. 960 ZGB N. 19.

84. Hierzu und zum Folgenden KUKO-Kren Kostkiewicz, Art. 88 VZG N. 19 f.

85. OGer LU SK 03 154 vom 5.1.2004, LGVE 2004 I Nr. 51, E. 4.2.3; KUKO-Kren Kostkiewicz, Art. 90 VZG N. 6. A.A. BSK-Schmid/Arnet, Art. 960 ZGB N. 19a.

86. Vgl. Schmid/Hürlimann-Kaup, Rz. 1550; BSK-Schmid-Tschirren, Art. 805 ZGB N. 1.

87. Vgl. BGE 108 III 83 E. 3.

den Mietern/Pächtern (oder anderen Zinsschuldern; dazu N. 25) die Anhebung der Betreibung mit und weist diese an, die fällig werdenden Miet-/Pachtzinsen an das Betreibungsamt zu bezahlen (sog. **Miet-/Pachtzinssperre**; Art. 152 Abs. 2 Teilsatz 2 SchKG; s. N. 39).⁸⁸

B. Anwendungsbereich

- 24 (i) Ausserhalb eines Konkurses oder eines Nachlassverfahrens kann die Pfandgläubigerin einzig in der **Betreibung auf Grundpfandverwertung** (vgl. Art. 41 SchKG) verlangen, dass das Pfandrecht auf Miet-/Pachtzinsforderungen ausgedehnt wird.⁸⁹ Folgendes ist anzufügen:
- In der **Betreibung auf Faustpfandverwertung** ist eine Pfandhaftausdehnung und Zinssperre grundsätzlich nicht vorgesehen (vgl. Art. 152 Abs. 2 SchKG, der sich auf Grundstücke bezieht).⁹⁰ So umfasst das Faustpfandrecht von Gesetzes wegen nur die natürlichen Früchte; die zivilen Früchte (namentlich die Miet-/Pachtzinsen) fallen nicht unter die Pfandhaft (vgl. Art. 892 Abs. 2 ZGB).⁹¹ Es ist allerdings zulässig, vertraglich die Pfandhaft auf die zivilen Früchte auszudehnen;⁹² ob auch in diesen Fällen eine Zinssperre angeordnet werden kann, ist unklar. M.E. sind keine Gründe ersichtlich, die eine analoge Anwendung von Art. 152 Abs. 2 SchKG in der Betreibung auf Faustpfandverwertung von vornherein ausschliessen würden.⁹³
 - Haben die Parteien ein **Fahrnispfand an einem Schuldbrief** errichtet (sog. indirekte Sicherung), ist in der Regel die Betreibung auf Faustpfandverwertung einzuleiten;⁹⁴ diesfalls kann keine Zinssperre angeordnet werden (s. hiervor).⁹⁵ Die Parteien können jedoch im Pfandvertrag eine abweichende Vereinbarung treffen (Einziehungs- und Kündigungsrecht), damit der Pfandgläubigerin die Möglichkeit zukommt, direkt die Betreibung auf Grundpfandverwertung einzuleiten; dadurch steht der Weg offen für die Anordnung einer Zinssperre.⁹⁶
 - In der **Betreibung auf Pfändung** ist eine Ausdehnung der Pfandhaft gemäss Art. 806 ZGB ausgeschlossen.⁹⁷ Es gilt allerdings zu beachten, dass die laufenden Miet- und Pachtzinsen von Gesetzes wegen als mit dem Grundstück gepfändet gelten (vgl. Art. 102 SchKG sowie Art. 14 und Art. 15 Abs. 1 lit. b VZG); hingegen profitieren diesfalls alle Pfändungsgläubigerinnen von den anfallenden Miet- und Pachtzinsen.⁹⁸
- 25 (ii) Art. 805 ZGB unterstellt die natürlichen Früchte der Pfandhaft; Art. 806 ZGB regelt das Gleiche für die **zivilen Früchte**.⁹⁹ Als zivile Früchte nennt das Gesetz ausdrücklich die Miet- und

88. Siehe für die Anzeige an den Mieter/Pächter das Musterformular VZG Nr. 5 (Fn. 4) sowie das Bsp. bei Müggler, Rz. 399.

89. BGE 106 III 67 E. 2; BSK-Schmid-Tschirren, Art. 806 ZGB N. 7; Zobl, ZBGR 1978, S. 224. Eine Ausdehnung der Pfandhaft ist auch im Konkurs- und Nachlassverfahren möglich (ausführlich dazu ZK-Dürr/Zollinger, Art. 806 ZGB N. 123 ff.; vgl. auch BGE 132 III 437 E. 5.2 = Pra 2008 Nr. 16).

90. So auch Weiss, S. 65; Zobl, ZBGR 1978, S. 224. A.A. BSK-Bernheim/Känzig/Geiger, Art. 152 SchKG N. 2 (siehe aber N. 13).

91. BSK-Bauer/Bauer, Art. 892 ZGB N. 10. Vgl. auch BGE 106 III 71 E. 4.

92. Siehe betreffend die Zulässigkeit solcher Vereinbarungen BSK-Bauer/Bauer, Art. 892 ZGB N. 10 m.w.V.

93. Vgl. Zobl, ZBGR 1978, S. 224.

94. Schmid/Hürlimann-Kaup, Rz. 1820g f.

95. BSK-Bernheim/Känzig/Geiger, Art. 152 SchKG N. 13 (siehe aber N. 2); Zobl, ZBGR 1978, S. 224; Weiss, S. 65. Vgl. zu den konkursrechtlichen Besonderheiten ZK-Dürr/Zollinger, Art. 806 ZGB N. 137 ff.; BGE 106 III 67; BGE 132 III 437 E. 4.1 = Pra 2008 Nr. 16.

96. Weiterführend BSK-Bernheim/Känzig/Geiger, Art. 151 SchKG N. 40 und Art. 152 SchKG N. 13 m.w.V.; Zobl, ZBGR 1978, S. 225 ff. Siehe auch BGE 97 III 119 S. 120; BGer 5C.11/2005 vom 27.5.2005 E. 3.1; BGer 5C.249/2004 vom 2.3.2005 E. 2.2; BK-Zobl, Art. 906 ZGB N. 16 ff.; CR-Foëx, Art. 152 SchKG N. 10.

97. ZK-Dürr/Zollinger, Art. 806 ZGB N. 90 m.w.V.; BSK-Schmid-Tschirren, Art. 806 ZGB N. 7; Weiss, S. 64 f.

98. Steinauer, Droits réels III, Rz. 4178.

99. ZK-Dürr/Zollinger, Art. 806 ZGB N. 1.

Pachtzinsen. Ungenau ist hingegen die Aussage, eine Ausdehnung sei nur möglich, sofern ein Miet- oder Pachtvertrag vorliege.¹⁰⁰ Das bedarf der Erläuterung in mehrfacher Hinsicht:

- In erster Linie betrifft die Pfandhaftausdehnung die Miet-/Pachtzinserträge, welche der Pfandeigentümer im Rahmen eines **Miet-/Pachtvertrages** (Art. 253 ff. und Art. 275 ff. OR) erwirtschaftet.¹⁰¹ Nur die effektiv zu bezahlenden Zinsen sind von der Pfandhaft erfasst. Die Pfandhaft erstreckt sich sogar auf Miet-/Pachtzinsforderungen, die gegen gesetzliche Bestimmungen verstossen (z.B. Art. 269 ff. OR), solange der Mieter/Pächter keine (gerichtliche) Reduktion der Zinsen erreicht hat.¹⁰²
- Beim Entgelt, welches für die Einräumung eines **dinglichen Nutzungsrechts** bezahlt wird, handelt es sich ebenso um zivile Früchte i.S.v. Art. 806 ZGB; daher kann die Pfandhaft auch auf diese Erträge ausgedehnt werden. Erfasst sind namentlich die Erträge aus Nutzniessung (Art. 745 ff. ZGB), Wohnrecht (Art. 776 ff. ZGB) und Baurecht (Art. 779 ff. ZGB; Baurechtszinsen¹⁰³).¹⁰⁴ Die Ausführungen zu den Miet-/Pachtzinsen gelten damit *mutatis mutandis* auch für das Entgelt bei dinglichen Nutzungsrechten (aus Gründen der Lesefreundlichkeit wird im Folgenden auf eine terminologische Differenzierung verzichtet).
- Eine **Gebrauchsleihe** nach Art. 305 ff. OR ist naturgemäss unentgeltlich; dementsprechend fällt eine Erweiterung der Pfandhaft ausser Betracht.¹⁰⁵ Der von der Entlehnerin geschuldete Kostenersatz (Art. 307 Abs. 1 OR) ist keine zivile Frucht i.S.v. Art. 806 ZGB, weswegen eine Ausdehnung ausgeschlossen ist.¹⁰⁶ **Benutzt** der Schuldner das Pfandobjekt **selbst**, ist eine Ausdehnung ebenso wenig möglich.¹⁰⁷
- Forderungen des Hoteleigentümers gegenüber seinen Hotelgästen und Restaurantbesuchern unterliegen gemäss dem Bundesgericht nicht der Pfandhaft.¹⁰⁸ Ob dies auch auf andere **gemischte Rechtsverhältnisse** zutrifft, ist fraglich. Immerhin lässt sich festhalten, dass es in der Regel möglich sein wird, die Mietzinskomponente auszuscheiden (vgl. Art. 93 Abs. 2 VZG).¹⁰⁹
- Unklar sind die Verhältnisse bei **Unter- und Drittverhältnissen**:¹¹⁰ Gemäss Mindermeinung umfasst das Pfandrecht auch die Untermiet-/Unterpachtzinsen, wobei die Grundpfandgläubigerin gleichwohl nicht doppelt auf die Zinszahlung greifen kann; der Mieter/Untervermieter, «dessen Untervermietungseinnahme durch den Gläubiger seines Obervermieters beschlagnahmt wird, kann eine entsprechende Schadenersatzforderung mit seiner Mietzinsschuld zur Verrechnung

100. So allerdings BSK-Bernheim/Känzig/Geiger, Art. 152 SchKG N. 13; SK-Rüetschi/Domenig, Art. 152 SchKG N. 10; Jaeger/Walder/Kull, Art. 152 SchKG N. 14a.

101. BSK-Bernheim/Känzig/Geiger, Art. 152 SchKG N. 13; SK-Rüetschi/Domenig, Art. 152 SchKG N. 10. Siehe auch ZK-Dürr/Zollinger, Art. 806 ZGB N. 48, wonach auch Miet-/Pachtverträge, die ausländischem Recht unterstünden, erfasst seien (Art. 119 Abs. 2 IPRG).

102. Vgl. ZK-Dürr/Zollinger, Art. 806 ZGB N. 49.

103. BGE 131 III 141 E. 2.3.1 = Pra 2005 Nr. 122; BSK-Schmid-Tschirren, Art. 806 ZGB N. 1; KUKO-Kren Kostkiewicz, Art. 91 VZG N. 1; CR-Foëx, Art. 152 SchKG N. 11; BK-Zobl/Thurnherr, System. Teil zu Art. 884 ff. ZGB N. 322 m.w.V.

104. Zum Ganzen ZK-Dürr/Zollinger, Art. 806 ZGB N. 52 f.

105. Vgl. BGE 131 III 141 E. 2.3.2 = Pra 2005 Nr. 122; Kren Kostkiewicz, SchKG, Rz. 1001; BSK-Bernheim/Känzig/Geiger, Art. 152 SchKG N. 23a.

106. Zum Ganzen ZK-Dürr/Zollinger, Art. 806 ZGB N. 50. Vgl. auch BGE 62 III 56 S. 58.

107. KUKO-Kren Kostkiewicz, Art. 91 VZG N. 6 («gemäss Art. 19 i.V.m. Art. 101 Abs. 1 [VZG] kann der Schuldner bis zur Verwertung des Grundstücks nicht zur Bezahlung einer entsprechenden Entschädigung verpflichtet werden»).

108. BGE 77 III 119 E. 2. So auch BSK-Schmid-Tschirren, Art. 806 ZGB N. 1; BSK-Bernheim/Känzig/Geiger, Art. 152 SchKG N. 13; SK-Rüetschi/Domenig, Art. 152 SchKG N. 10. Kritisch zur bundesgerichtlichen Rechtsprechung ZK-Dürr/Zollinger, Art. 806 ZGB N. 62 ff.

109. ZK-Dürr/Zollinger, Art. 806 ZGB N. 65.

110. Vgl. BGer 7B.56/2006 vom 17.5.2005 E. 2, in welchem das Bundesgericht die Frage offenliess, ob die Untermietzinsen von Art. 806 ZGB erfasst seien oder nicht. Dazu auch KUKO-Kren Kostkiewicz, Art. 91 VZG N. 2.

bringen» (gleiches Ergebnis beim Unterpachtverhältnis).¹¹¹ Ein anderer Teil der Lehre vertritt die gegenteilige Ansicht und verneint die Ausdehnung auf Untermiet-/Unterpachtzinsen.¹¹² Die Forderungen des Hoteleigentümers gegenüber dem Geranten, der das Hotel für den Grundeigentümer führt (Drittverhältnis), unterliegen gemäss dem Bundesgericht nicht der Pfandhaft.¹¹³

- 26 (iii) Die Pfandhaft erfasst – aus **zeitlicher Sicht** – nur die **laufenden Miet-/Pachtzinsen** (s. aber N. 29). Diejenigen Miet-/Pachtzinsen, die vor Anhebung der Grundpfandverwertung oder nach der Verwertung (bzw. nach Abschluss der Pfandverwertung; vgl. dazu N. 37) anfallen, sind nicht vom Pfandrecht umfasst (vgl. Art. 806 Abs. 1 ZGB).¹¹⁴
- 27 (iv) Aus **persönlicher Sicht** kommt nur der betreibenden Grundpfandgläubigerin das Privileg zu, die Ausdehnung der Pfandhaft zu verlangen. Eine nicht betreibende Grundpfandgläubigerin ist dazu nicht berechtigt; dementsprechend hat sie auch keinen Anspruch auf Abschlagszahlungen (vgl. Art. 95 Abs. 1 VZG; s. N. 42).¹¹⁵

C. Voraussetzungen

- 28 Damit es in der Betreibung auf Pfandverwertung (vgl. N. 24) zu einer Ausdehnung des Pfandrechts und schliesslich zu einer Miet-/Pachtzinssperre kommt, bedarf es – neben dem Vorhandensein von Miet-/Pachtzinserträgen (oder anderen zivilen Früchten; s. N. 25) – zweierlei:
- 29 (i) **Begehren der betreibenden Pfandgläubigerin:** Die Betreibende muss die Ausdehnung der Pfandhaft **ausdrücklich** verlangen; die Ausdehnung erfolgt – in der Betreibung auf Pfandverwertung – nicht von Gesetzes wegen.¹¹⁶ Sie kann dies bereits im Betreibungsbegehren tun, es ist jedoch auch zulässig, zu einem späteren Zeitpunkt das Ausdehnungsbegehren zu stellen.¹¹⁷ Das bedarf der Erläuterung:
- Verlangt die Betreibende die Ausdehnung im **Betreibungsbegehren**, unterliegen die ab diesem Zeitpunkt fällig werdenden Miet-/Pachtzinsen der Pfandhaft (s. Art. 91 Abs. 1 VZG; vgl. aber die Bemerkung unter dem 4. Lemma betreffend die überfälligen Zinsen).¹¹⁸
 - Stellt die Betreibende das Begehren zu einem **späteren Zeitpunkt**, erfolgt keine Rückwirkung. Die Ausdehnung entfaltet erst ab dem Zeitpunkt Wirksamkeit, in dem die Betreibende die Ausdehnung verlangt; mithin erfasst die Pfandhaft nur die Miet-/Pachtzinsen, die nach dem Antragszeitpunkt fällig werden (s. hiervor).¹¹⁹ Es ist für die Betreibende daher empfehlenswert, frühzeitig – im besten Fall gemeinsam mit dem Betreibungsbegehren – die Ausdehnung zu beantragen.¹²⁰

111. ZK-Dürr/Zollinger, Art. 806 ZGB N. 71 und 74.

112. Weiss, S. 60; BSK-Bernheim/Känzig/Geiger, Art. 152 SchKG N. 13; KUKO-Kren Kostkiewicz, Art. 91 VZG N. 2.

113. BGE 77 III 119 E. 1. Siehe auch ZK-Dürr/Zollinger, Art. 806 ZGB N. 83; BSK-Schmid-Tschirren, Art. 806 ZGB N. 1; BSK-Bernheim/Känzig/Geiger, Art. 152 SchKG N. 13.

114. Zum Ganzen BGE 108 III 83 E. 2; ZK-Dürr/Zollinger, Art. 806 ZGB N. 5 und 115 f. m.w.V.

115. Zum Ganzen BSK-Schmid-Tschirren, Art. 806 ZGB N. 11; Herren, S. 1213; Jaeger/Walder/Kull, Art. 152 SchKG N. 19.

116. BGE 145 III 495 E. 2.3.1 = Pra 2020 Nr. 68; Botschaft über die Änderung des Bundesgesetzes über Schuldbetreibung und Konkurs (SchKG) vom 8.5.1991, BBl 1991 III 1 ff., S. 106, abrufbar unter https://www.fedlex.admin.ch/eli/fga/1991/3_1_1_1/de, besucht am 22.12.2023; Brand, S. 23. Vgl. BGE 132 III 437 E. 5.2. = Pra 2008 Nr. 16, wonach es im Konkurs und Nachlassverfahren kein solches Begehren braucht (dazu auch BSK-Schmid-Tschirren, Art. 806 ZGB N. 16 und 18).

117. BGE 145 III 495 E. 2.3.1 m.w.V. = Pra 2020 Nr. 68; BGE 121 III 187 E. 2c und 2d; Brand, S. 5 f. und 23.

118. BSK-Schmid-Tschirren, Art. 806 ZGB N. 7; SK-Rüetschi/Domenig, Art. 152 SchKG N. 9; BSK-Bernheim/Känzig/Geiger, Art. 152 SchKG N. 14 f.

119. BGE 145 III 495 E. 2.3.2 f. = Pra 2020 Nr. 68; BGE 121 III 187 E. 2d; BSK-Schmid-Tschirren, Art. 806 ZGB N. 7; ZK-Dürr/Zollinger, Art. 806 ZGB N. 93; CR-Foëx, Art. 152 SchKG N. 9. Vgl. auch das Bsp. bei Kren Kostkiewicz, SchKG, Rz. 997.

- Zu einem späteren Zeitpunkt kann die Betreibende die Ausdehnung nur dann verlangen, wenn sie darauf nicht **unwiderruflich verzichtet** hat.¹²¹ Ein Verzicht kann ausdrücklich oder stillschweigend erfolgen,¹²² wobei der fehlende Antrag im Betreibungsbegehren allein kein (unwiderruflicher) Verzicht darstellt.¹²³ M.a.W. besteht für die Betreibende die Möglichkeit, nur einstweilen auf die Ausdehnung zu verzichten.¹²⁴ Sobald die Ausdehnung der Pfandhaft erfolgt ist, kann die Betreibende nur für künftig anfallende Miet-/Pachtzinsen auf die Ausdehnung verzichten.¹²⁵
- Es stellt sich die Frage, ob sich die Pfandhaft auch auf Miet-/Pachtzinsen ausdehnen lässt, die vor Antragsstellung bereits fällig waren, allerdings von der – sich im Verzug befindenden – Zinsschuldnerin noch nicht beglichen wurden (**überfällige Miet-/Pachtzinsen**). Dürr vertritt die Ansicht, dass es die *ratio legis* von Art. 91 Abs. 1 VZG zulassen würde, die Pfandhaft auf überfällige Miet-/Pachtzinsen auszudehnen.¹²⁶ Dem steht allerdings der klare Wortlaut von Art. 91 Abs. 1 VZG entgegen, weshalb eine Ausdehnung auf überfällige Miet-/Pachtzinsen abzulehnen ist.¹²⁷
- Vereinzelt findet sich in der Doktrin der Hinweis, wonach das Pfandrecht an Miet-/Pachtzinsen in der Betreuung auf Pfandverwertung **selbstständig** – d.h. ohne Verwertung des Grundstücks – geltend gemacht werden könne.¹²⁸ Darunter ist *nicht* zu verstehen, dass ein Begehren auf Pfandbetreuung, welches sich lediglich auf die Miet-/Pachtzinsen bezieht, zulässig ist; das gesetzliche Forderungspfandrecht an den Miet-/Pachtzinsen muss zusammen mit dem zugrunde liegenden Grundpfandrecht im Rahmen einer Grundpfandverwertung geltend gemacht werden (sog. Akzessorietät; vgl. Art. 806 Abs. 1 ZGB und N. 24).¹²⁹ Richtigerweise kann mit «selbstständig» nur (aber immerhin) gemeint sein, dass es nicht zwingend zur Verwertung des belasteten Grundstücks kommen muss, damit sich die betreibende Grundpfandgläubigerin aus den angefallenen Miet-/Pachtzinsen befriedigen kann (s. N. 37).¹³⁰ Wenn bereits die eingegangenen Miet-/Pachtzinsen (und/oder anderweitige Erträge) zur Deckung der Betreuungsforderungen und -kosten genügen, bedarf es keiner Verwertung des verpfändeten Grundstücks;¹³¹ dies ist auch im Zusammenhang mit den Abschlagszahlungen gemäss Art. 95 VZG von Bedeutung (vgl. N. 42 ff., insb. N. 44). Hinzuweisen bleibt auf Art. 111 Abs. 2 VZG, wonach auch bei einer ergebnislosen Verwertung des Grundstücks, die Miet-/Pachtzinserträge der betreibenden Pfandgläubigerin zugewiesen werden.¹³²

30 (ii) **Bezahlung des Kostenvorschusses:** Die frühere Fassung von Art. 91 Abs. 1 VZG verlangte für die Miet-/Pachtzinssperre explizit die Leistung eines Kostenvorschusses.¹³³ Ein solcher Hinweis fehlt in

120. Vgl. KUKO-Kren Kostkiewicz, Art. 91 VZG N. 4 a.E.

121. BSK-Bernheim/Känzig/Geiger, Art. 152 SchKG N. 14; KUKO-Kren Kostkiewicz, Art. 91 VZG N. 4. Vgl. auch ZK-Dürr/Zollinger, Art. 806 ZGB N. 98 f.

122. BGE 145 III 495 E. 2.3.3 = Pra 2020 Nr. 68.

123. BGE 145 III 495 E. 2.3.2 f. = Pra 2020 Nr. 68; BGE 121 III 187 E. 2c.

124. ZK-Dürr/Zollinger, Art. 806 ZGB N. 99.

125. BGE 130 III 720 E. 3 = Pra 2005 Nr. 92.

126. ZK-Dürr/Zollinger, Art. 806 ZGB N. 95.

127. So auch Schlegel/Zopfi, Rz. 275.

128. Schellenberg, S. 89. Vgl. auch KUKO-Käser/Häcki, Art. 152 SchKG N. 7.

129. Vgl. ZK-Dürr/Zollinger, Art. 806 ZGB N 13 ff. und 42; BSK-Schmid-Tschirren, Art. 806 ZGB N. 3 und 7 m.w.V.

130. Vgl. ZK-Dürr/Zollinger, Art. 806 ZGB N. 117 ff.

131. Amonn/Walther, § 33 N. 23; BSK-Schmid-Tschirren, Art. 806 ZGB N 8; BSK-Bernheim/Känzig/Geiger, Art. 157 SchKG N. 7; KUKO-Käser/Häcki, Art. 156 SchKG N. 3. Vgl. auch BGE 64 III 26 S. 28.

132. BSK-Schmid-Tschirren, Art. 806 ZGB N. 14; ZK-Dürr/Zollinger, Art. 806 ZGB N. 118.

133. Art. 91 Abs. 1 aVZG: «Sofern der betreibende Pfandgläubiger im Betreibungsbegehren [...] durch Nichtleistung des Kostenvorschusses (Art. 68 und 153 SchKG) auf die Ausdehnung der Pfandhaft auf die Miet- und Pachtzinsforderungen (Art. 806 ZGB) verzichtet hat [...]», abrufbar unter <https://www.amtsdruckschriften.bar.admin.ch/viewOrigDoc/130000009.pdf?id=130000009&action=open> (S. 147), besucht am 22.12.2023.

der geltenden Fassung von Art. 91 Abs. 1 VZG.¹³⁴ Gleichwohl bildet die Leistung eines Kostenvorschusses – nach hier vertretener Auffassung – eine Voraussetzung für die Anordnung der Miet-/Pachtzinssperre.¹³⁵ Das ergibt sich aus der allgemeinen Regel von Art. 68 Abs. 1 SchKG.¹³⁶ Demnach hat die Betreibende die Betreuungskosten vorzuschüssen; kommt sie dieser Vorschusspflicht nicht nach, kann das Betreibungsamt die Betreuungshandlung einstweilen unterlassen. Die Betreuungskosten umfassen namentlich die Gebühren für die Feststellung der Miet- und Pachtverhältnisse (Art. 17 GebV SchKG; vgl. N. 32) und für die Verwaltung von Grundstücken (Art. 27 GebV SchKG; vgl. N. 41).¹³⁷

D. Verfahren

- 31 Nachdem die betreibende Pfandgläubigerin das Begehren auf Ausdehnung gestellt und den verlangten Kostenvorschuss geleistet hat (s. hiervor), folgen verschiedene Verfahrensschritte:¹³⁸
- 32 **(i) Feststellung Miet-/Pachtverträge:** Das Betreibungsamt stellt «sofort nach Empfang des Betreibungsbegehrens fest, ob und welche Miet- oder Pachtverträge auf dem Grundstück bestehen» (Art. 91 Abs. 1 VZG). Das Betreibungsamt befragt dazu den Schuldner und/oder den Drittpfand Eigentümer; beide sind verpflichtet, Auskunft über allfällige Miet-/Pachtverträge zu erteilen, ansonsten sie sich strafbar machen (Art. 91 SchKG; Art. 323 f. StGB).¹³⁹ Stellt das Betreibungsamt fest, dass das Pfandgrundstück vermietet/verpachtet ist (oder eine vergleichbare Sachlage vorliegt; s. N. 25), läuft das Verfahren weiter. Andernfalls erübrigen sich die folgenden Verfahrensschritte – das Betreibungsamt kann keine Zinssperre aussprechen.
- 33 **(ii) Anzeige an Mieter/Pächter** (Art. 152 Abs. 2 SchKG und Art. 91 Abs. 1 VZG; Formular VZG Nr. 5, ¹⁴⁰ Art. 7 SchKK¹⁴¹): Sodann informiert das Betreibungsamt den Mieter/Pächter unverzüglich über die Anhebung der Betreuung. In der Anzeige weist es den Mieter/Pächter – unter Hinweis auf die Gefahr der Doppelzahlung – an, die fällig werdenden Miet-/Pachtzinse an das Betreibungsamt zu bezahlen (**Miet-/Pachtzinssperre**). Erst mit dieser Anzeige entfaltet die Zinssperre ihre Wirkung für den Mieter/Pächter (Art. 806 Abs. 2 ZGB); dieser kann nach Erhalt der Anzeige nicht mehr mit befreiender Wirkung an den Vermieter/Verpächter (i.d.R. Pfand Eigentümer) leisten (vgl. N. 39 und N. 48).¹⁴² Folgendes ist anzufügen:
 - Die Zuständigkeit für die Anzeige liegt beim **Betreibungsamt**; eine rein private Mitteilung (z.B. durch die Grundpfandgläubigerin) entfaltet keine Sperrwirkung.¹⁴³

134. Die aktuelle Fassung von Art. 91 Abs. 1 VZG ist am 1.1.1997 in Kraft getreten. Siehe dazu AS 1996 S. 2910, abrufbar unter <https://www.amtsdruckschriften.bar.admin.ch/viewOrigDoc/30002639.pdf?id=30002639>, besucht am 22.12.2023.

135. Siehe auch BGE 121 III 187 E. 2a und 2e (zu Art. 91 Abs. 1 aVZG; für den Wortlaut siehe Fn. 133). In der Doktrin wird – mit Verweis auf dieses Urteil – die Leistung eines Kostenvorschusses für die Anordnung der Zinssperre vorausgesetzt: BSK-Schmid-Tschirren, Art. 806 ZGB N. 7; Müggler, Rz. 388; KUKO-Kren Kostkiewicz, Art. 91 VZG N. 3 f.; dies., SchKG, Rz. 997. Wohl a.A. ZK-Dürr/Zollinger, Art. 806 ZGB N. 91 ff., und Jaeger/Walder/Kull, Art. 152 SchKG N. 11, die für die Entstehung des Pfandrechts einzig ein ausdrückliches Begehren der betreibenden Pfandgläubigerin verlangen.

136. So auch BSK-Bernheim/Känzig/Geiger, Art. 152 SchKG N. 16.

137. BSK-Bernheim/Känzig/Geiger, Art. 152 SchKG N. 34 f.

138. Siehe auch die Übersicht in Brand, S. 30.

139. KUKO-Kren Kostkiewicz, Art. 91 VZG N. 5; BSK-Bernheim/Känzig/Geiger, Art. 152 SchKG N. 17; CR-Foëx, Art. 152 SchKG N. 12.

140. Siehe Fn. 4 sowie das Bsp. bei Müggler, Rz. 399. Zum im Musterformular VZG Nr. 5 enthaltenen Hinweis «Allfällige Rechtsgeschäfte in Bezug auf noch nicht verfallene Zinse haben keine Gültigkeit» siehe BGer 5A_321/2010 vom 24.6.2010 E. 4.1.

141. Anleitung des Bundesgerichts über die bei der Zwangsverwertung von Grundstücken zu errichtenden Aktenstücke (SchKK) vom 22.7.1996 (abgedruckt in Brand, S. 301 ff.).

142. BSK-Schmid-Tschirren, Art. 806 ZGB N. 8; CR-Foëx, Art. 152 SchKG N. 15. Vgl. auch BGE 43 III 200 E. 1 S. 205.

143. ZK-Dürr/Zollinger, Art. 806 ZGB N. 160 m.w.V.

- Damit das Betreibungsamt die Anzeige an den Mieter/Pächter machen bzw. eine Zinssperre anordnen kann, muss zuvor das Betreibungsverfahren – durch Zustellung des Zahlungsbefehls an den Betriebenen (Art. 38 Abs. 2 SchKG) – eingeleitet werden.¹⁴⁴ Ein während der **Schonzeit (Art. 56 SchKG)** zugestellter Zahlungsbefehl entfaltet seine Wirkung erst am ersten Tag nach Ablauf der Schonzeit; mithin muss das Ende der Schonzeit abgewartet werden, damit das Betreibungsamt die Zinssperre anordnen kann.¹⁴⁵ Für die Anordnung der Zinssperre ist es hingegen unbeachtlich, ob diese während der Betreibungsferien (Art. 56 Ziff. 2 SchKG) oder während eines dem Schuldner oder Pfandeigentümer gewährten Rechtsstillstandes (Art. 56 Ziff. 3 SchKG) erfolgt – solange das Betreibungsamt den Zahlungsbefehl vor Beginn der Betreibungsferien oder des Rechtsstillstandes zustellt, hat das Betreibungsamt die Zinssperre auszusprechen (Art. 91 Abs. 2 VZG).¹⁴⁶ In der Lehre stösst diese Regelung teilweise auf Kritik: Indem die Zinssperre eine vorgängige Zustellung des Zahlungsbefehls voraussetzt, kann es mitunter zu erheblichen Verzögerungen kommen (Betreibungsferien und Rechtsstillstand), bis die Zinssperre ihre Wirkung entfaltet. Aus nachvollziehbaren Gründen plädiert daher dieser Teil der Lehre dafür, dass bereits ab Einreichen des Betreibungsbegehrens eine Zinssperre anzuordnen sei;¹⁴⁷ allfällige Schonzeiten hätten diesfalls keinen Einfluss auf die Zinssperre.¹⁴⁸ Auf diese Weise gelingt es, den Zweck der Zinssperre – die provisorische Sicherung von Miet-/Pachtzinsen¹⁴⁹ – bestmöglich zu verwirklichen.
- Die Pfändung eines Grundstückes erfasst namentlich die laufenden Miet-/Pachtzinsen (Art. 102 Abs. 1 SchKG; Art. 14 Abs. 1 VZG). Deshalb hat das Betreibungsamt auch in der Betreibung auf Pfändung dem Mieter/Pächter anzuzeigen, «dass sie inskünftig die Miet-(Pacht-)zinse rechtsgültig nur noch an das Betreibungsamt bezahlen können» (Art. 15 Abs. 1 lit. b VZG; vgl. Art. 102 Abs. 2 SchKG).¹⁵⁰ Diesfalls bedarf es in einer späteren Betreibung auf Pfandverwertung **keiner zusätzlichen Anzeige** an den Mieter/Pächter (Art. 91 Abs. 2 Satz 2 Teilsatz 1 VZG). Das Gleiche gilt, wenn ein neues Betreibungsbegehren auf Pfandverwertung gestellt oder das Grundstück gepfändet wird (Art. 91 Abs. 2 Satz 2 Teilsatz 2 VZG).

- 34 (iii) **Anzeige an Pfandeigentümer** (Art. 92 Abs. 1 VZG; Formular VZG Nr. 6, Art. 8 SchKK¹⁵¹): Gleichzeitig mit der Anzeige an den Mieter/Pächter (N. 33) informiert das Betreibungsamt den Pfandeigentümer (Schuldner oder Dritteigentümer) über die Ausdehnung der Pfandhaft. Das Betreibungsamt weist den Pfandeigentümer darauf hin, dass es ihm unter Strafandrohung (Art. 292 StGB) untersagt ist, Zinszahlungen entgegenzunehmen oder Rechtsgeschäfte über sie abzuschliessen.
- 35 (iv) **Einrede des Pfandeigentümers**: Der Pfandeigentümer (Schuldner oder Dritteigentümer) kann innert zehn Tagen seit Zustellung der Anzeige (Art. 92 Abs. 1 VZG; N. 34) beim Betreibungsamt eine

144. Vgl. BGE 120 III 9 E. 1, wonach das Betreibungsverfahren mit Zustellung des Zahlungsbefehls zu laufen beginnt (nicht mit Stellung des Betreibungsbegehrens). Dazu auch BGer 5A_759/2008 vom 29.12.2008 E. 3.3.

145. Vgl. KUKO-Kren Kostkiewicz, Art. 91 VZG N. 13. Vgl. ferner Art. 806 Abs. 1 ZGB, der auf die «Anhebung der Betreibung» abstellt.

146. Siehe dazu BGE 61 III 71 S. 73; KUKO-Kren Kostkiewicz, Art. 91 VZG N. 13. – Bei der Zinssperre handelt es sich gemäss Bundesgericht um eine dringliche provisorische Sicherungsmassnahme (vergleichbar mit dem Arrest und Retentionsverzeichnis; vgl. dazu BGer 5A_606/2013 vom 21.3.2014 E. 3.2.4); daher ist es m.E. folgerichtig, die Anordnung der Zinssperre auch während den Schonzeiten zuzulassen (vgl. Art. 56 SchKG).

147. Hierzu und zum Folgenden Weiss S. 65 f. und 84 ff. (mit ausführlicher Begründung); Schellenberg, S. 94 Fn. 24; BSK-Bernheim/Känzig/Geiger, Art. 152 SchKG N. 18. A.A. KUKO-Kren Kostkiewicz, Art. 91 VZG N. 13; CR-Foëx, Art. 152 SchKG N. 13.

148. Siehe BGer 5A_362/2013 vom 14.10.2013 E. 3.3, wonach das Einreichen des Betreibungsbegehrens keine Betreibungshandlung darstelle und daher auch während der Schonzeit getätigt werden könne. Dazu auch SK-Penon/Wohlgemuth, Art. 56 SchKG N. 5.

149. Vgl. BGer 5A_606/2013 vom 21.3.2014 E. 3.2.4.

150. Weiterführend BSK-Sievi, Art. 102 SchKG N. 7 ff.

151. Siehe Fn. 4 und 141 sowie das Bsp. bei Müggler, Rz. 401.

Einrede erheben. Mit dieser kann er geltend machen, dass sich das Pfandrecht nicht auf die Miet-/Pachtzinsen oder dass es sich nur auf einen Teil davon erstreckt (Art. 93 Abs. 2 VZG). Auf diese Einredemöglichkeit hat das Betreibungsamt den Pfandeigentümer in der Anzeige gesondert hinzuweisen (Art. 92 Abs. 2 VZG). Bei der Einredeerhebung ist Folgendes zu beachten:

- Nach dem Gesetzeswortlaut hat die Einrede «unter Angabe der Gründe und [...] der bestrittenen Teilbeträge» zu erfolgen (Art. 92 Abs. 2 letzter Teilsatz VZG).¹⁵² An diese **Begründung** darf das Betreibungsamt indes nicht allzu hohe Anforderungen stellen.¹⁵³
- Die **zehntägige Frist** wird mit der Anzeige i.S.v. Art. 92 Abs. 1 VZG ausgelöst. Da die Anzeige an den Pfandeigentümer und an den Mieter/Pächter gleichzeitig zu erfolgen hat (Art. 92 Abs. 1 Teilsatz 1 VZG), hat das Betreibungsamt – mit Blick auf Art. 91 Abs. 1 VZG (s. N. 33) – die Anzeige auch während der Schonzeit (Art. 56 SchKG) zu tätigen. Dies beantwortet allerdings nicht die Frage, in welchem Zeitpunkt die zehntägige Frist zu laufen beginnt, falls die Anzeige während der Schonzeit erfolgt ist. Nach hier vertretener Auffassung handelt es sich bei der Anzeige an den Pfandeigentümer – analog der Zustellung der Arresturkunde (Art. 274 SchKG) und im Gegensatz zur Anzeige an den Mieter/Pächter – um eine Betreibungshandlung i.S.v. Art. 56 SchKG;¹⁵⁴ demnach entfaltet die Anzeige ihre Wirkung erst am ersten Tag nach Ablauf der Schonzeit (fristauslösendes Ereignis).¹⁵⁵ Die Frist beginnt am darauffolgenden Tag zu laufen (Art. 31 SchKG i.V.m. Art. 142 Abs. 1 ZPO). Endet die Frist während der Schonzeit, kommt Art. 63 SchKG (nicht Art. 145 ZPO) zur Anwendung.¹⁵⁶ Die Fristwahrung richtet sich nach Art. 143 ZPO (i.V.m. Art. 31 SchKG).
- Abzugrenzen ist die Einrede i.S.v. Art. 92 Abs. 2 VZG vom **Rechtsvorschlag** gegen das Pfandrecht. Beziehen sich die Einwände des Betriebenen auf den Umfang des Pfandrechts (sprich die Erstreckung des Pfandrechts auf die Miet-/Pachtzinsen), so hat der Pfandeigentümer die Einrede zu erheben. Will der Betriebene hingegen den Bestand, den Umfang oder die Fälligkeit der Forderung, oder den Bestand des Pfandrechts bestreiten, muss er dies mit dem Rechtsvorschlag geltend machen (vgl. Art. 85 VZG; s. auch N. 36).¹⁵⁷ Ob der Pfandeigentümer die Einrede und/oder den Rechtsvorschlag erhebt, hat Einfluss auf das nachfolgende Verfahren: Der Rechtsvorschlag kann die Betreibende im Rechtsöffnungsverfahren oder im ordentlichen Verfahren beseitigen (Art. 153a SchKG; Art. 93 Abs. 1 VZG), wohingegen der betreibenden Gläubigerin bei erhobener Einrede nur das ordentliche Verfahren offensteht (Art. 93 Abs. 2 VZG; s. auch N. 36).¹⁵⁸
- Macht ein Dritter geltend, die Miet-/Pachtzinsen stünden ihm zu, dann ist das **Widerspruchsverfahren** (Art. 106 ff. OR) einzuleiten (ausführlich N. 47); nur dem

152. So auch im Musterformular VZG Nr. 6 (Fn. 4): «unter Angabe der Gründe und allfällig unter genauer Bezeichnung des bestrittenen Teilbetrags».

153. KUKO-Kren Kostkiewicz, Art. 92 VZG N. 2. Vgl. auch BGE 71 III 52 Regeste und E. 3 S. 60: Frage offengelassen, ob die Begründung der Einsprache gegen die Mietzinssperre eine Erklärung dafür enthalten müsse, warum das Grundpfandrecht im betreffenden Fall ausnahmsweise nicht auch die Mietzinse umfasse.

154. Bei der Zinssperre handelt es sich gemäss Bundesgericht um eine dringliche provisorische Sicherungsmassnahme, die mit dem Arrest vergleichbar sei (BGer 5A_606/2013 vom 21.3.2014 E. 3.2.4). Die Zustellung der Arresturkunde an den Schuldner (Art. 276 SchKG) wird – im Gegensatz zum Arrestbefehl (Art. 274 SchKG) und dem Arrestvollzug (Art. 275 SchKG) – von Art. 56 SchKG erfasst (BGE 108 III 3 E. 2; BSK-Schmid/Bauer, Art. 56 SchKG N. 46; SK-Penon/Wohlgemuth, Art. 56 SchKG N. 6); dementsprechend sind bei der Berechnung der Einsprachefrist (Art. 278 SchKG) allfällige Schonzeiten zu berücksichtigen (siehe BGE 135 III 232 E. 2.4, wonach die Zustellung der Arresturkunde die Einsprachefrist auslöst). Eben Gesagtes lässt sich m.E. auf die Zinssperre übertragen: Die Anzeige an den Mieter/Pächter (vergleichbar mit dem Arrestvollzug) wird nicht von Art. 56 SchKG erfasst (Art. 91 Abs. 2 VZG; N. 33), wohingegen die Anzeige an den Grundpfandeigentümer (vergleichbar mit der Zustellung der Arresturkunde) eine Betreibungshandlung i.S.v. Art. 56 SchKG darstellt – das ist bei der Einredefrist entsprechend zu beachten.

155. So wohl auch Weiss, S. 96.

156. Vgl. BGE 149 III 179 E. 4.1; BGE 143 III 149 E. 2.1; Ernst/Oberholzer/Sunaric, Rz. 465 f. m.w.V.

Pfandeigentümer (Schuldner oder Dritteigentümer) steht die Einrede i.S.v. Art. 92 Abs. 2 VZG offen.

- 36 (v) **Feststellungsklage der betreibenden Pfandgläubigerin:** Hat der Pfandeigentümer die Einrede nach Art. 92 Abs. 2 VZG erhoben, wird dies der Betreibenden angezeigt (Formular VZG Nr. 8, Art. 13 und 14 SchKK¹⁵⁹). Die Betreibende hat diesfalls die Möglichkeit, innert zehn Tagen seit Anzeige eine Feststellungsklage (Klage auf Feststellung des bestrittenen Pfandrechts) zu erheben (Art. 93 Abs. 2 VZG).¹⁶⁰ Kommt sie dieser Aufforderung nicht nach, hebt das Betreibungsamt die Zinssperre auf (Art. 93 Abs. 3 und 4 VZG; vgl. auch Art. 153a Abs. 3 SchKG). Dies bedarf der Erläuterung:

- Bei der Anzeige an die Betreibende handelt es sich nach hier vertretener Ansicht *nicht* um eine Betreibungshandlung i.S.v. Art. 56 SchKG, denn die Anzeige an die Betreibende greift nicht in die Rechtsstellung des Schuldners ein.¹⁶¹ Damit entfaltet die Anzeige auch während der **Schonzeit** sofort ihre Wirkung; die zehntätige Frist beginnt am Tag nach der Anzeige zu laufen (Art. 142 Abs. 1 ZPO i.V.m. Art. 31 SchKG). Mangels Betreibungshandlung gelangt auch Art. 63 SchKG nicht zur Anwendung,¹⁶² hingegen gilt es m.E. die Gerichtsferien nach Art. 145 ZPO zu beachten.¹⁶³
- Erhebt der Betriebene **gleichzeitig die Einrede i.S.v. Art. 92 Abs. 2 VZG und den Rechtsvorschlag** (s. N. 35), gestaltet sich die Prosequierung der Zinssperre wie folgt (nachfolgend die bundesgerichtliche Rechtsprechung, die von einem Teil der Lehre kritisiert wird; vgl. auch das Formular VZG Nr. 8):¹⁶⁴ Der Betreibende hat sich innert zehn Tagen seit Anzeige zwischen zwei Vorgehensweisen zu entscheiden (Art. 153a Abs. 1 SchKG; Art. 93 Abs. 1 und 2 VZG). Einerseits steht der Betreibenden der Weg offen, eine Anerkennungsklage (Art. 79 SchKG) und/oder eine Feststellungsklage (Art. 93 Abs. 2 VZG; objektive Klagehäufung i.S.v. Art. 90 ZPO) anzuheben. Andererseits besteht für die Betreibende die Möglichkeit, ein Rechtsöffnungsverfahren (Art. 80 ff. SchKG) einzuleiten. Wählt die Betreibende den zweiten Weg, kann sie mit der Erhebung der Feststellungsklage zuwarten, bis das Gericht über die Rechtsöffnung entschieden hat. Weist das Gericht die Rechtsöffnung ab, hat die Gläubigerin innert zehn Tagen seit rechtskräftiger Abweisung¹⁶⁵ die Anerkennungsklage i.S.v. Art. 79 SchKG und die Feststellungsklage i.S.v. Art. 93 Abs. 2 VZG einzuleiten (Art. 93 Abs. 1 VZG). Wird das Rechtsöffnungsbegehren hingegen gutgeheissen, hat die Betreibende die Feststellungsklage nach Art. 93 Abs. 2 VZG anhängig zu

158. BGer 5A_1023/2015 vom 6.9.2016 E. 3.2.1 ff.; BGE 126 III 481 E. 1b. – Ein Teil der Lehre kritisiert, dass das Bundesgericht die Einrede (i.S.v. Art. 92 Abs. 2 VZG) und den Rechtsvorschlag unterschiedlich behandelt: «Es ist nicht einzusehen, wieso der Bestand des Pfandrechts selbst im Rechtsöffnungsverfahren beurteilt werden kann, nicht aber, ob das Pfandrecht auch die Miet- und Pachtzinsen umfasse.» (KUKO-Kren Kostkiewicz, Art. 92 VZG N. 4. So auch Schellenberg, S. 116 ff.; BSK-Bernheim/Känzig/Geiger, Art. 153a SchKG N. 13. Dem Bundesgericht folgen SK-Rüetschi/Domenig, Art. 153a SchKG N. 12; KUKO-Käser/Häcki, Art. 153a SchKG N. 17; CR-Foëx, Art. 152 SchKG N. 17 und Art. 153a SchKG N. 12).

157. BGer 5A_1023/2015 vom 6.9.2016 E. 3.2; KUKO-Kren Kostkiewicz, Art. 92 VZG N. 2 f.; KUKO-Käser/Häcki, Art. 152 SchKG N. 10 f.

159. Siehe Fn. 4 und 141.

160. BGer 5A_1023/2015 vom 6.9.2016 E. 3.2.1; BGE 126 III 481 E. 1b.

161. Im Allgemeinen BGE 115 III 6 E. 5; BGE 96 III 46 E. 3. Vgl. zur vergleichbaren Rechtslage bei der Widerspruchsklage BSK-Schmid/Bauer, Art. 56 SchKG N. 36 m.w.V.: Die Fristansetzung an den Schuldner stellt eine Betreibungshandlung dar, hingegen nicht die Fristansetzung an die Gläubigerin.

162. BGE 149 III 179 E. 4.1 (mit Hinweis auf die Kritik in der Lehre); BGE 143 III 149 E. 2.1 = Pra 2018 Nr. 29; BGer 5A_471/2013 vom 17.3.2014 E. 2.2; BGE 115 III 6.

163. Vgl. BGE 149 III 179 E. 4.2 und 4.4 zur Kollokationsklage (dazu auch Zemp, S. 413 ff.). – Art. 145 Abs. 4 nZPO und Art. 56 Abs. 2 nSchKG (Inkrafttreten am 1.1.2025) führen zu keinem anderen Ergebnis.

164. Hierzu und zum Folgenden BGer 5A_1023/2015 vom 6.9.2016 E. 3.2.1–3.2.4; BGE 126 III 481 E. 1b; BGE 71 III 52 E. 3; KUKO-Käser/Häcki, Art. 153a SchKG N. 17; CR-Foëx, Art. 152 SchKG N. 17 und Art. 153a SchKG N. 12; SK-Rüetschi/Domenig, Art. 153a SchKG N. 12. Kritisch Schellenberg, S. 116 ff.; BSK-Bernheim/Känzig/Geiger, Art. 153a SchKG N. 13; KUKO-Kren Kostkiewicz, Art. 92 VZG N. 4 und Art. 93 SchKG N. 7.

machen; das Betreibungsamt setzt dafür eine Frist von zehn Tagen an. Eine allenfalls erhobene Aberkennungsklage (Art. 83 Abs. 2 SchKG) hat keinen Einfluss auf diese Frist.¹⁶⁶

- **Versäumt** die Betreibende eine der genannten **Frist**, widerruft das Betreibungsamt die Zinssperre (Art. 93 Abs. 3 und 4 VZG; Art. 153a Abs. 3 SchKG). Hat der Mieter/Pächter in solchen Fällen bereits Miet-/Pachtzinsen ans Betreibungsamt geleistet, erfolgt eine Auszahlung der Zinsen an den Zinsgläubiger (Art. 93 Abs. 3 VZG).¹⁶⁷ Unabhängig davon besteht für die Betreibende weiterhin die Möglichkeit, innerhalb der zweijährigen Verwertungsfrist (Art. 154 Abs. 1 SchKG) den Rechtsvorschlag und/oder die Einrede zu beseitigen.¹⁶⁸

37 (vi) Gelingt der Betreibenden die Beseitigung des Rechtsvorschlags (bzw. fehlt es an einem Rechtsvorschlag), kann sie die **Verwertung des Pfandgrundstücks** beantragen (Art. 154 Abs. 1 SchKG).¹⁶⁹ Folgendes gilt es dabei zu beachten:

- Stellt die Betreibende das **Verwertungsbegehren nicht innert der gesetzlichen Frist** von zwei Jahren, erlischt die Betreibung (Art. 154 Abs. 2 SchKG); das Betreibungsamt hebt die Zinssperre auf.
¹⁷⁰ In einem solchen Fall zahlt das Betreibungsamt – zumindest nach einem Teil der Lehre – die eingegangenen Zinsen an den Zinsgläubiger (Vermieter/Verpächter) aus.¹⁷¹ Eine Zuweisung der eingegangenen Zinsen an die betreibende Pfandgläubigerin – wie von einem Teil der Lehre gefordert¹⁷² – ist m.E. nur dann zulässig, wenn diese Zinsen zur Begleichung der Betreibungsforderung und -kosten genügen und demnach eine Verwertung des Pfandgrundstücks nicht notwendig erscheint (vgl. hiernach 3. Lemma).
- Die rechtzeitige Stellung des Verwertungsbegehrens führt i.d.R. zur **öffentlichen Zwangsversteigerung** des Grundstücks (Art. 156 i.V.m. 133 ff. SchKG). Mit Zuschlag des Grundstücks an den Ersteigerer (vgl. Art. 126 i.V.m. Art. 156 und 142a SchKG) – d.h. mit Abschluss der Pfandverwertung – erlischt das Pfandrecht gemäss Art. 806 ZGB.¹⁷³ Bis zu diesem Zeitpunkt stehen die anfallenden Miet-/Pachtzinsen der betreibenden Grundpfandgläubigerin zu – danach dem Ersteigerer (vgl. N. 26).
- Damit sich die betreibende Grundpfandgläubigerin aus den angefallenen Miet-/Pachtzinsen befriedigen kann, muss es indes **nicht zwingend** zur **Verwertung des Pfandgrundstücks**

165. Massgebenden für den Fristenlauf ist – entgegen dem Wortlaut von Art. 153a Abs. 1 SchKG – nicht die Eröffnung des Urteils, sondern der Eintritt der Rechtskraft (siehe den Wortlaut von Art. 93 Abs. 1 VZG; so BSK-Bernheim/Känzig/Geiger, Art. 153a SchKG N. 17; KUKO-Kren Kostkiewicz, Art. 93 SchKG N. 4; KUKO-Käser/Häcki, Art. 153a SchKG N. 11). Seit Inkrafttreten der nationalen ZPO kann unberücksichtigt bleiben, ob der Wortlaut von Art. 153a SchKG oder Art. 93 VZG massgebend ist: Gegen den Rechtsöffnungsentscheid steht nur das ausserordentliche Rechtsmittel der Beschwerde offen (Art. 309 lit. b Ziff. 3 ZPO). Mithin erwächst der Entscheid mit dessen Eröffnung in Rechtskraft; der Entscheid ist grundsätzlich sofort vollstreckbar (Art. 325 ZPO; siehe dazu BGE 139 III 466 E. 3.4 und BSK-Bernheim/Känzig/Geiger, Art. 153a N. 17).

166. Weiterführend BGer 5A_1023/2015 vom 6.9.2016 E. 3.3.1 ff. (namentlich mit Ausführungen zur Koordination von Feststellungs- und Aberkennungsklage).

167. BGer 5A_606/2013 vom 21.3.2014 E. 3.2.1–3.2.4.

168. KUKO-Kren Kostkiewicz, Art. 93 SchKG N. 8; CR-Foëx, Art. 153a SchKG N. 19.

169. Es spricht nichts dagegen, auch bei hängiger Feststellungsklage (i.S.v. Art. 93 Abs. 2 VZG) bereits das Verwertungsbegehren (i.S.v. Art. 154 SchKG) zu stellen; für die Stellung des Verwertungsbegehrens setzt Art. 154 Abs. 1 SchKG einzig voraus, dass ein rechtskräftiger Zahlungsbefehl vorliegt (kein Rechtsvorschlag bzw. Rechtsvorschlag definitiv beseitigt) und dass die Verwertungsfristen eingehalten werden (vgl. Spühler/Dolge, Rz. 643).

170. BSK-Bernheim/Känzig/Geiger, Art. 154 SchKG N. 32; KUKO-Käser/Häcki, Art. 154 SchKG N. 10.

171. BSK-Schmid-Tschirren, Art. 806 ZGB N. 10 m.w.V.; ZK-Dürz/Zollinger, Art. 806 ZGB N. 121; Steinauer, Droits Réels III, Rz. 4184. A.A. (Zuweisung der aufgelaufenen Zinse an die betreibende Pfandgläubigerin) Weiss, S. 79; BSK-Bernheim/Känzig/Geiger, Art. 154 SchKG N. 32 (mit Verweis auf Art. 22 Abs. 3 VZG); KUKO-Käser/Häcki, Art. 154 SchKG N. 10. Vgl. ferner BGer 5A_606/2013 vom 21.3.2014 E. 3.2.1: Bei einem Widerruf der Zinssperre gemäss Art. 153a Abs. 3 SchKG hat das Betreibungsamt die bereits erhaltenen Miet-/Pachtzinsen an den Vermieter/Verpächter auszuzahlen.

172. Siehe die Quellen in Fn. 171.

kommen: Sollten die beim Betreibungsamt eingegangenen Miet-/Pachtzinsen (und/oder anderweitige Erträge) zur Deckung der Betreibungsforderungen und -kosten genügen, bedarf es keiner Verwertung des Pfandgrundstücks;¹⁷⁴ selbstredend erübrigt sich diesfalls die Stellung des Verwertungsbegehrens. Das Ganze lässt sich auch mit Abschlagszahlungen i.S.v. Art. 95 VZG kombinieren (vgl. N. 42 ff., insb. N. 44).

- Sollte sich das Grundstück wegen ungenügender Angebote nicht verwerten lassen (**Pfandausfall** gemäss Art. 158 SchKG), so erhält die betreibende Grundpfandgläubigerin trotzdem die beim Betreibungsamt eingegangenen Miet-/Pachtzinsen (Art. 111 Abs. 2 VZG).¹⁷⁵ Kommt es zwar zum Zuschlag, deckt der Erlöst die Forderung nicht vollständig, gilt das Gleiche.¹⁷⁶

E. Rechtsfolgen

- 38 Die **Miet-/Pachtzinssperre** wirkt sich in verschiedener Hinsicht aus. Einerseits hat der Mieter/Pächter die Zinsen an das Betreibungsamt zu leisten (Art. 806 Abs. 2 ZGB); zugleich untersagt das Betreibungsamt dem Pfandeigentümer, allfällige Zinszahlungen entgegenzunehmen (Art. 92 Abs. 1 VZG). Andererseits gehen die Verwaltungsbefugnisse über das Pfandgrundstück (teilweise) auf das Betreibungsamt über. Im Einzelnen:
- 39 (i) **Mieter/Pächter:** Sobald das Betreibungsamt dem Mieter/Pächter die Anhebung der Betreibung angezeigt hat (N. 33), kann dieser nicht mehr mit befreiender Wirkung an den Zinsgläubiger leisten, sondern nur noch an das Betreibungsamt (Art. 806 Abs. 2 ZGB; Art. 91 Abs. 1 VZG).¹⁷⁷ Mithin setzt sich der Zinsschuldner dem Risiko der Doppelzahlung aus, falls er den Zins weiterhin dem Zinsgläubiger bezahlt (vgl. Art. 91 Abs. 1 VZG; dazu auch N. 48). Kündigungen und Reklamationen sind fortan an das Betreibungsamt zu richten (Formular VZG Nr. 5178), da diesem die Verwaltungsbefugnisse zukommen (s. N. 41).¹⁷⁹
- 40 (ii) **Pfandeigentümer:** Nach Erlass der Zinssperre ist es dem Pfandeigentümer unter Strafandrohung (Art. 292 StGB) untersagt, Miet-/Pachtzinszahlungen entgegenzunehmen oder darüber Rechtsgeschäfte abzuschliessen (Art. 92 Abs. 1 VZG).¹⁸⁰ Überweist der Mieter/Pächter den Zins trotzdem dem Pfandeigentümer (z.B. aufgrund eines nicht angepassten Dauerauftrags), hat der Pfandeigentümer den Betrag sofort dem Betreibungsamt abzuliefern, ansonsten er sich strafbar machen könnte.¹⁸¹ Im Weiteren hat die Zinssperre zur Folge, dass die Verwaltungsbefugnisse des Pfandeigentümers über das Grundstück eingeschränkt werden (s. hiernach); namentlich fallen – nach Erlass der Zinssperre – das Recht zur Kündigung und zur Ausweisung in den ausschliesslichen Zuständigkeitsbereich des Betreibungsamtes.¹⁸²
- 41 (iii) **Verwaltung des Pfandgrundstücks:** Nach Erlass der Zinssperre hat das Betreibungsamt – an Stelle des Schuldners oder Pfandeigentümers – alle zur Sicherung und zum Einzug der Miet-/

173. ZK-Dürr/Zollinger, Art. 806 ZGB N 115. Vgl. auch BGE 106 III 67 E. 2.

174. Amonn/Walther, § 33 N. 23; Fritzsche/Walder, § 34 N. 34 f.; ZK-Dürr/Zollinger, Art. 806 ZGB N 122; BSK-Bernheim/Känzig/Geiger, Art. 157 SchKG N. 7; BSK-Schmid-Tschirren, Art. 806 ZGB N 8; KUKO-Käser/Häcki, Art. 156 SchKG N. 3. Vgl. auch BGE 64 III 26 S. 28.

175. ZK-Dürr/Zollinger, Art. 806 ZGB N 118; BSK-Schmid-Tschirren, Art. 806 ZGB N. 14; BSK-Bernheim/Känzig/Geiger, Art. 156 SchKG N. 36 und Art. 157 SchKG N. 7.

176. ZK-Dürr/Zollinger, Art. 806 ZGB N 119.

177. Siehe auch BGE 43 III 200 E. 1 S. 205; BSK-Schmid-Tschirren, Art. 806 ZGB N. 8; ZK-Dürr/Zollinger, Art. 806 ZGB N. 174 m.w.V.

178. Siehe Fn. 4.

179. Vgl. Brand, S. 27.

180. Vgl. Art. 806 Abs. 3 ZGB betreffend Rechtsgeschäfte über (noch) nicht fällige Zinsforderungen (ausführlich ZK-Dürr/Zollinger, Art. 806 ZGB N. 178 ff.).

181. ZK-Dürr/Zollinger, Art. 806 ZGB N. 159.

Pachtzinsen erforderlichen Massnahmen zu treffen (Art. 94 Abs. 1 VZG). Es ist zulässig, diese Verwaltungsbefugnisse auf einen Dritten zu übertragen (Art. 94 Abs. 2 VZG). Das bedarf der Ergänzung in mehrfacher Hinsicht:

- Art. 94 Abs. 1 VZG enthält eine nicht abschliessende Liste («Massnahmen [...] wie») von Verwaltungsmassnahmen,¹⁸³ die nach Anordnung der Zinssperre in den Zuständigkeitsbereich des Betreibungsamts (oder des beauftragten Dritten) fallen.¹⁸⁴ Die Verwaltungsbefugnisse sind allerdings **beschränkt**: Sie umfassen grundsätzlich nur die dringlichen Sicherungsmassnahmen.¹⁸⁵ Erst ab Stellung des Verwertungsbegehrens (Art. 154 SchKG) kommen dem Betreibungsamt (bzw. dem beauftragten Dritten) umfassende Verwaltungsbefugnisse zu (Art. 101 VZG; vgl. auch Art. 17 f. VZG).
- Das Betreibungsamt kann die Verwaltungsbefugnisse auf einen **Dritten** übertragen, der dafür am geeignetsten erscheint (z.B. Immobilienverwaltung; Art. 94 Abs. 2 VZG). Zulässig ist ebenso die Übertragung auf den betriebenen Schuldner.¹⁸⁶ Das Bundesgericht qualifiziert die Übertragung der Verwaltungsbefugnisse als Auftrag oder Vertrag *sui generis*; die Art. 394 ff. OR gelangen in beiden Fällen zur Anwendung.¹⁸⁷ Das Verhältnis zwischen Betreibungsamt und Dritten ist öffentlich-rechtlicher Natur.
- Überschreitet das Betreibungsamt (oder der beauftragte Dritte) seine Kompetenzen nach Art. 94 VZG, kann die entsprechende Verwaltungshandlung mit **Beschwerde nach Art. 17 SchKG** angefochten werden. Eine allfällige Haftung richtet sich nach Art. 5 SchKG und nicht nach Zivilrecht.¹⁸⁸
- Damit das Betreibungsamt von seinen Verwaltungsbefugnissen Gebrauch machen kann, muss das Pfandgrundstück vermietet/verpachtet oder anderweitig vom **Anwendungsbereich** des Art. 152 Abs. 2 SchKG (N. 25) erfasst sein.¹⁸⁹
- Die Betreibende hat innert gesetzlicher Frist das Verwertungsbegehren zu stellen, ansonsten die Betreibung erlischt (Art. 154 Abs. 2 SchKG). Mit dem **Erlöschen der Betreibung** fallen die Verwaltungsbefugnisse des Betreibungsamtes (bzw. des beauftragten Dritten) dahin.¹⁹⁰

182. BGE 109 III 45 E. 1c. Bestätigt in BGE 131 III 141 E. 2.3.3.

183. BGer 5A_1061/2019 vom 6.5.2020 E. 6.1.2.1; BGer 4C.367/2000 vom 8.3.2001 E. 1c; KUKO-Kren Kostkiewicz, Art. 94 VZG N. 2; SK-Rüetschi/Domenig, Art. 152 SchKG N. 16. A.A. BSK-Bernheim/Känzig/Geiger, Art. 155 SchKG N. 19a.

184. Im Einzelnen Brand, S. 26 ff., und KUKO-Kren Kostkiewicz, Art. 94 VZG N. 3 ff. Vgl. auch BGE 129 III 90 E. 3; BGer 7B.32/2005 vom 8.4.2005 E. 1; KGer VD vom 28.9.2004, JDT 2005 II S. 121 ff., E. III.b; KGer VD vom 6.1.2005, JDT 2005 II S. 41 ff., E. II.d.

185. Hierzu und zum Folgenden BGE 129 III 90 E. 2.1 und 2.2; BGE 131 III 141 E. 2.3.3 = Pra 2005 Nr. 122; BGer 7B.241/2004 vom 23.12.2004 E. 3.2.2; BGer 5A_1061/2019 vom 6.5.2020 E. 6.1.2.1; BSK-Bernheim/Känzig/Geiger, Art. 152 SchKG N. 23 und Art. 155 SchKG N. 19 ff.; KUKO-Kren Kostkiewicz, Art. 94 VZG N. 2. Vgl. auch BGer 7B.5/2006 vom 10.3.2006 E. 2.

186. OGer TG ZR.2005.123 vom 19.12.2005, RBOG 2006 S. 130 ff., E. 3b. So auch KUKO-Kren Kostkiewicz, Art. 94 VZG N. 13; BSK-Bernheim/Känzig/Geiger, Art. 152 SchKG N. 22.

187. Hierzu und zum Folgenden BGE 129 III 400 E. 1.2 = Pra 2004 Nr. 87. Siehe auch OGer TG ZR.2005.123 vom 19.12.2005, RBOG 2006 S. 130 ff., E. 3b. Siehe im Weiteren den Muster-Verwaltungsvertrag zwischen Betreibungsamt und einem beauftragten Dritten bei Brand, S. 73 ff.

188. Zum Ganzen BGE 129 III 400 E. 1.2 = Pra 2004 Nr. 87; KUKO-Kren Kostkiewicz, Art. 94 VZG N. 9 und 15.

189. Vgl. BGE 131 III 141 E. 2.3.2 = Pra 2005 Nr. 122; KUKO-Kren Kostkiewicz, Art. 91 VZG N. 6; Schlegel/Zopfi, Rz. 167 (mit kritischen Anmerkungen).

190. Fritzsche/Walder, § 34 N. 35; BSK-Bernheim/Känzig/Geiger, Art. 154 SchKG N. 31 f.; CR-Foëx, Art. 154 SchKG N. 30.

F. Einzelfragen

1. Abschlagszahlung

- 42 In erster Linie sind die Miet-/Pachtzinseinnahmen zur Deckung der Verwaltungsauslagen und Verwaltungskosten sowie für allfällige Unterhaltsbeiträge an den Schuldner und seiner Familien (Art. 103 Abs. 2 SchKG) zu verwenden (Art. 94 Abs. 1 VZG).¹⁹¹ Daneben kann die betreibende Grundpfandgläubigerin verlangen, dass ihr das Betreibungsamt – bereits vor Stellung des Verwertungsbegehrens – aus den eingegangenen Miet-/Pachtzinsen sogenannte Abschlagszahlungen leistet.¹⁹² Die Betreibende muss allerdings nachweisen können, dass die **in Betreibung gesetzte Forderung anerkannt oder rechtskräftig festgestellt** ist (Art. 95 Abs. 1 VZG). Allfällige Rechtsvorschläge und Einreden i.S.v. Art. 92 Abs. 2 VZG muss die Betreibende vor der Auszahlung beseitigen (für das Verfahren s. N. 36).¹⁹³ Zweierlei ist klarzustellen:
- **Nicht betreibenden Grundpfandgläubigerinnen** kommt kein Anspruch auf Abschlagszahlungen zu (vgl. Art. 95 Abs. 1 VZG).¹⁹⁴
 - Eine Abschlagszahlung ist ausgeschlossen, falls der Betreibenden der Nachweis nicht gelingt, dass eine vom Schuldner anerkannte oder rechtskräftig festgestellte Forderung vorliegt; dem Betreibungsamt steht **kein Ermessensspielraum** zu.¹⁹⁵ Die Zustimmung des Schuldners (allein) zur Abschlagszahlung genügt nicht. Anders ist der Fall zu beurteilen, wenn der Schuldner die Forderung in Höhe der eingegangenen Miet-/Pachtzinsen anerkennt; gemäss Art. 95 Abs. 2 VZG berechtigt eine Anerkennung zur Abschlagszahlung.¹⁹⁶
- 43 Bei **mehreren betreibenden Grundpfandgläubigerinnen** (betreffend das gleiche Grundstück) ist eine Abschlagszahlung nur in zwei Fällen zulässig: Es braucht entweder die Zustimmung aller Betreibenden oder die Aufstellung eines Kollokationsplans nach Art. 157 Abs. 3 SchKG sowie der vorgängigen Auflage der Verteilliste¹⁹⁷ (Art. 95 Abs. 2 VZG).¹⁹⁸
- 44 Die Abschlagszahlung ermöglicht bei **geringeren Forderungen**, die Grundpfandgläubigerin zu befriedigen, ohne dass das Grundstück verwertet werden muss. Während der zweijährigen Verwertungsfrist (Art. 154 Abs. 2 VZG) kann die Grundpfandgläubigerin die Zinssperre weiterlaufen lassen, ohne ein Verwertungsbegehren zu stellen; während dieser Zeit wird die Forderung der Grundpfandgläubigerin durch die Abschlagszahlungen schrittweise getilgt (vgl. zum Ganzen N. 37).¹⁹⁹
- 45 Fällt der betriebene Grundpfandeigentümer in **Konkurs**, gilt es Art. 96 VZG zu beachten.

2. Mehrere Pfandgläubiger

- 46 Stellen mehrere Grundpfandgläubigerinnen ein Betreibungsbegehren mit Antrag auf Pfandhaftausdehnung, richtet sich das Vorrecht hinsichtlich der Miet-/Pachtzinsforderungen nach dem **jeweiligen Rang ihrer Grundpfandrechte** (Art. 114 Abs. 2 VZG; vgl. Art. 813 ff. ZGB).²⁰⁰

191. Brand, S. 35. Vgl. auch BGE 65 III 20; BGE 62 III 4.

192. Vgl. BSK-Bernheim/Känzig/Geiger, Art. 157 SchKG N. 23.

193. Brand, S. 35.

194. KUKO-Käser/Häcki, Art. 157 SchKG N. 14; BSK-Schmid-Tschirren, Art. 806 ZGB N. 11; Herren, S. 1213; Jaeger/Walder/Kull, Art. 152 SchKG N. 19.

195. Hierzu und zum Folgenden BGE 130 III 720 E. 2 = Pra 2005 Nr. 92; BGer 5A_1061/2019 vom 6.5.2020 E. 6.1.2.1 a.E.

196. KUKO-Kren Kostkiewicz, Art. 95 VZG N. 2.

197. Vgl. Art. 24 SchKK (Fn. 141) und Formular VZG Nr. 17 (Fn. 4).

198. Weiterführend Brand, S. 36. Vgl. auch BGE 122 III 88.

199. Zum Ganzen Weiss, S. 78. Siehe auch BSK-Bernheim/Känzig/Geiger, Art. 157 SchKG N. 23; KUKO-Kren Kostkiewicz, Art. 95 VZG N. 3; Fritzsche/Walter, § 34 N. 35; ZK-Dürr/Zollinger, Art. 806 ZGB N. 122.

Unbeschränkt gilt dies nur nach Stellung des Verwertungsbegehrens²⁰¹ – davor gestaltet sich die Rechtslage anders: Diesfalls ist entscheidend, ob die jeweilige Grundpfandgläubigerin die Pfandhaftausdehnung beantragt hat (vgl. Art. 114 Abs. 1 VZG und Art. 806 ZGB).²⁰² Konkret bedeutet dies Folgendes: Primär stehen der zuerst betreibenden Grundpfandgläubigerin die fällig gewordenen Miet-/Pachtzinsen zu – bis zu dem Zeitpunkt, in welchem eine Grundpfandgläubigerin mit einem besseren Rang die Ausdehnung der Pfandhaft verlangt. Die neu fällig werdenden Miet-/Pachtzinsen fallen fortan der vorrangigen Grundpfandgläubigerin zu, solange keine andere Grundpfandgläubigerin mit einem (noch) besseren Rang die Ausdehnung der Pfandhaft beantragt.²⁰³

3. Streitigkeiten über die Berechtigung an den Miet-/Pachtzinsforderungen

- 47 Der Grundpfandeigentümer (betriebener Schuldner oder Drittpfandeigentümer) kann mit der Einrede nach Art. 92 Abs. 2 VZG vorbringen, dass sich das Pfandrecht überhaupt nicht oder nur auf einen Teil der Miet-/Pachtzinse erstreckt (s. N. 35). Diese Einrede kommt dem Mieter/Pächter und anderen Dritten nicht zu. Allerdings steht diesen der Weg über das **Widerspruchsverfahren** offen (Art. 106 ff. SchKG), **falls sie mit der Pfandhaftausdehnung auf die Miet-/Pachtzinse nicht einverstanden sind**.²⁰⁴ Namentlich im Zusammenhang mit Art. 806 Abs. 3 ZGB können sich Streitigkeiten über die Berechtigung an den Zinsforderungen ergeben.²⁰⁵ Anzufügen bleibt Folgendes:

- Wenn der Mieter/Pächter (oder ein anderer Drittansprecher) bestreitet, dass sich das Pfandrecht auf die Miet-/Pachtzinse erstreckt, hat das Betreibungsamt ein Widerspruchsverfahren einzuleiten. Danach entscheidet das Betreibungsamt nach seinem **Ermessen, wer über die bessere Berechtigung der behaupteten Ansprüche befindet**; je nachdem setzt es dem Mieter/Pächter (oder einem anderen Drittansprecher), der Grundpfandgläubigerin, dem Grundpfandeigentümer oder dem Schuldner eine Frist für die Einreichung der Widerspruchsklage.²⁰⁶
- Entgegen einem Teil der Lehre ist die Streitigkeit über die Miet-/Pachtzinsforderungen selbst dann im Widerspruchsverfahren zu behandeln, wenn die Grundpfandgläubigerin das **Verwertungsbegehren** gestellt hat (vgl. Art. 106 Abs. 2 SchKG).²⁰⁷

200. Im Allgemeinen zum im schweizerischen Recht geltenden Pfandstellensystem Schmid/Hürlimann-Kaup, Rz. 1568 ff.

201. BGE 44 III 125 E. 2: «[E]s sind daher die Mietzinsen, welche von der Stellung des Verwertungsbegehrens bis zur Verwertung fällig werden, als Bestandteil des allgemeinen Verwertungsergebnisses zu betrachten und sie haben demnach zusammen mit dem Erlöse der Liegenschaft selbst zur Deckung aller Grundpfandgläubiger nach Massgabe ihres Ranges zu dienen, gleichgültig ob diese betrieben haben oder nicht». So auch Brand, S. 36; KUKO-Zopfi, Art. 114 VZG N. 3; Steinauer, Droits réels III, Rz. 4180. Siehe im Weiteren auch ZK-Dürr/Zollinger, Art. 806 ZGB N. 47 und 108 ff. (mit kritischen Bemerkungen in N. 112). Vgl. betreffend Art. 101 Abs. 1 SchKG (mit dem Verwertungsbegehren wird die Zinssperre von Amtes wegen angeordnet) BGE 145 III 495 E. 2.3.2 = Pra 2020 Nr. 68; BGE 71 III 153 E. 4; BSK-Schmid-Tschirren, Art. 806 ZGB N. 7; ZK-Dürr/Zollinger, Art. 806 ZGB N. 96.

202. ZK-Dürr/Zollinger, Art. 806 ZGB N. 47 und 108 ff.; Brand, S. 36; KUKO-Zopfi, Art. 114 VZG N. 3. Vgl. auch BGE 95 III 33 E. 2; BSK-Schmid-Tschirren, Art. 806 ZGB N. 12.

203. Brand, S. 36. Vgl. auch KUKO-Zopfi, Art. 114 VZG N. 3.

204. BGer 7B.56/2006 vom 17.5.2006 E. 3.1; BSK-Bernheim/Känzig/Geiger, Art. 152 SchKG N. 30 ff. (siehe aber Art. 157 SchKG N. 51); KUKO-Kren Kostkiewicz, Art. 91 VZG N. 9; SK-Rüetschi/Domenig, Art. 152 SchKG N. 13. Vgl. auch BGer 5A_326/2015 vom 14.1.2016 E. 2.3 (insoweit nicht in BGE 142 III 234) = Pra 2017 Nr. 6. Anders offenbar noch BGE 61 III 110 (dazu auch Weiss, S. 69): Streitigkeiten über Miet-/Pachtzinsforderungen seien vor Stellung des Verwertungsbegehrens im Kollokationsverfahren (analog Art. 95 VZG) und danach im Lastenbereinigungsverfahren (analog Art. 38 VZG) zu behandeln.

205. Vgl. BSK-Bernheim/Känzig/Geiger, Art. 152 SchKG N. 30 ff.; KUKO-Kren Kostkiewicz, Art. 91 VZG N. 9; AB SchKG AR vom 9.9.1993, AR GVP 1993 Nr. 3235 S. 83 f.; BezGer ZH MB150020 vom 6.10.2016, ZMP 2016 Nr. 4, E. 1.4. ff.

206. KUKO-Kren Kostkiewicz, Art. 91 VZG N. 9. Anders BSK-Bernheim/Känzig/Geiger, Art. 152 SchKG N. 32; AB SchKG AR vom 9.9.1993, AR GVP 1993 Nr. 3235 S. 83 f.

207. Wohl auch KUKO-Kren Kostkiewicz, Art. 91 VZG N. 9; SK-Rüetschi/Domenig, Art. 152 SchKG N. 13. A.A. (Kollokationsverfahren) BSK-Bernheim/Känzig/Geiger, Art. 152 SchKG N. 32 a.E. und Art. 157 SchKG N. 51; KUKO-Käser/Häcki, Art. 152 SchKG N. 17. Vgl. ferner BGE 61 III 110; Weiss, S. 69.

- Solange das zuständige Gericht im Widerspruchsverfahren keinen Entscheid gefällt hat, dauert die **Zinssperre** an (vgl. Art. 93 Abs. 3 und 4 VZG). Der Zinsschuldner ist damit weiterhin gehalten, an das Betreibungsamt zu leisten, ansonsten er riskiert, den Zins ein weiteres Mal zu bezahlen.²⁰⁸

4. Doppelzahlungsfall

- 48 Zahlt der Zinsschuldner (Mieter/Verpächter) die Zinsen trotz Zinssperre weiterhin an den Zinsgläubiger (Vermieter/Verpächter), besteht das Risiko, dass der Zinsschuldner ein weiteres Mal an das Betreibungsamt leisten muss (s. [N. 39](#)). Falls dieser Doppelzahlungsfall eintritt, stellt sich die Frage, ob dem Zinsschuldner ein Rückzahlungsanspruch gegenüber der Zinsgläubigerin zukommt. Nach hier vertretener Ansicht ist das zu bejahen: Der Zinsschuldner hat grundsätzlich einen **bereicherungsrechtlichen Anspruch** gegenüber dem Zinsgläubiger (Art. 62 ff. OR). Freilich gilt es zu beachten, dass der Zinsschuldner durch die Doppelzahlung das Inkassorisiko trägt und seinen Bereicherungsanspruch gegenüber dem Zinsgläubiger gegebenenfalls nicht durchsetzen kann.

LITERATURVERZEICHNIS

Amonn Kurt/Walther Fridolin, Grundriss des Schuldbetreibungs- und Konkursrechts, 9. Aufl., Bern 2013.

Amstutz Kathrin/Arnold Peter, Kommentierung zu Art. 45 BGG, in: Niggli Marcel Alexander/Uebersax Peter/Wiprächtiger Hans/Kneubühler Lorenz (Hrsg.), Basler Kommentar, Bundesgerichtsgesetz, 3. Aufl., Basel 2018.

Baeriswyl Dominik/Milani Dominik/Schmid Jean-Daniel, Kommentierung zu Art. 33 SchKG, in: Kren Kostkiewicz Jolanta/Vock Dominik (Hrsg.), Schulthess Kommentar (SK) zum Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs (SchKG), 4. Aufl., Zürich 2017.

Bangert Jan, Kommentierung zu Art. 85 SchKG, in: Staehelin Daniel/Bauer Thomas/Lorandi Franco (Hrsg.), Basler Kommentar, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, 3. Aufl., Basel 2021.

Bauer Thomas/Bauer Christoph, Kommentierung zu Art. 892 ZGB, in: Geiser Thomas/Wolf Stephan (Hrsg.), Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, 7. Aufl., Basel 2023.

Bernheim Marc/Känzig Philipp/Geiger Gaudenz, Kommentierungen zu Art. 151–155 und 157 SchKG, in: Staehelin Daniel/Bauer Thomas/Lorandi Franco (Hrsg.), Basler Kommentar, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, 3. Aufl., Basel 2021.

Bessenich Balthasar/Fink Stefan, Kommentierung zu Art. 74 SchKG, in: Staehelin Daniel/Bauer Thomas/Lorandi Franco (Hrsg.), Basler Kommentar, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, 3. Aufl., Basel 2021.

Brand Eduard, Die betreibungsrechtliche Zwangsverwertung von Grundstücken im Pfandverwertungsverfahren, Ein Handbuch für die Praxis, Zürich 2008.

Dürr David/Zollinger Daniel, Zürcher Kommentar, Art. 805–823 ZGB, Zürich 2013.

Emmel Frank, Kommentierungen zu Art. 12 und 68 SchKG, in: Staehelin Daniel/Bauer Thomas/Lorandi Franco (Hrsg.), Basler Kommentar, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, 3. Aufl., Basel 2021.

208. BGer 7B.56/2006 vom 17.5.2006 E. 3.1; BSK-Bernheim/Känzig/Geiger, Art. 152 SchKG N. 31; KUKO-Kren Kostkiewicz, Art. 91 VZG N. 9 a.E.

Ernst Wolfgang/Oberholzer Serafin/Sunaric Predrag, Fristen und Fristberechnung im Zivilprozess (ZPO – SchKG – BGG), 2. Aufl., Zürich 2021.

Foëx Bénédict, Kommentierungen zu Art. 152, 153a und 154 SchKG, in: Dallèves Louis/Foëx Bénédict/Jéandin Nicolas (Hrsg.), Commentaire Romand, Poursuite et faillite, Basel 2005.

Frésard Jean-Maurice, Kommentierung zu Art. 45 BGG, in: Aubry Girardin Florence/Donzallaz Yves/Denys Christian/Bovey Grégory/Frésard Jean-Maurice (Hrsg.), Commentaire de la LTF, 3. Aufl., Bern 2022.

Frey Markus/Staible Dominic, Kommentierung zu Art. 116 SchKG, in: Staehelin Daniel/Bauer Thomas/Lorandi Franco (Hrsg.), Basler Kommentar, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, 3. Aufl., Basel 2021.

Fritzsche Hans/Walder-Bohner Hans Ulrich, Schuldbetreibung und Konkurs nach schweizerischem Recht, Band I: Allgemeine Lehren, Das Einleitungsverfahren, Die Betreibung auf Pfändung und auf Pfandverwertung, 3. Aufl., Zürich 1984.

Gilliéron Pierre-Robert, Commentaire de la loi fédérale sur la poursuite pour dettes et la faillite, Vol. I: art. 1–88 LP, Lausanne 1999.

Heinzmann Michel, Bemerkung zu BGE 4A_3/2017 vom 15.2.2018 (BGE 144 III 152), ZPO Online Newsletter vom 21.3.2018.

Herren Stephan, Die Erstreckung der Pfandhaft auf die Miet- und Pachtzinsen nach Art. 806 ZGB, Die Vorrechte der betreibenden Grandpfandgläubiger, AJP 1997, S. 1211–1218.

Hoffmann-Nowotny Urs. H./Brunner Katrin, Kommentierung zu Art. 142 ZPO, in: Oberhammer Paul/Domej Tanja/Haas Ulrich (Hrsg.), Kurzkommentar ZPO, Schweizerische Zivilprozessordnung, 3. Aufl., Basel 2021.

Jaeger Carl/Walder Hans Ulrich/Kull Thomas M., Das Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs (SchKG), Erläutert für den praktischen Gebrauch, Art. 89–158 SchKG, 5. Aufl., Zürich 2006.

Käser Christoph/Häcki Kathrin, Kommentierungen zu Art. 152, 153a, 154, 156 und 157 SchKG, in: Hunkeler Daniel (Hrsg.), Kurzkommentar Schuldbetreibungs- und Konkursgesetz, 2. Aufl., Basel 2014.

Kieser Ueli, Schulthess Kommentar (SK) zum Bundesgesetz über den Allgemeinen Teil des Sozialversicherungsrechts (ATSG), 4. Aufl., Zürich 2020.

Kren Kostkiewicz Jolanta, Schuldbetreibungs- & Konkursrecht, 3. Aufl., Zürich 2018 (zit. Kren Kostkiewicz, SchKG).

Kren Kostkiewicz Jolanta, Kommentierungen zu Art. 85, 88, 90–95, 97 und 100 VZG, in: Konferenz der Betreibungs- und Konkursbeamten der Schweiz (Hrsg.), Kurzkommentar VZG, Verordnung über die Zwangsverwertung von Grundstücken, Wädenswil 2011 (zit. KUKO-Kren Kostkiewicz).

Maisano Riccardo/Milani Dominik/Schmid Jean-Daniel, Kommentierung zu Art. 31 SchKG, in: Kren Kostkiewicz Jolanta/Vock Dominik (Hrsg.), Schulthess Kommentar (SK) zum Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs (SchKG), 4. Aufl., Zürich 2017.

Marchand Sylvain, Kommentierung zu Art. 57b SchKG, in: Dallèves Louis/Foëx Bénédict/Jéandin Nicolas (Hrsg.), Commentaire Romand, Poursuite et faillite, Basel 2005.

Merz Barbara, Kommentierung zu Art. 142 ZPO, in: Brunner Alexander/Gasser Dominik/Schwander Ivo (Hrsg.), ZPO Schweizerische Zivilprozessordnung, Kommentar, 2. Aufl., Zürich 2016.

Mügglér Patrick, Kapitel E.I–III, in: Schlegel Roger/Zopfi Markus (Hrsg.), Die betreibungsrechtliche Zwangsverwertung von Grundstücken in Theorie und Praxis, Zürich 2019, S. 155–181.

Nordmann Francis/Oneyser Stéphanie, Kommentierungen zu Art. 31 und 33 SchKG, in: Staehelin Daniel/Bauer Thomas/Lorandi Franco (Hrsg.), Basler Kommentar, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, 3. Aufl., Basel 2021.

Penon Ilija/Wohlgemuth Marc, Kommentierungen zu Art. 56, 57b und 63 SchKG, in: Kren Kostkiewicz Jolanta/Vock Dominik (Hrsg.), Schulthess Kommentar (SK) zum Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs (SchKG), 4. Aufl., Zürich 2017.

Rüetschi Sven/Domenig Benjamin, Kommentierungen zu Art. 152, 153a und 154 SchKG, in: Kren Kostkiewicz Jolanta/Vock Dominik (Hrsg.), Schulthess Kommentar (SK) zum Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs (SchKG), 4. Aufl., Zürich 2017.

Schellenberg Claus, Die Rechtsstellung des Dritteigentümers in der Betreibung auf Pfandverwertung, Zürich 1968 (Diss. Zürich).

Schlegel Roger/Zopfi Markus, Kapitel A–D und F, in: Schlegel Roger/Zopfi Markus (Hrsg.), Die betreibungsrechtliche Zwangsverwertung von Grundstücken in Theorie und Praxis, Zürich 2019, S. 1–153 und 309–406.

Schmid Jean-Daniel/Bauer Thomas, Kommentierungen zu Art. 56, 57 und 63 SchKG, in: Staehelin Daniel/Bauer Thomas/Lorandi Franco (Hrsg.), Basler Kommentar, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, 3. Aufl., Basel 2021.

Schmid Jörg/Hürlimann-Kaup Bettina, Sachenrecht, 6. Aufl., Zürich 2022.

Schmid Jürg/Arnet Ruth, Kommentierung zu Art. 960 ZGB, in: Geiser Thomas/Wolf Stephan (Hrsg.), Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, 7. Aufl., Basel 2023.

Schmid-Tschirren Christina, Kommentierungen zu Art. 805 und 806 ZGB, in: Geiser Thomas/Wolf Stephan (Hrsg.), Basler Kommentar, Zivilgesetzbuch II, 7. Aufl., Basel 2023.

Sievi Nino, Kommentierungen zu Art. 88 und 102 SchKG, in: Staehelin Daniel/Bauer Thomas/Lorandi Franco (Hrsg.), Basler Kommentar, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, 3. Aufl., Basel 2021.

Spühler Karl/Dolge Annette, Schuldbetreibungs- und Konkursrecht I, Betreibungs- und Arrestrecht, 8. Aufl., Zürich 2020.

Staehelin Daniel, Fristenrecht fürs Handgepäck, in: Markus Alexander R./Hrubesch-Millauer Stephanie/Rodriguez Rodrigo (Hrsg.), Zivilprozess und Vollstreckung national und international – Schnittstellen und Vergleiche, Festschrift für Jolanta Kren Kostkiewicz, Bern 2018, S. 635–655.

Stabile Dominic/Vogt Beat, Grundbuchsperrern, ZBGR 2017, S. 213–248.

Steinauer Paul-Henri, Les droits réels, Tome I, Introduction à l'étude des droits réels, Possession et registre foncier, Dispositions générales sur la propriété/Propriété par étages, 6. Aufl., Bern 2019 (zit. Steinauer, Droits réels I).

Steinauer Paul-Henri, Les droits réels, Tome III, Servitudes personnelles, Charges foncières, Droits de gage immobiliers, Droits de gage mobiliers, 5. Aufl., Bern 2021 (zit. Steinauer, Droits réels III).

Stoffel Walter A./Chabloz Isabelle, Voies d'exécution, Poursuite pour dettes, exécution de jugements et faillite en droit suisse, 3. Aufl., Bern 2016.

Tappy Denis, Kommentierung zu Art. 142 ZPO, in: Bohnet François/Haldy Jacques/Jeandin Nicolas/Schweizer Philippe/Tappy Denis (Hrsg.), *Commentaire Romand, Code de procédure civile*, 2. Aufl., Basel 2019.

Vock Dominik/Aeppli Martina, Kommentierung zu Art. 88 SchKG, in: Kren Kostkiewicz Jolanta/Vock Dominik (Hrsg.), *Schulthess Kommentar (SK) zum Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs (SchKG)*, 4. Aufl., Zürich 2017.

Vock Dominik/Meister-Müller Danièle, *SchKG-Klagen nach der Schweizerischen ZPO*, 2. Aufl., Zürich 2018.

Weber Philipp, Monatsfristen nach ZPO: Dörf's es bitzeli meh sii?, Überlegungen zur Fristberechnung gemäss Art. 142 Abs. 2 ZPO, Jusletter vom 19.3.2012 (zit. Weber, Jusletter 19.3.2012).

Weber Rolf H., *Berner Kommentar, Art. 68–96*, 2. Aufl., Bern 2004 (zit. BK-Weber).

Weingart Denise, Kommentierung zu Art. 12 SchKG, in: Kren Kostkiewicz Jolanta/Vock Dominik (Hrsg.), *Schulthess Kommentar (SK) zum Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs (SchKG)*, 4. Aufl., Zürich 2017.

Weiss Gottfried, *Das Recht der Grundpfandgläubiger an den Erträgen des verpfändeten Grundstückes*, St. Gallen 1936 (Habil. Zürich).

Wildhaber Isabelle/Dede Sevda, *Berner Kommentar, Art. 127–142 OR*, Bern 2021.

Wüthrich Karl/Schoch Peter, Kommentierungen zu Art. 69 und 71 SchKG, in: Staehelin Daniel/Bauer Thomas/Lorandi Franco (Hrsg.), *Basler Kommentar, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs*, 3. Aufl., Basel 2021.

Zemp Raphael, *Entscheidbesprechung, BGE 149 III 179, ZZZ 2023*, S. 413–419.

Zobl Dieter, *Berner Kommentar, Art. 888–915 ZGB*, 2. Aufl., Bern 1996 (zit. BK-Zobl).

Zobl Dieter, *Probleme bei der Verpfändung von Eigentümerschuldbriefen ZBGR 1978*, S. 193–229 (zit. Zobl, ZBGR 1978).

Zobl Dieter/Thurnherr Christoph, *Berner Kommentar, Art. 884–887 ZGB*, 3. Aufl., Bern 2010.

Zopfi Markus, Kommentierung zu Art. 114 VZG, in: *Konferenz der Betreibungs- und Konkursbeamten der Schweiz (Hrsg.), Kurzkomentar VZG, Verordnung über die Zwangsverwertung von Grundstücken*, Wädenswil 2011.