



Entscheid vom 19. August 2026

mitgeteilt am 25. August 2026

Referenz	SBK 26 73
Instanz	Schuldbetreibungs- und Konkurskammer als Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs
Besetzung	Cavegn, Vorsitz Bergamin und Moses Guetg, Aktuar
Parteien	A._____ Beschwerdeführer vertreten durch Rechtsanwältin Dr. iur. Myriam Gehri Gehrilegal Attorneys, Alte Landstrasse 74, 8702 Zollikon
Gegenstand	Aufforderung zur Bekanntgabe von bestehenden Miet- und Pachtverhältnissen
Anfechtungsobj.	Verfügung des Betreibungs- und Konkursamt der Region Plessur vom 29. Juni 2026

Sachverhalt

A. A._____ ist zur Hälfte Miteigentümer des Grundstücks Nr. _____, Grundbuch der Gemeinde O.1._____. Zur anderen Hälfte ist B._____ Miteigentümerin (Alleineigentümerin des Miteigentumsgrundstücks Nr. _____).

B. Die C._____ als Gläubigerin stellte am 9. Juni 2026 gegen B._____ beim Betreibungs- und Konkursamt der Region Plessur (nachfolgend: Betreibungsamt Plessur) ein Betreibungsbegehren auf Grundpfandverwertung über den Betrag von CHF 1'500'000.00 zuzüglich Zins von 10 Prozent seit 1. Januar 2026. Im Betreibungsbegehren führte die Gläubigerin aus, dass es sich um eine Betreibung auf Grundpfandverwertung gemäss einer Sicherungsübereignung handle. Das Grundpfand diene der Schuldnerin soweit ersichtlich nicht als Familienwohnung oder gemeinsame Wohnung. Sofern Miet- oder Pachtverträge bestehen würden, werde die Ausdehnung der Pfandhaft auf die Miet- oder Pachtforderungen beantragt.

C. Der Zahlungsbefehl (Betreibung Nr. _____) vom 16. Juni 2026 wurde der Schuldnerin am 26. Juni 2026 rechtshilfweise durch das Betreibungsamt Meilen-Herrliberg-Erlenbach zugestellt. Die Schuldnerin erhob umgehend Rechtsvorschlag.

D. Mit Verfügung vom 29. Juni 2026 wurde A._____ vom Betreibungsamt Plessur zur Bekanntgabe von bestehenden Miet- oder Pachtverhältnissen innert zehn Tagen aufgefordert, gegebenenfalls zur Überweisung des auf die Schuldnerin entfallenden Anteils des Nettomietzinsertrags an das Betreibungsamt Plessur.

E. Dagegen erhob A._____ (nachstehend: Beschwerdeführer) am 7. Juli 2026 Beschwerde an das Obergericht als Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs mit folgenden Rechtsbegehren:

1. *Die Verfügung des Betreibungs- und Konkursamts der Region Plessur vom 29. Juni 2026 sei vollumfänglich aufzuheben.*
2. *Die Aufforderung an den Beschwerdeführer, innert 10 Tagen Miet- oder Pachtverträge bekanntzugeben, sei aufzuheben eventualiter als gegenstandslos zu erklären.*
3. *Die Aufforderung an den Beschwerdeführer, innert 10 Tagen den auf die Schuldnerin entfallenden Anteil des Nettomietzinsertrages an das Betreibungsamt Plessur zu überweisen, sei aufzuheben eventualiter als gegenstandslos zu erklären.*
4. *Das Verfahren sei bis nach Abschluss des güterrechtlichen Verfahrens zu sistieren, eventualiter bis zum rechtskräftigen Abschluss eines allfälligen Rechtsöffnungsverfahrens.*

5. Unter Kosten- und Entschädigungsfolgen zu Lasten des Beschwerdegegners.

F. Das Betreibungsamt Plessur beantragte in seiner Stellungnahme die Abweisung der Beschwerde, eventualiter die Sistierung des Beschwerdeverfahrens.

G. Die Angelegenheit ist spruchreif.

Erwägungen

1.1. Mit Ausnahme der Fälle, in denen das Gesetz den Weg der gerichtlichen Klage vorschreibt, kann gegen jede Verfügung eines Betreibungs- oder eines Konkursamtes bei der Aufsichtsbehörde wegen Gesetzesverletzung oder Unangemessenheit Beschwerde geführt werden (Art. 17 Abs. 1 SchKG). Die Beschwerde muss binnen zehn Tagen seit dem Tage, an welchem die Beschwerdeführerin von der Verfügung Kenntnis erhalten hat, angebracht werden (Art. 17 Abs. 2 SchKG). Gemäss kantonalem Recht ist das Obergericht einzige kantonale Aufsichtsbehörde und zugleich Beschwerdeinstanz gemäss Art. 17 Abs. 1 SchKG (Art. 13 SchKG i.V.m. Art. 13 EGzSchKG [BR 220.000]). Zuständig ist die Schuldbetreibungs- und Konkurskammer (Art. 11 Abs. 1 OGV [BR 173.010]).

1.2. Angefochten wird vorliegend die vom Betreibungsamt Plessur an den Beschwerdeführer ausgestellte Aufforderung zur Bekanntgabe von bestehenden Miet- oder Pachtverhältnissen. Diese wurde am 29. Juni 2026 aus- und dem Beschwerdeführer am 1. Juli 2026 zugestellt, sodass die Beschwerde vom 7. Juli 2026 fristgerecht erfolgte (vgl. act. A.1; Art. 17 Abs. 2 SchKG). Die Aufforderung stellt eine Verfügung im Sinne von Art. 17 ff. SchKG und damit zulässiges Anfechtungsobjekt dar. Der Beschwerdeführer ist durch die Aufforderung in seinen Interessen betroffen und damit zur Beschwerdeerhebung legitimiert. Die übrigen Eintretensvoraussetzungen geben zu keinen Bemerkungen Anlass. Auf die Beschwerde ist einzutreten.

2.1. Wer für eine durch Pfand gesicherte Forderung Betreibung einleitet, hat im Betreibungsbegehren zusätzlich zu den in Art. 67 SchKG aufgezählten Angaben den Pfandgegenstand zu bezeichnen und ferner den Namen des Dritten, der das Pfand bestellt oder den Pfandgegenstand zu Eigentum erworben hat, und des Weiteren, ob die Verwendung des gepfändeten Grundstücks als Familienwohnung oder als gemeinsame Wohnung des Schuldners oder des Dritten besteht (Art. 151 Abs. 1 lit. a und b SchKG).

2.2. Nach Empfang des Betreibungsbegehrens erlässt das Betreibungsamt einen Zahlungsbefehl. Bestehen auf dem Grundstück Miet- oder Pachtverträge und verlangt die betreibende Pfandgläubigerin die Ausdehnung der Pfandhaft auf die Miet- oder Pachtzinszahlungen, 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 (Art. 152 Abs. 2 SchKG). Die Gläubigerin muss folglich die Ausdehnung der Pfandhaft ausdrücklich verlangen. Tut sie dies, so stellt das Betreibungsamt sofort nach Empfang des Betreibungsbegehrens fest, ob und welche Miet- oder Pachtverträge auf dem Grundstück bestehen und weist die Mieter oder Pächter unter Hinweis auf die Gefahr der Doppelzahlung unverzüglich an, die von nun an fällig werdenden Miet- und Pachtzinse an das Betreibungsamt zu bezahlen (vgl. Art. 91 VZG). Die Zinssperre wird nicht nur den Mietern und/oder Pächtern mitgeteilt, sondern auch dem Pfandeigentümer angezeigt. Die Anzeige beinhaltet die Information, dass von nun an fällig werdende Miet- oder Pachtzinse durch das Betreibungsamt eingezogen werden, und dass es dem Pfandeigentümer unter Straffolge nicht mehr gestattet sei, Zahlungen für diese Zinsforderungen entgegen zu nehmen und Rechtsgeschäfte über sie abzuschliessen (Art. 92 Abs. 1 VZG).

3.1. Der Beschwerdeführer rügt vorliegend eine Verletzung des rechtlichen Gehörs und des Gleichbehandlungsprinzips. Das Betreibungsamt Plessur habe einseitig auf Angaben des Gläubigers abgestellt, sei vor der Zustellung des Zahlungsbefehls vorgeprescht und habe es versäumt, den Ablauf der Grundpfandverwertung zu wahren und ein allfällig einzuleitendes Rechtsöffnungsverfahren abzuwarten. Es bestehe denn auch kein Mietverhältnis. Zwar lebe die Mutter des Beschwerdeführers in der obersten Dachwohnung des Hauses. Diese zahle jedoch keinen Mietzins, sondern habe Investitionen in das Haus geleistet, welches ein Dreigenerationenhaus darstelle und somit sehr wohl eine Familienwohnung darstelle. Des Weiteren würden vertragliche Vorkaufsrechte bestehen, welche die Schuldnerin mit der Übernahme ihres Miteigentumsanteils akzeptiert habe. Schliesslich bestehe auch ein Nutzniessungsrecht auf Lebenszeit der Ehefrau des Beschwerdeführers. Zudem sei der Sachverhalt falsch festgestellt worden, weil das Betreibungsamt den Aussagen des Gläubigers ohne weitere Abklärungen Glauben geschenkt habe. Schliesslich sei ein rechtshängiges güterrechtliches Verfahren zwischen dem Beschwerdeführer und der Schuldnerin unbeachtet gelassen worden (act. A.1).

3.2. Das Betreibungsamt Plessur hielt in seiner Stellungnahme vom 20. Juli 2026 im Wesentlichen fest, es habe sich an den im Gesetz vorgeschriebenen Ablauf

eines Grundpfandverwertungsverfahrens gehalten. Damit das Betreibungsamt überhaupt von allfälligen Miet- und Pachtverträgen Kenntnis erhalte, würden die Eigentümer des Grundstücks aufgefordert, innert zehn Tagen allfällige Mieter bzw. Pächter bekannt zu geben. Falls das Grundstück nicht vermietet sei, werde auch um dessen Rückmeldung gebeten. Das Betreibungsamt habe sich mit seinem Schreiben vom 29. Juni 2026 keineswegs nur auf die Angaben des Gläubigervertreeters gestützt, sondern den Eigentümern des Grundstücks die Möglichkeit gegeben, mitzuteilen, ob Miet- oder Pachtverträge bestünden (act. A.2).

4.1. Die Gläubigerin führte im Betreibungsbegehren vom 9. Juni 2026 aus, soweit ersichtlich, diene die Wohnung der Schuldnerin nicht als Familienwohnung oder gemeinsame Wohnung. Sofern Miet- oder Pachtverträge bestünden, werde die Ausdehnung der Pfandhaft auf die Miet- oder Pachtforderungen verlangt (BA-act. 1). Sie verlangte folglich die Ausdehnung der Pfandhaft im Sinne von Art. 152 Abs. 2 SchKG. Somit hatte das Betreibungsamt Plessur sofort nach Empfang des Betreibungsbegehrens festzustellen, ob und welche Miet- oder Pachtverträge auf dem Grundstück bestehen, und die Mieter oder Pächter unter Hinweis auf die Gefahr der Doppelzahlung unverzüglich anzuweisen, die von nun an fällig werdenden Miet- und Pachtzinse an das Betreibungsamt zu bezahlen (Art. 91 Abs. 1 VZG). Gleichzeitig mit dem Erlass der Anzeigen an die Mieter bzw. Pächter war dem Beschwerdeführer als Miteigentümer des Stammgrundstücks des pfandbelasteten (Unter-)Grundstücks der Schuldnerin anzuzeigen, dass die von nun an fällig werdenden Miet- und Pachtzinse infolge der gegen die Schuldnerin angehobenen Betreibung auf Grundpfandverwertung durch das Betreibungsamt anteilig eingezogen werden.

4.2. Der Beschwerdeführer rügt ein *"verfrühtes Vorpreschen"* des Betreibungsamts Plessur. Diese Rüge ist unbegründet. Die Befugnis, eine Miet- und Pachtzinssperre zu erlassen, besteht für das Betreibungsamt Plessur grundsätzlich bereits bei Anhebung der Betreibung. Dies ergibt sich aus dem Gesetz (Art. 152 Abs. 2 SchKG). Es müssen dafür nicht weitere Schritte wie der Eingang des Verwertungsbegehrens abgewartet werden (BERNHEIM/KÄNZIG/GEIGER, in: Staehelin/Bauer/Lorandi [Hrsg.], Basler Kommentar, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, 3. Aufl. 2021, Art. 152 N. 15).

4.3. Vorliegend wurde der Beschwerdeführer als Miteigentümer des betroffenen Stammgrundstücks vom Betreibungsamt Plessur zur Bekanntgabe von bestehenden Miet- oder Pachtverhältnissen am betroffenen Grundstück innert zehn Tagen aufgefordert. Sollte das Grundstück nicht vermietet sein, werde ebenfalls eine kurze Rückmeldung zum Grundstück erbeten (BA-act. 4b). Damit ist das

Betreibungsamt Plessur unmittelbar nach Eingang des Betreibungsbegehrens der Gläubigerin zur gesetzlich vorgeschriebenen Feststellung von Miet- und Pachtverträgen geschritten. Inwieweit das Betreibungsamt Plessur diesbezüglich rechtswidrig gehandelt haben soll, ist nicht ersichtlich. Insbesondere ist nicht ersichtlich, dass der Anspruch des Beschwerdeführers auf rechtliches Gehör – der Beschwerdeführer beruft sich hierbei sachfremd auf Art. 53 ZPO – verletzt worden sein soll. Vielmehr diene gerade das angefochtene Schreiben zur Auskunft und wurde der Beschwerdeführer erbeten, sich zu bestehenden Miet- und Pachtverhältnissen zu äussern. Als Miteigentümer des betroffenen Stammgrundstückes ist er aufgrund der vorliegenden Umstände als Dritter i.S.v. Art. 91 Abs. 4 SchKG zu qualifizieren und folglich zur Auskunft gegenüber dem Betreibungsamt verpflichtet. Die Rüge des Beschwerdeführers erweist sich in diesem Punkt als offensichtlich unbegründet.

4.4. Soweit in der angefochtenen Verfügung (BA-act. 4b) für den Fall einer allfälligen Vermietung die Aufforderung erging, den auf die Schuldnerin entfallenden Anteil des Nettomietzinsertrags dem Betreibungsamt Plessur zu überweisen, kann darin ebenfalls kein gesetzeswidriges oder unangemessenes Verhalten des Betreibungsamts Plessur erkannt werden. Soweit darin überhaupt die Anordnung einer Miet- und Pachtzinssperre zu erblicken ist, wurde diese unter Vorbehalt allfällig bestehender Vermietungen gestellt und ist eine solche als provisorische Sicherungsmassnahme selbst vor der Zustellung des Zahlungsbefehls an die Schuldnerin zulässig, ansonsten die Ausdehnung der Pfandhaft in unzulässiger Weise erschwert würde (BERNHEIM/KÄNZIG/GEIGER, a.a.O., Art. 152 N. 18). Allerdings erfolgte die angefochtene Verfügung vom 29. Juni 2026 an den Beschwerdeführer nach der Zustellung des Zahlungsbefehls an die Schuldnerin vom 26. Juni 2026 (BA-act. 2). Nur am Rande sei erwähnt, dass in der angefochtenen Verfügung die in Art. 92 Abs. 1 VZG für die Miet- und Pachtzinssperre erforderliche Strafandrohung fehlt, so dass hinsichtlich des Charakters der Ausführungen grundsätzlich von einer Information und nicht bereits von einer Miet- und Pachtzinssperre auszugehen ist. Somit erweist sich auch Ziffer 3 der Rechtsbegehren des Beschwerdeführers als unbegründet.

5. Nicht begründet sind schliesslich die weiteren Rügen des Beschwerdeführers, wonach der Sachverhalt unrichtig festgestellt worden sei, ein rechtshängiges güterrechtliches Verfahren, vertragliche Vorkaufs- und Nutzniessungsrechte nicht beachtet würden und schliesslich eine Verletzung gegen den Grundsatz von Treu und Glauben vorliege. Wie bereits erwähnt, dient die angefochtene Verfügung der Feststellung des Bestehens von Miet- und

Pachtverträgen. Es bestehen entsprechende Auskunftspflichten des Beschwerdeführers. Materiellrechtliche Einwendungen sind nach den Regeln des weiteren Grundpfandverwertungsverfahrens zu klären. Demgemäss ist auch der Antrag, das Verfahren sei bis nach Abschluss des güterrechtlichen Verfahrens, eventualiter bis zum rechtskräftigen Abschluss eines allfälligen Rechtsöffnungsverfahrens zu sistieren, abzuweisen.

6. Zusammenfassend ist die Beschwerde abzuweisen.

7. Das vorliegende Beschwerdeverfahren ist kostenlos. Eine Parteientschädigung wird nicht zugesprochen (Art. 20a Abs. 2 Ziff. 5 SchKG und Art. 62 Abs. 2 GebV SchKG).

Es wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Es werden keine Kosten erhoben.
3. [Rechtsmittelbelehrung]
4. [Mitteilung an:]