

stehe oder nicht, ist eine Frage, die den Bestand und die betriebsrechtliche Realisierbarkeit der von der Pfändung ergriffenen Lohnansprüche unberührt läßt und die der Erwerber dieser Ansprüche mit dem Drittschuldner außerhalb des Betreibungsverfahrens im ordentlichen Zivilprozeßwege auszutragen hat (vergl. auch Art. 189 OR).

Damit erweist sich das Rekursbegehren um Aufhebung der betriebsamtlichen Klagfristansetzung als begründet. Über das weitere Begehren, die Pfändung ganz oder doch teilweise aufrecht zu erhalten, muß bemerkt werden: Das Betreibungsamt hat eine Quote von 7 Fr. des 10 Fr. betragenden schuldnerischen Wochenlohnes für unpfändbar erklärt. Diese Bemessung der Kompetenz ist von der Rekurrentin nicht als zu ihrem Nachteil unrichtig angefochten worden, und sie kann übrigens zweifelsohne nicht als überseht gelten. Darnach hat zwar die vorgenommene Pfändung von 3 Fr. per Woche fortzubestehen, aber nur in dem Sinne, daß es sich hier um die Pfändung eines Vermögensstückes von unsicherem Werte handelt, indem dahingestellt bleibt, ob der Erwerber dieser gepfändeten Quote die einzelnen Beträge vom Drittschuldner wird beibringen können oder ob dieser ihm nicht mit Erfolg die beanspruchte Kompensationsbefugnis entgegenhalten wird. Keine Bedeutung für die Beurteilung des Falles kommt dem Umstande zu, daß der Pfändungsschuldner, wie es scheint, von seinem Arbeitsherrn eine Lohnquote von 5 Fr. sich abziehen und sich so weniger auszahlen läßt, als den Betrag, auf den seine Kompetenz bemessen worden ist.

Demnach hat die Schuldbetreibungs- und Konkurskammer  
erkannt:

Der Rekurs wird dahin begründet erklärt, daß die betriebsamtliche Klagfristansetzung aufgehoben und die vorgenommene Pfändung im Sinne der Motive aufrechterhalten wird.

### 32. Entscheidung vom 19. Februar 1907 in Sachen Jepsen.

**Arrest; Widerspruchsverfahren.** «Gewahrsam». Die in den Mieträumen befindlichen Sachen hat ordentlicherweise der Mieter, nicht der Vermieter im Gewahrsam.

I. Die Firma Jakobi & Quillet in Leipzig ließ am 7./12. Dezember 1906 gegen Julius Gillert durch das Betreibungsamt Baselstadt einen Arrest vollziehen, der sich auf eine größere Zahl Gegenstände erstreckte, die in der Wohnung des Arrestschuldners, im III. Stock des Hauses Nr. 13 St. Johannvorstadt sich befanden. Der Rekurrent Nielsen Jepsen beanspruchte an sämtlichen Arrestobjekten Eigentumsrecht, welche Ansprüche die Arrestgläubiger bestritten, worauf das Amt dem Rekurrenten nach Art. 107 Abs. 1 SchRG Klagfrist ansetzte. Hiergegen beschwerte sich der letztere mit dem Antrage, die Verfügung des Betreibungsamtes aufzuheben und dieses zu verhalten, nach Art. 109 SchRG zu verfahren und die Arrestobjekte dem Beschwerdeführer kostenlos auszuliefern. Der Hauseigentümer Pfau, machte der Rekurrent geltend, habe das Logis ihm vermietet, während der Arrestschuldner Gillert bloß Untermieter des Rekurrenten sei, so daß letzterer beim Arrestvollzuge den Gewahrsam oder zum mindesten den Mitgewahrsam an den Arrestobjekten gehabt habe.

II. Von der kantonalen Aufsichtsbehörde durch Entscheid vom 14. Januar 1907 mit seiner Beschwerde abgewiesen, hat Nielsen Jepsen sie nunmehr rechtzeitig vor Bundesgericht erneuert.

Die Schuldbetreibungs- und Konkurskammer zieht  
in Erwägung:

Der Beschwerde liegt die Auffassung zu Grunde, der Beschwerdeführer und nunmehrige Rekurrent habe deshalb den Gewahrsam im Sinne der Art. 106—109 SchRG an den streitigen Arrestgegenständen, weil er die Räumlichkeiten, in denen sie sich befinden, als Mieter dem Arrestschuldner untervermietet habe. Diese Auffassung ist aber rechtsirrthümlich: Der Gewahrsam der Art. 106—109 cit. bedeutet laut feststehender Praxis die tatsächliche Herrschaft über die Sache, die Verfügungsgewalt über sie durch Innehabung. So verstanden hat aber ordentlicherweise

der Mieter bzw. Aflermieter und nicht der Vermieter die im Mietraum befindlichen Sachen in seinem Gewahrsam. Denn indem jener, kraft seines Mietrechtes, den Mietraum benützt und sich darin aufhält, ist er und nicht sein Vermieter in der Lage, unmittelbar auf die Gegenstände einzuwirken, und liegt, wenn er Andere an der Einwirkung verhindert, darin die Zurückweisung eines Eingriffs in seine Gewaltsphäre. Immerhin läßt es sich fragen, ob nicht hiervon als von einer allgemeinen Regel bei besondern Verhältnissen Ausnahmen zu machen seien, namentlich in Fällen, wo der Mieter die Sache nicht für sich, sondern für seinen Vermieter zc. inne hat oder wo er tatsächlich den Mietraum nicht benützt (vergl. US Sep.-Ausg. 1 Nr. 17 S. 78/79 \*). Dergleichen wird aber vom Rekurrenten nicht behauptet und es spricht auch nichts in den Akten für ein solch ausnahmsweises Verhältnis. — Verfehlt ist ferner der Hinweis des Rekurrenten auf das gesetzliche Retentionsrecht des Vermieters. Von einem gewissen Herrschaftsverhältnis des Vermieters über die Mietsache läßt sich hier allenfalls insoweit sprechen, als der Vermieter der Fortschaffung der Sache aus dem Mietobjekte sich entgegenzustellen vermag (vergl. Art. 284 SchRG). Trotzdem kann aber nur der Mieter als derjenige gelten, dem die unmittelbare Verfügungsgewalt über die im Mietraum befindliche Sache zusteht; und es bildet gerade eine Besonderheit des Mietretentionsrechtes, die es vom allgemeinen Retentionsrecht des Art. 224 OR unterscheidet, daß es den Gewahrsam des Retentionsberechtigten am Retentionsobjekte nicht erfordert (vergl. US 11 Nr. 15 S. 79 und 15 Nr. 52 S. 330).

Ob überhaupt der Rekurrent in der behaupteten Weise Mieter und Untermieter sei, braucht nach dem gesagten nicht mehr geprüft zu werden.

Demnach hat die Schuldbetreibungs- und Konkurskammer  
erkannt:

Der Rekurs wird abgewiesen.

\* Ges.-Ausg. 24 I Nr. 55 S. 346 f. (Anm. d. Red. f. Publ.)

### 33. Arrêt du 26 février 1907, dans la cause Isaac-Failletaz, Ruppert Singer & C<sup>ie</sup> et Consorts.

**Saisie; faillite ultérieure du débiteur.** — Etendue de la masse, Art. 199 LP; spécialement: versement de loyers. — **Légitimation** au recours, notamment: qualité d'un intervenant. — Conditions pour que les créanciers saisissants puissent prétendre à une somme d'argent comme produit de « biens réalisés »; recherche si ces conditions se trouvent réalisées.

A. — Eugène Isaac, à Genève, a été l'objet de poursuites de la part de nombreux créanciers formant la série N° 3127. A cette série participent entre autres les recourants Ruppert Singer & C<sup>ie</sup> et Consorts (9 créanciers) et la recourante, dame Amélie Isaac-Failletaz, femme du poursuivi. Une première saisie avait eu lieu à Genève, le 23 octobre 1905 (ensuite de réquisition du 18 octobre).

Plus tard, les offices de Berne et de Zurich, agissant par délégation de celui de Genève, ont saisi pour la dite série, le premier, en date du 5 décembre, le second, en date des 24 et 27 novembre 1905, plusieurs immeubles du débiteur. Ils les ont ensuite gérés en conformité de l'art. 102, 2<sup>e</sup> al. LP.

Le 9 février 1906, Eugène Isaac obtint un sursis concordataire, prolongé plus tard jusqu'au 9 juin. Par jugement du 20 juin, le tribunal a refusé l'homologation de ce concordat et le débiteur fut déclaré en faillite le 3 juillet 1906.

B. — Entre temps, le 8 mars 1906, l'office de Genève avait reçu de celui de Berne un premier versement de 3310 fr. 56 provenant de loyers perçus. Cette somme (dont l'emploi n'est plus en question actuellement) fut distribuée entre les créanciers saisissants, conformément aux art. 144 ss. LP.

Plus tard, l'office de Berne encaissa encore d'autres loyers, en particulier une somme de 838 fr. 30 le 4 juillet, soit après la déclaration de faillite. Le 20 août, l'office de Berne versa à celui de Genève une seconde somme de 2127 fr. 28 qui provient, à ce qu'il paraît, de ces nouveaux encaissements.

L'office de Zurich, de son côté, a soumis le 14/17 sep-