

de l'immeuble avant le dépôt de la réquisition de vente (comp. RO 40 III p. 318/9 et JAEGER, comm., suppl. art. 152 note 10).

3. — La mesure de l'office consistant à assumer la gérance des immeubles à la demande de la Banque était donc évidemment injustifiée. Le fait que la recourante ne l'a pas attaquée dans les dix jours à partir de la notification n'a pas d'importance, car la gérance assumée par l'office constitue une activité durable, par conséquent elle peut être attaquée en tout temps par les intéressés, par voie de recours, et elle doit être annulée par l'autorité de surveillance si elle est contraire à la loi.

Par ces motifs,

La Chambre des poursuites et des Faillites
prononce :

Le recours est admis. En conséquence, la décision attaquée de l'autorité cantonale de surveillance et la gérance assumée par l'office des poursuites de la Sarine sont annulées.

34. **Entscheid vom 21. Mai 1917 i. S. Robert Aebi & C^{ie}.**

Unzulässigkeit der Eintragung eines Eigentumsvorbehalts zu Gunsten des Vermieters..

A. — Die Beschwerdeführerin hat am 12. März 1917 dem A. Götschi in Ins einen Steinbrecher im Werte von 3775 Fr. vermietet. Der schriftlich abgefasste « Mietvertrag » enthielt *sub* Ziff. 12 folgende Bestimmung :

« Der Vermieter hat das Recht, sein Eigentumsrecht an den Mietgegenständen beim zuständigen Betreibungsamt eintragen zu lassen. Vergl. Verordnung des Bundesgerichts vom 19. Dezember 1910. Die dadurch entstehenden Kosten hat der Mieter zu bezahlen. »

Gleichzeitig wurde dem Mieter durch besondern Ver-

trag für die Dauer von vier Monaten « das Recht gewährt, das den Gegenstand des Mietvertrages bildende Mietobjekt käuflich zu übernehmen zu folgenden Bedingungen : 3775 Fr. plus 15 % Teuerungszuschlag, zahlbar in bar vor der käuflichen Uebernahme. » Der bedingte Kaufvertrag enthielt ausserdem noch folgende Bestimmungen :

« Im Kauffalle werden sämtliche für Miete bezahlten Beträge vom Kaufpreis in Abzug gebracht, dagegen ist diesfalls der volle Kaufwert vom Mieter à 6 % jährlich und vom Tage der Lieferung bis zum Tage der käuflichen Uebernahme, resp. der Bezahlung des Kaufpreises voll zu verzinsen.

Bevor der Kaufpreis inkl. Zins voll bezahlt oder gerichtlich hinterlegt ist, hat der Mieter kein Recht auf käufliche Uebernahme der Mietobjekte.

Die Art. 11 und 12 des Mietvertrages sollen auch im Falle der käuflichen Uebernahme der Mietobjekte Gültigkeit haben. »

B. — Gestützt auf diese beiden Verträge verlangte die Rekurrentin vom Betreibungsamt Erlach die Eintragung des Eigentumsvorbehalts. Das Betreibungsamt lehnte jedoch diese Massnahme mit der Begründung ab, dass für einen Fall wie den vorliegenden die Eintragung eines Eigentumsvorbehaltes gesetzlich nicht vorgesehen sei.

C. — Auf ergangene Beschwerde schützte die Aufsichtsbehörde des Kantons Bern den Standpunkt des Betreibungsamtes.

D. — Gegen den am 27. April 1917 gefällten Entscheid der kantonalen Aufsichtsbehörde hat die Firma Rob. Aebi & C^{ie} rechtzeitig und in richtiger Form den Rekurs an die Schuldbetreibungs- und Konkurskammer des Bundesgerichts ergriffen, mit der Begründung, dass Götschi nach dem bedingten Kaufvertrag von heute auf morgen die käufliche Uebernahme des Mietobjektes erklären könne, und dass dann die Beschwerdeführerin eine Pfändung des Objektes riskiere. Dieser Gefahr könne

sie nur durch Eintragung des Eigentumsvorbehalts vorbeugen.

Die Schuldbetreibungs- und Konkurskammer zieht
in Erwägung:

1. — Wie die kantonale Aufsichtsbehörde mit Recht bemerkt hat, sieht weder Art. 715 ZGB noch die zugehörige Verordnung des Bundesgerichts vom 19. Dezember 1910 die Eintragung von Eigentumsvorbehalten beim Abschluss von Mietverträgen vor. Zweck des Eigentumsvorbehalts und seiner Eintragung ist es, den Verkäufer gegen die sonst eintretenden Rechtsfolgen der Besitzübertragung zu schützen. Ohne den Eigentumsvorbehalt würde der Verkäufer in der Tat Gefahr laufen, im Falle der Nichtzahlung des Kaufpreises die Sache nicht mehr *in natura* zurücknehmen zu können; denn das Eigentum wäre infolge der auf Grund des Kaufvertrages erfolgten Tradition auf den Käufer übergegangen. Eine solche Gefahr läuft dagegen der Vermieter nicht, da er als solcher unter allen Umständen das Eigentum behält.

Ist demnach die Eintragung eines Eigentumsvorbehalts beim Mietvertrag weder gesetzlich vorgesehen, noch überhaupt zweckdienlich, so kann der Vermieter ein Recht auf eine solche Eintragung auch nicht dadurch erwerben, dass er es sich durch den Mieter vertraglich zusichern lässt. Das öffentliche Register ist nicht dazu bestimmt, ausser den gesetzlich vorgesehenen, auch noch beliebige andere, von Privatpersonen gewünschte Eintragungen aufzunehmen.

2. — Weniger liquid ist die Frage, ob im Falle eines Kaufs auf Probe, bei welchem der Besitz bereits übertragen und die Perfektion des Kaufvertrages nur von einer bezüglichen Willenserklärung des Käufers abhängig wäre, die Eintragung eines Eigentumsvorbehalts verlangt werden könnte, oder ob der Verkäufer nicht auch in diesem Falle bis zur Abgabe jener Willens-

erklärung als genügend geschützt zu betrachten, für die spätere Zeit aber die Eintragung deshalb zu verweigern wäre, weil es ja im Belieben des Verkäufers gestanden hätte, die Perfektion des Kaufvertrages von der vorherigen oder gleichzeitigen Bezahlung des Kaufpreises abhängig zu machen. Im vorliegenden Falle braucht jedoch diese Frage deshalb nicht entschieden zu werden, weil die Rekurrentin jene Vorsichtsmassregel erfüllt hat, indem sie dem Vertrag die unzweideutige Bestimmung beifügte, dass, « bevor der Kaufpreis inkl. Zins bezahlt oder gerichtlich hinterlegt » sei, der « Mieter kein Recht auf käufliche Uebernahme des Mietobjektes » habe. So lange also der Kaufpreis nicht bezahlt ist, liegt bloss ein Mietvertrag vor. Der Vermieter aber bedarf, wie bereits bemerkt, keines Eigentumsvorbehalts.

Demnach hat die Schuldbetreibungs- u. Konkurskammer
erkannt:

Der Rekurs wird abgewiesen.

35. Sentenza 22 maggio 1917 nella causa Pisoni.

Il debitore, che voglia eccepire della mancanza di veste di colui che ha promosso l'esecuzione asserendosi mandatario del creditore, deve farlo sollevando ipotesi. — In un'esecuzione in via di realizzazione di ipoteca, il deposito del titolo ipotecario non è necessario per procedere alla vendita. — Applicabilità anche in tema di esecuzione per realizzazione di pegno immobiliare dell'art. 74 del regolamento 13 luglio 1911.

Nell'esecuzione in via di realizzazione di ipoteca promossa da Edoardo Pisoni in Ascona contro Paolo Gunzel in Ascona, nella quale il creditore era rappresentato, secondo il precetto esecutivo del 18 maggio 1916, dall'avvocato Bezzola in Locarno, l'Ufficio di Locarno dichiarò di non poter dar seguito alla domanda di realizzazione