

# Immobilien

## Unzureichende Aussagekraft des Betreibungsregistrauszugs

Von Katja Stieghorst, Juristin Hauseigentümergeverband Schweiz



Betreibungsregistrauszüge dienen dazu, Auskunft über die Zahlungsfähigkeit von Vertragspartnern zu geben. Die Information und Absicherung über die Bonität von Vertragspartnern bilden die Grundlage für Vertragsverhandlungen. In der Praxis birgt die Abklärung der Zahlungsfähigkeit jedoch einige Hürden und ist oftmals mit grossem administrativem Aufwand sowie Kosten verbunden. Der Betreibungsregistrauszug, der am häufigsten zur Bonitätsprüfung beigezogen wird, gibt nur unvollständig Auskunft über die Zahlungsfähigkeit. Um vor finanziellen Schäden geschützt zu sein, ist deshalb besondere Vorsicht geboten.

### Mangelnde Aussagekraft

Die heutigen Betreibungsregistrauszüge erfüllen die Anforderungen der Praxis nicht. Statt umfassend Auskunft über die Zahlungsmoral von Vertragspartnern zu geben, sind die Auskünfte auf Betreibungen im aktuellen Betreibungskreis beschränkt. Eine Übertragung der Registereinträge bei einem Wohnortwechsel oder einer Verlegung des Sitzes ist nicht möglich. Zahlungsunwilligen Vertragspartnern ist es ein Leichtes, durch einen Umzug bzw. eine Sitzverlegung in einen anderen Betreibungskreis einen blütenweissen Betreibungsregistrauszug präsentieren zu können. Leidtragende der Situation sind die Vertragspartner, die die finanziellen Schäden häufig nicht oder nur schwer verkraften können. Während es bei Unternehmen einfacher ist, mit wenig

Aufwand zu überprüfen, seit wann das Unternehmen im betreffenden Betreibungskreis ist, ist dies bei Privatpersonen äusserst schwierig. Die einzige Möglichkeit besteht darin, zusätzlich zum Betreibungsregistrauszug eine Wohnsitzbestätigung einzufordern. Ist der Aufenthalt in der entsprechenden Gemeinde eher kurz, ist eine detailliertere Prüfung angeraten. In der Praxis ist vielen Geschäftspartner und Vermietern jedoch gar nicht bewusst, dass der Betreibungsregistrauszug nur Betreibungen am letzten Wohnort bzw. Betreibungskreis aufzeigt und folglich keine verlässliche Bonitätsauskunft darstellt.

Besonders betroffen von den unzureichenden Auskünften der Betreibungsregistrauszüge sind Vermieter. Gerät ein Mieter in Zahlungsverzug, steht dem Vermieter ein in der Regel mehrmonatiges Verfahren bevor, bis der zahlungsunwillige oder zahlungsunfähige Mieter gekündigt und allenfalls aus der Wohnung ausgewiesen ist. Nicht selten verschwinden Mieter plötzlich über Nacht und hinterlassen dem Vermieter nicht nur offene Mietzinszahlungen, sondern auch ein beschädigtes und verunreinigtes Mietobjekt.

### Gesamtschweizerische Lösung wünschenswert

Eine Lösung dieser Problematik liegt nahe. Ein gesamtschweizerischer Betreibungsregistrauszug würde den Missbrauch stark erschweren und die Absicherung von Vertragspartnern wesentlich vereinfachen. Die Einführung eines schweizweiten Betreibungsregisters bzw. eine Vernetzung der Betreibungsregister würde es Vertragspartnern erlauben, rasch und mit wenig Aufwand gesicherte Bonitätsauskünfte zu erhalten. Die Position der Vertragspartner wäre dadurch wesentlich stärker geschützt und die Gefahr von Zahlungsausfällen minimiert.

### Auch in der Politik aktuell

Auch in der Politik haben die Forderungen nach einer adäquaten Lösung Eingang gefunden. In den vergangenen Jahren wurden vermehrt politische Vorstösse eingereicht, die eine Vernetzung der Betreibungsregister und die Einführung eines schweizweiten Betreibungsregistrauszugs fordern. Auch der Bundesrat hat sich im Zuge der Beratungen bereits mit der Frage auseinandergesetzt. Zurzeit wird geprüft, wie eine konkrete Umsetzung der Forderung nach einer gesamtschweizerischen Lösung aussehen könnte. Insbesondere die Frage der einwandfreien Identifikation von Privatpersonen ist zurzeit noch Thema der Beratungen.

*katja.stieghorst@hev-schweiz.ch / www.hev-schweiz.ch*