

## GR\_GERICHTE KSK 2017 16 vom 14. März 2017

GR Gerichte, 2017-03-14, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr\\_gerichte\\_KSK\\_2017\\_16](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_KSK_2017_16)

FR: GR\_GERICHTE KSK 2017 16 du 14 mars 2017

IT: GR\_GERICHTE KSK 2017 16 del 14 marzo 2017

### Regeste

Retention | Aufsicht Beschwerde (SchKG 17 Abs. 1)

### Volltext

Kantonsgericht von Graubünden Dretgira chantunala dal Grischun Tribunale cantonale dei Grigioni Ref.: Chur, 14. März 2017 Schriftlich mitgeteilt am: KSK 17 16 16. März 2017  
Entscheid Schuldbetreibungs- und Konkurskammer als Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs Präsident Brunner In der Schuldbetreibungs- und Konkursbeschwerde der X . \_ \_ \_ \_ \_ , Beschwerdeführerin, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Chris- tian Schreiber, Hartbertstrasse 11, 7001 Chur, gegen das Retentionsverzeichnis des Betreibungs- und Konkursamtes Prättigau/Davos vom 26./27. Januar 2017, ausgestellt am 31. Januar 2017, in Sachen der Y . \_ \_ \_ \_ \_ , Beschwerdegegnerin, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Patrik Wagner, Rosenhügelweg 6, 7270 Davos Platz, gegen die Beschwerdeführerin, betreffend Retention,

Seite 2 — 6 wird nach Einsichtnahme in die Beschwerde vom 13. Februar 2017 samt mitgereichten Akten, in die Stellungnahme des Betreibungs- und Konkursamtes der Re- gion Prättigau/Davos vom 20. Februar 2017 samt mitgereichten Verfahrensakten sowie nach Feststellung und in Erwägung, – dass die Y.\_\_\_\_\_ und die X.\_\_\_\_\_ am 20. Mai 2014 einen Mietvertrag für Ge- schäftsräume betreffend die "A.\_\_\_\_\_ -Bar mit sämtlichen Nebenräumen" ab- schlossen und einen Mietzins von Fr. 21'600.-- (einschliesslich Mehrwertsteu- er) pro Monat vereinbarten, – dass dieser Mietvertrag von der Y.\_\_\_\_\_ am 24. Januar 2017 per Ende Fe- bruar 2017 gekündigt wurde, da die Mieterin mit den Mietzinszahlungen im Rückstand war, – dass die Y.\_\_\_\_\_ am 24. Januar 2017 beim Betreibungs- und Konkursamt der Region Prättigau/Davos ein Gesuch um Aufnahme eines Retentionsverzeich- nisses über die "in den Räumlichkeiten der A.\_\_\_\_\_ -Bar inkl. Lagerräume mit Wein, Spirituosen sowie Kassenbestand und Kreditkartengutschriften" für Fr. 22'000.-- Mietzinse pro Monat für die Monate Dezember 2016 und Januar 2017 sowie die künftig fälligen Mietzinse für ein halbes Jahr zum Voraus stell- te, – dass das Betreibungs- und Konkursamt Prättigau/Davos die Retention am 26./27. Januar 2017 vollzog und in den Räumlichkeiten der A.\_\_\_\_\_ -Bar ein- schliesslich Lounge und Lagerräumen zahlreiche Gegenstände retenierte, – dass das Betreibungsamt die mit Retention belegten Gegenstände auf Fr. 95'854.-- schätzte und in der Retentionsurkunde einen Forderungsbetrag von insgesamt Fr. 176'000.-- aufführte, – dass die Y.\_\_\_\_\_ am 08. Februar 2017 die Betreuung auf Pfandverwertung einleitete und der entsprechende Zahlungsbefehl am 09. Februar 2017 ausge- stellt wurde, – dass die X.\_\_\_\_\_ am 13. Februar 2017 Beschwerde beim Kantonsgericht von Graubünden als Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs ein- reichte mit dem Begehren die Retention betreffend sämtliche sich in der Loun- ge und im Lager befindlichen beweglichen Sachen sei

aufzuheben und das Retentionsverzeichnis sei entsprechend abzuändern; ebenso sei der Forderungsbetrag gemäss dem effektiv geschuldeten Mietzins zu reduzieren,

Seite 3 — 6 – dass zur Begründung insbesondere vorgebracht wurde, für die Lounge und das Lager sei ein separater Mietvertrag abgeschlossen worden; für diese Mieträume sei ein monatlicher Mietzins von Fr. 2'625.-- vereinbart worden, welcher immer bezahlt worden sei, – dass die Y.\_\_\_\_\_ keine Vernehmlassung eingereicht hat, – dass das Betreibungs- und Konkursamt der Region Prättigau/Davos seine Vernehmlassung am 20. Februar 2017 einreichte, – dass gemäss Art. 17 SchKG mit Ausnahme der Fälle, in denen dieses Gesetz den Weg der gerichtlichen Klage vorschreibt, gegen jede Verfügung eines Betreibungs- oder eines Konkursamtes bei der Aufsichtsbehörde wegen Gesetzesverletzung oder Unangemessenheit innert 10 Tagen Beschwerde geführt werden kann, – dass die Aufsichtsbehörde den Sachverhalt von Amtes wegen feststellt und die Beweise frei würdigt (Art. 20a Abs. 2 Ziff. 2 und 3 SchKG), – dass der Vermieter von Geschäftsräumen für einen verfallenen Jahreszins und den laufenden Halbjahreszins ein Retentionsrecht an den beweglichen Sachen hat, die sich in den vermieteten Räumen befinden und zu deren Einrichtung oder Benutzung gehören (Art. 268 Abs. 1 OR), – dass Vermieter und Verpächter von Geschäftsräumen, auch wenn die Betreuung nicht angehoben ist, zur einstweiligen Wahrung ihres Retentionsrechtes die Hilfe des Betreibungsamtes in Anspruch nehmen können und das Betreibungsamt ein Verzeichnis der dem Retentionsrecht unterliegenden Gegenständen aufnimmt und dem Gläubiger eine Frist zur Anhebung der Betreuung auf Pfandverwertung ansetzt (Art. 283 Abs. 1 und 3 SchKG), – dass das Betreibungsamt beim Vollzug der Retention eine summarische Prüfung der materiellen Voraussetzungen des Retentionsrechtes, namentlich des Umfangs in sachlicher und zeitlicher Hinsicht vorzunehmen hat (BGE 120 III 158 E.2; Anton K. Schnyder/Andreas Wiede, in Staehelin/Bauer/Staehelin, Basler Kommentar zum Bundesgesetz über Schuldbetreuung und Konkurs II, 2. Aufl., Basel 2010, N 52 zu Art. 283 SchKG) – dass diese summarische Prüfung im Beschwerdeverfahren auf die Aufsichtsbehörde übergeht und diese aufgrund der bestehenden Untersuchungsmaxime auch neue Tatsachen zu berücksichtigen hat,

Seite 4 — 6 – dass dies insbesondere deshalb gerechtfertigt ist, weil der Mieter seine Einwände gegen die Retention erstmals im Beschwerdeverfahren vorbringen kann, – dass eine Retention von Gegenständen des Mieters in den gemieteten Geschäftsräumen eine Mietzinsforderung des Vermieters voraussetzt, – dass dies für das am 20. Mai 2014 für die A.\_\_\_\_\_ -Bar mit Nebenräumen eingegangene Mietverhältnis zutrifft und der monatliche Mietzins für diese Räume Fr. 21'600.-- beträgt, – dass die Gesuchstellerin dem Betreibungsamt aber offenbar nicht bekannt gab, dass die Parteien mit Mietbeginn am 01. Januar 2016 eine weitere Mietvereinbarung für den "Laden Nr. \_\_\_\_\_ (Lager und Lounge)" für einen monatlichen Mietzins von Fr. 2'625.-- abgeschlossen haben, – dass sich diese Mieträumlichkeiten offensichtlich angrenzend der A.\_\_\_\_\_ - BAR befinden, so dass das Betreibungsamt davon ausging, dass es sich um Nebenräume gemäss Mietvertrag vom 20. Mai 2014 handle und deshalb auch die sich im Lager und in der Lounge befindlichen Gegenstände in das Retentionsverzeichnis aufnahm, – dass eine summarische Prüfung ergibt, dass für das am 01. Januar 2016 begonnene Mietverhältnis keine Mietausstände bestehen und auch keine solchen geltend gemacht werden, – dass somit eine Retention von Gegenständen, welche sich im "Laden Nr. \_\_\_\_\_" befinden, ausgeschlossen ist, – dass das Retentionsverzeichnis somit entsprechend anzupassen ist, wobei das Betreibungsamt abzuklären hat, welches Lager unter das Mietverhältnis für den

"Laden Nr. \_\_\_\_\_" fällt, – dass die Beschwerdeführerin sodann zu Recht vorbringt, dass der monatliche Mietzins gemäss Mietvertrag Fr. 21'600.-- beträgt und nicht Fr. 22'000.-- wie die Gesuchstellerin dies in ihrem Gesuch angegeben hat, – dass dieser offensichtliche Fehler im neuen Retentionsverzeichnis zu berichtigen ist, – dass die Beschwerde in diesem Sinne gutzuheissen ist,

Seite 5 — 6 – dass das Beschwerdeverfahren unentgeltlich ist, so dass die Kosten des Beschwerdeverfahrens beim Kanton Graubünden verbleiben (Art. 61 Abs. 2 lit. a GebV SchKG), – dass im Beschwerdeverfahren keine Parteientschädigungen zugesprochen werden dürfen (Art. 62 GebV SchKG), – dass dieser Entscheid in Anwendung von Art. 18 Abs. 3 GOG in einzelrichterlicher Kompetenz ergeht,

Seite 6 — 6 entschieden: 1. Die Beschwerde wird gutgeheissen und das Retentionsverzeichnis vom 26./27. Januar 2017 wird aufgehoben. 2. Das Betreibungs- und Konkursamt der Region Prättigau/Davos wird angewiesen, ein neues Retentionsverzeichnis im Sinne der Erwägungen zu erstellen. 3. Die Kosten des Beschwerdeverfahrens von Fr. 800.-- verbleiben beim Kanton Graubünden. 4. Gegen diese Entscheidung kann gemäss Art. 74 Abs. 2 lit. c/d BGG Beschwerde in Zivilsachen an das Schweizerische Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, geführt werden. Die Beschwerde ist dem Bundesgericht schriftlich, innert 10 Tagen seit Eröffnung der vollständigen Ausfertigung der Entscheidung in der gemäss Art. 42 f. BGG vorgeschriebenen Weise einzureichen. Für die Zulässigkeit, die Beschwerdelegitimation, die weiteren Voraussetzungen und das Verfahren der Beschwerde gelten die Art. 29 ff., 72 ff. und Art. 90 ff. BGG. 5. Mitteilung an:

Export aus OpenCaseLaw (CC0). Verbindlich ist allein der vom erlassenden Gericht veröffentlichte Originaltext. Quellen-URL siehe oben.