

GR_GERICHTE KSK 2018 60 vom 14. Dezember 2018

GR Gerichte, 2018-12-14, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_KSK 2018 60](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/gr_gerichte_KSK_2018_60)

FR: GR_GERICHTE KSK 2018 60 du 14 décembre 2018

IT: GR_GERICHTE KSK 2018 60 del 14 dicembre 2018

Regeste

Retention | Aufsicht Beschwerde (SchKG 17 Abs. 1)

Erwägungen

E. 1

/ 7 Ref.: Chur, 14. Dezember 2018 Schriftlich mitgeteilt am: KSK 18 60 17. Dezember 2018
Entscheidung Schuldbetreibungs- und Konkurskammer als Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs
Vorsitz Brunner In der Schuldbetreibungs- und Konkursbeschwerde der " X . _ _ _ _ _ , Beschwerdeführerin, vertreten durch Rechtsanwalt Dr. iur. Do- minik Infanger, Werkstrasse 2, 7000 Chur, gegen das Retentionsverzeichnis des Betreibungs- und Konkursamtes der Region Albula vom 17. September 2018, mitgeteilt am gleichen Tag, in Sachen der Y . _ _ _ _ _ , Beschwerdegegnerin, vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Titus Bossart, Muse- umstrasse 47, 9000 St. Gallen, gegen die Beschwerdeführerin, betreffend Retention,

E. 2

/ 7 wird nach Einsichtnahme in die Beschwerde vom 28. September 2018 samt mitge- reichten Akten, in die Stellungnahme des Betreibungs- und Konkursamtes der Re- gion Albula vom 03. Oktober 2018 samt mitgereichten Verfahrensakten, in die Stellungnahme der Beschwerdegegnerin vom 25. Oktober 2018 samt mitgereich- ten Akten, in die weiteren Rechtsschriften sowie nach Feststellung und in Erwä- gung, – dass die Y._____ am 13. September 2018 beim Betreibungs- und Konkursamt der Region Albula (im Folgenden Betreibungsamt Albula) ein Begehren um Aufnahme eines Retentionsverzeichnisses in den von der "X._____ gemiete- ten Geschäftsräumlichkeiten in Savognin stellte, – dass die Gesuchsgegnerin dem Betreibungsamt Albula gleichentags eine Rechtsschrift einreichte, worin sie sich gegen die mögliche Retention wehrte, – dass das Betreibungsamt Albula am 14. September 2018 im Zusammenhang mit der beantragten Retention das Inventar im Sportgeschäft im Bergrestau- rant A._____ und im Container im Kinderpark A._____ der Gesuchgegnerin aufnahm, – dass das Betreibungsamt Albula am 17. September 2018 das Retentionsver- zeichnis erstellte und die retinierten Gegenstände auf insgesamt Fr. 3'654.-- schätzte, – dass das Betreibungsamt von einer glaubhaft gemachten Mietzinsforderung von Fr. 8'418.75 ausging, – dass die "X._____ am 28. September 2018 gegen die Retention beim Kan- tonsgericht von Graubünden als Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs Beschwerde einreichte mit dem Begehren, die Retention vom 17. September 2018 sei kostenfällig aufzuheben, – dass zur Begründung insbesondere vorgebracht wurde, dass die retinierten Gegenstände nicht zur Einrichtung der Mieträumlichkeiten oder zur Benutzung der Mietsache dienten; dass die Retentionsgegenstände unpfändbar seien, da sie Kompetenzstücke gemäss Art. 92 SchKG seien; dass das Retentionsge- such überdies missbräuchlich sei, da die ausstehende Mietzinsforderung mit einer höheren

Gegenforderung für überhöht verrechnete Ticketpreise getilgt sei,

E. 3

/ 7 – dass das Betreibungsamt Albula in seiner Vernehmlassung vom 03. Oktober 2018 auf Abweisung der Beschwerde antrug, – dass die Beschwerdegegnerin in ihrer Beschwerdeantwort vom 25. Oktober 2018 beantragte, die Beschwerde sei abzuweisen, – dass auf die weiteren Vorbringen der Parteien, soweit erforderlich, im Folgenden eingegangen wird, – dass gemäss Art. 17 SchKG mit Ausnahme der Fälle, in denen dieses Gesetz den Weg der gerichtlichen Klage vorschreibt, innert 10 Tagen gegen jede Verfügung eines Betreibungs- oder eines Konkursamtes bei der Aufsichtsbehörde wegen Gesetzesverletzung oder Unangemessenheit Beschwerde geführt werden kann, – dass im Falle des Retentionsrechts des Vermieters die Unpfändbarkeit der Retentionsgegenstände mit Beschwerde an die Aufsichtsbehörde geltend gemacht werden kann (BGE 83 III 34), – dass gemäss Art. 268 Abs. 1 OR der Vermieter von Geschäftsräumen für einen verfallenen Jahreszins und den laufenden Halbjahreszins ein Retentionsrecht an den beweglichen Sachen, die sich in den vermieteten Räumen befinden und zu deren Einrichtung oder Benutzung gehören, hat, – dass gemäss Art. 283 Abs. 1 SchKG der Vermieter und Verpächter von Geschäftsräumen zur einstweiligen Wahrung ihres Retentionsrechtes die Hilfe des Betreibungsamtes in Anspruch nehmen kann, auch wenn die Betreibung nicht aufgehoben ist, – dass unbestritten ist, dass zwischen der "X. _____ als Mieterin und der Y. _____ ein Mietverhältnis bestand, auch wenn kein schriftlicher Mietvertrag vorliegt, – dass von der Mieterin auch die Höhe des geltend gemachten Mietzinses und die Tatsache, dass sie diesen für das Jahr 2017/2018 nicht bezahlt hat, nicht bestritten wird, – dass sich die Parteien sodann darin einigt sind, dass die Mieträumlichkeiten Geschäftsräume im Sinne von Art. 268 Abs. 1 OR darstellen,

E. 4

/ 7 – dass die Beschwerdeführerin aber vorbringt, dass die retinierten Gegenstände nicht zur Einrichtung oder zur Benutzung der Mietsache gehörten, sondern dass darin lediglich Outdoor-Sportgeräte gelagert worden seien, – dass Art. 268 Abs. 1 OR verlangt, dass die Retentionsgegenstände in einem direkten Bezug zum vertragsgemässen Gebrauch der Mietsache stehen (vgl. Peter Higi, Zürcher Kommentar zum Obligationenrecht, Zürich 1995, N 42 zu Art. 268-268b OR), – dass gemäss Retentionsverzeichnis nebst Einrichtungsgegenständen wie Verkaufskorpuse insbesondere Artikel zur Ausübung des Schneesports retiniert wurden, – dass die Beschwerdeführerin anerkennt, dass sie in den gemieteten Räumlichkeiten insbesondere Geräte zur Ausübung des Schneesports vermietet hat, – dass die retinierten Gegenstände somit zweifellos der Einrichtung und Benutzung der Mietsache dienten und diese in einem direkten Bezug zueinander standen, – dass der erhobene Einwand somit abzuweisen ist, – dass die Beschwerdeführerin sodann vorbringt, die Retention sei unzulässig, da die Retentionsgegenstände Kompetenzgut darstellten, – dass das Betreibungsamt und die Beschwerdegegnerin zu Recht darauf hinweisen, dass sich eine Aktiengesellschaft, wie die Beschwerdeführerin eine ist, nicht auf die Bestimmung von Art. 92 Abs. 1 Ziff. 3 SchKG berufen kann, da diese als Unternehmen gilt (vgl. Georges Vonder Mühl, in Staeelin/Bauer/Staehelin, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs I, 2. Aufl., Basel 2010, N 15 zu Art. 92 SchKG unter Hinweis auf BGE 80 III 15), – dass die Beschwerdeführerin schliesslich geltend macht, dass die Retention rechtsmissbräuchlich sei, da kein Mietzins ausstehend sei, da dieser mit einer Forderung der Beschwerdeführerin von über einer halben Million Franken ver-

rechnet worden sei, – dass diese Gegenforderung von der Beschwerdegegnerin bestritten wird,

E. 5

SchKG und Art. 61 Abs. 2 lit. a GebVSchKG), – dass im Beschwerdeverfahren keine Parteientschädigungen zugesprochen werden dürfen (Art. 62 GebVSchKG),

E. 6

/ 7 – dass dieser Entscheid in Anwendung von Art. 18 Abs. 3 GOG in einzelrichterlicher Kompetenz ergeht,

E. 7

/ 7 entschieden:

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