

# **SO\_GERICHTE SCBES.2022.77 vom 22. November 2022**

SO Obergericht, 2022-11-22, DE

Quelle: [https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so\\_gerichte\\_SCBES.2022.77](https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so_gerichte_SCBES.2022.77)

FR: SO\_GERICHTE SCBES.2022.77 du 22 novembre 2022

IT: SO\_GERICHTE SCBES.2022.77 del 22 novembre 2022

## **Erwägungen**

### **E. 2**

Es sei der Beschwerde die aufschiebende Wirkung zu erteilen.

### **E. 3**

Unter Kosten- Entschädigungsfolgen. Zur Begründung führt der Beschwerdeführer im Wesentlichen aus, es seien mehr Gegenstände aufgezeichnet worden, als zur Deckung der Forderung notwendig sei, was auf einer falschen und viel zu tiefen Schätzung der Retentionsgegenstände durch das Betreibungsamt beruhe. Im Retentionsverzeichnis Nr. [...] seien insbesondere die folgenden Gegenstände falsch und offensichtlich viel zu tief bewertet worden: - Nr. 2 Kassensystem Gastrofix: Der tatsächliche Wert betrage mindestens CHF 500.00, nicht nur die geschätzten CHF 100.00. - Nr. 5 Eistheke Giolito: Diese Eistheke habe einen Wert von mindestens CHF 700.00, nicht nur die geschätzten CHF 250.00. - Nr. 6 Bistrostuhl: Der Wert der sieben Stühle sei mindestens CHF 300.00, nicht nur die geschätzten CHF 35.00. - Nr. 7 runder Bistrotisch: Die drei runden Bistrotische hätten einen Wert von mindestens CHF 360.00, nicht nur die geschätzten CHF 30.00. - Nr. 8 Quadratische Bistrotische: Die zwölf hochwertigen Bistrotische «Diamond» hätten einen Wert von mindestens CHF 6'000.00, nicht nur die geschätzten CHF 120.00. - Nr. 9 Kühlschrank Modell GKS 330 N: Die beiden Kühlschränke hätten einen Mindestwert von CHF 900.00, nicht nur die geschätzten CHF 140.00. - Nr. 10 hängende Deckenlampe, Glühbirnen-Form: Diese Designlampen seien mindestens CHF 1'100.00 wert, nicht nur die geschätzten CHF 60.00. - Nr. 11 Schwarze Lampen: Die

### **E. 5**

Lampen hätten einen Wert von mindestens CHF 500.00, nicht nur die geschätzten CHF 50.00. - Nr. 16 kleiner Kühlschrank Bosch: Der Kühlschrank habe einen Wert von mindestens CHF 600.00, nicht lediglich die geschätzten CHF 30.00. - Nr. 17 Crepes Maker Fimar Modell CRPN 23 M, Jg. 2019: Dieser Crepes Maker habe einen Wert von mindestens CHF 900.00, nicht nur die geschätzten CHF 5.00. - Nr. 18 Pizza Ofen iDeck: Die Pizzaöfen Morreti hätten einen Wert von mindestens CHF 3'500.00, nicht nur die geschätzten CHF 200.00. Die Öfen seien im Oktober 2019 mit einem Stückpreis von CHF 4'500.00 gekauft worden, was einem Neuwert von CHF 9'000.00 entspreche, weshalb der vom Betreibungsamt geschätzte Wert für zwei Öfen von CHF 200.00 offensichtlich viel zu tief angesetzt sei. - Nr. 30 Kolbenkaffeemaschine Marti Gastro Solutions: Diese Kaffeemaschine habe einen Mindestwert von CHF 6'000.00, nicht nur die geschätzten CHF 15.00. - Nr. 31 Espresso Kaffeemaschine Casadio: Diese Espressomaschine habe einen Wert von mindestens CHF 3'000.00, nicht nur die geschätzten CHF 20.00. - Nr. 32 Spülmaschine Meiko Upster U400: Diese Spülmaschine sei mindestens CHF 5'000.00 wert, nicht nur die geschätzten CHF 50.00. - Nr. 53 Kühlvitrine: Die Kühlvitrine habe einen Wert

von mindestens CHF 3'000.00, nicht bloss CHF 200.00. - Nr. 57 Tiefkühler Havogroup: Der Tiefkühler habe einen Mindestwert von CHF 2'500.00, nicht nur die geschätzten CHF 50.00. - Nr. 71 Tiefkühler Novomatik Super Öko 2920 - IB: Der Mindestwert dieses Tiefkühlers liege bei CHF 500.00, nicht nur bei den geschätzten CHF 50.00. - Nr. 72 Tiefkühler Epta Model: Der Wert dieses Tiefkühlers liege bei mindestens CHF 2'500.00, nicht nur bei den geschätzten CHF 50.00. - Nr. 97 Tiefkühler Bosch Modell V06100: Der Wert dieses Tiefkühlers liege bei mindestens CHF 600.00, nicht nur bei den geschätzten CHF 50.00. - Nr. 99 Backofen Smeg: Der Mindestwert dieses Backofens liege bei CHF 900.00, nicht nur bei den geschätzten CHF 300.00. - Nr. 100 Pizzaofen Hall Forni Pesaro: Der Mindestwert dieses Pizzaofens liege bei CHF 9'000.00, nicht nur bei den geschätzten CHF 300.00. - Nr. 101 Spülmaschine Upster U400: Die Spülmaschine habe einen Wert von mindestens CHF 3'000.00, nicht lediglich CHF 50.00 - Nr. 102 Schneidemaschine Fimar: Die Schneidemaschine habe einen Wert von mindestens CHF 500.00, nicht lediglich CHF 50.00 wie geschätzt. - Nr. 104 Kühlschrank Gemm (3 Stück): Diese Kühlschränke hätten einen Wert von mindestens CHF 7'500.00, nicht nie wie geschätzt CHF 150.00 Allein schon die unter der vorstehenden Ziffer 5 einzeln bezeichneten Gegenstände hätten einen Gesamtwert von mindestens CHF 59'030.00. Die Werte im Retentionsverzeichnis Nr. [...] seien teilweise offensichtlich unverhältnismässig tief geschätzt worden. Es seien demnach vom Betreibungsamt mehr Gegenstände aufgezeichnet worden als zur Deckung der Forderung von CHF 24'256.00 notwendig seien, was unzulässig sei. Des Weiteren seien im Retentionsverzeichnis Nr. [...] insbesondere die folgenden Gegenstände falsch und offensichtlich viel zu tief bewertet worden: - Nr. 3 quadratische Restauranttische (28 Stück): Diese 28 Tische hätten einen Wert von mindestens CHF 5'000.00, nicht nur wie geschätzt CHF 280.00. - Nr. 4 schwarze Stühle (32 Stück): Diese Stühle hätten eine Mindestwert von CHF 1'800.00, nicht nur die geschätzten CHF 320.00. - Nr. 5 Rosa Stühle (15 Stück): Diese Stühle hätten ein Wert von mindestens CHF 800.00, nicht nur CHF 150.00. - Nr. 11 Runde hängende Deckenlampen (11 Stück): Der Mindestwert dieser Lampen betrage CHF 1'500.00, nicht lediglich die geschätzten CHF 110.00. - Nr. 12, 13 und 14.: Es handle sich um ein gesamtes Sound- und Lichtsystem mit Deckenlautsprecher und Mischpult Yamaha. Der Wert der drei Positionen betrage mindestens CHF 8'000.00, nicht lediglich CHF 450.00. - Nr. 15 Bildschirm Polaroid (2 Stück): Der Mindestwert liege bei CHF 1'500.00 für die beiden Bildschirme, nicht bloss bei den geschätzten CHF 70.00. - Nr. 28, 29, 30, 31 und 32: Diese Büromöbel hätten einen Mindestwert von CHF 4'000.00, nicht lediglich einen Wert von CHF 145.00 wie geschätzt. - Nr. 33 nicht zusammenmontierte Möbelstücke: Die als nicht zusammenmontierte Möbelstücke bezeichneten Gegenstände seien eine komplette Küche, welche im Büro hätte eingebaut werden sollen. Der Wert betrage mindestens CHF 8'000.00, nicht bloss CHF 5.00. Auch im Retentionsverzeichnis Nr. [...] seien die Gegenstände falsch und viel zu tief bewertet worden. Soweit die beiden Retentionsverzeichnisse nicht aufgehoben würden, sei es angezeigt, das Betreibungsamt anzuweisen, eine Neuschätzung durchzuführen und dabei einen Sachverständigen beizuziehen. Alsdann wäre der Umfang der Retention der neuen Schätzung anzupassen. 3. Mit Verfügung vom 19. Oktober 2022 wird das Gesuch um aufschiebende Wirkung abgewiesen. 4. Mit Beschwerdeantwort vom 27. Oktober 2022 stellt das Betreibungsamt den Antrag, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. Zur Begründung führt das Betreibungsamt im Wesentlichen aus, in den Retentionsverzeichnissen seien die vorhandenen Gegenstände vom Betreibungsamt gesamthaft wie folgt geschätzt worden: Retention Nr. [...]: CHF 14'231.25; Retention Nr.

[...]: CHF 2'358.50. Diese stünden den Schätzungen des Beschwerdeführers gegenüber: Retention Nr. [...] CHF 59'030.00; Retention Nr. [...]: CHF 31'428.50. Dazu gelte es zu bemerken, dass die Gegenstände zum Teil starke Gebrauchsspuren aufwiesen oder verschmutzt seien (z.B. ausgelaufene Glace in der Eistheke). In der Verwertung würden erfahrungsgemäss viel tiefere Preise erzielt, auch wenn die Anschaffungspreise viel höher lägen. Falls es die Aufsichtsbehörde als angezeigt erachte, unterziehe sich das Betreibungsamt dem Eventualbegehren, die Gegenstände von einer Fachperson schätzen zu lassen. Weiter sei anzufügen, dass zwar offenbar zwei separate Mietverträge bestünden, weshalb zwei Retentionsbegehren gestellt worden seien. Jedoch bestehe nach Ansicht des Betreibungsamtes eine wirtschaftliche Einheit der vermieteten Räume. So betrachtet stünden dann Forderungen von CHF 74'487.20 den Schätzungswerten (des Beschwerdeführers) von total CHF 90'458.50 gegenüber. Unter Berücksichtigung der gesamten Ausführungen könne somit nicht davon ausgegangen werden, dass zu viele Gegenstände aufgezeichnet worden seien.

4. Mit Eingabe vom 10. November 2022 verzichtet die Gläubigerin, B.\_\_\_\_ AG, auf eine Stellungnahme und stellt den Antrag, die Beschwerde sei abzuweisen, soweit darauf einzutreten sei.

II. 1. 1.1 Vermieter und Verpächter von Geschäftsräumen können, auch wenn die Betreuung nicht angehoben ist, zur einstweiligen Wahrung ihres Retentionsrechtes (Art. 268 ff. und 299c OR) die Hilfe des Betreibungsamtes in Anspruch nehmen. Das Betreibungsamt nimmt ein Verzeichnis der dem Retentionsrecht unterliegenden Gegenstände auf und setzt dem Gläubiger eine Frist zur Anhebung der Betreuung auf Pfandverwertung an (Art. 283 SchKG).

1.2 Die retinierten Gegenstände werden einzeln aufgezeichnet und nach den Regeln der Pfändung geschätzt. Es darf jeweils nur soviel in das Retentionsverzeichnis aufgenommen werden, als zur Deckung der fälligen oder mutmasslichen künftigen Forderungen des Vermieters samt Zinsen einschliesslich Kosten des Betreibungs- und Retentionsverfahrens erforderlich scheint (Art. 97 Abs. 2; 268b Abs. 1 OR; BGE 93 III 43 E. 4; AB BL, BLSchK 1994, 151 = BJM 1993, 268). Im Übrigen wird - soweit auf das Retentionsverfahren überhaupt anwendbar - analog der Pfändung in der Reihenfolge von Art. 95 vorgegangen (Basler Kommentar zum SchKG [BSK], 3. Auflage, Basel, 2021, N. 60 zu Art. 283).

1.3 Wird zu viel gepfändet (oder retiniert), spricht man von Überpfändung. Dagegen bzw. gegen die Höhe der Schätzung steht den Betroffenen (Gläubiger/Schuldner) die Beschwerde an die Aufsichtsbehörde offen. Die Folge einer Gutheissung der Beschwerde einzig wegen zu hoher Schätzung ist nicht die Aufhebung des Retentionsverzeichnisses, sondern eine Anpassung des Schätzungswertes (vgl. BGE 93 III 20 ff.).

1.4 Von genügender Sachkenntnis des Betreibungsamtes hinsichtlich der Schätzung ist dann auszugehen, wenn genügend Anhaltspunkte zur Beurteilung des Wertes vorliegen, so dass das Betreibungsamt die Schätzung gestützt auf eine sachliche Würdigung vornehmen kann (BGE 93 III 20 E. 4 mit Verweis auf BGE 51 III 114 ff.). In schwierigen Fällen muss zur Schätzung ein Sachverständiger beigezogen werden (BSK, a.a.O., N. 57 zu Art. 283). Als Faustregel, ob ein Sachverständiger beizuziehen ist oder nicht, dürfte dabei eine Rolle spielen, ob es sich um Alltagsgegenstände handelt oder nicht. Alltagsgegenstände können anhand von ähnlichen Angeboten z.B. im Internet geschätzt werden. Zu denken ist an Möbel, elektronische Geräte wie PC, Drucker, Kopiermaschinen etc. Für manche Gegenstände gibt es auch Preisindikatoren, wie z.B. «Eurotax» für Fahrzeuge. Sobald es sich um spezielle Gegenstände, wie z.B. Kunstobjekte oder Antiquitäten oder dergleichen handelt, ist dem Betreibungsamt zu raten, einen Sachverständigen beizuziehen (Myriam A. Gehri, Durchsetzung des mietrechtlichen Retentionsrechtes in der Praxis, in: Schweizerische

Zeitschrift für Zivilprozess- und Zwangsvollstreckungsrecht, 37/2016, S. 86 ff.). Die Schätzung und damit auch die von ihr abhängige Bestimmung des Umfangs der Retention ist im Wesentlichen eine Ermessenssache (Kurt Amonn/Fridolin Walther, Grundriss des Schuldbetreibungs- und Konkursrechts, 9. Aufl., Bern 2013, § 22 N 49). Dies bedeutet, dass Aufsichtsbehörden auf Beschwerde hin sich auf die Frage beschränken, ob das Betreibungsamt sein Ermessen pflichtgemäss ausgeübt hat. Zum Ermessen gehört z.B. die Beurteilung der von der Schuldnerin vorgebrachten Drittangebote von z.B. ähnlichen Maschinen bezüglich Zustand, Alter, Anzahl Maschinenstunden, allfälligen Standschäden etc. (Gehri, a.a.O., 37/2016, S. 86 ff.).

2. Zunächst steht unbestrittenermassen fest, dass bei der vorliegenden Schätzung der retinierten Gegenstände keine Sachverständigen im Sinne der obenstehenden Ausführungen mitgewirkt haben. Zwar handelt es sich bei den retinierten Objekten teilweise um Alltagsgegenstände, welche, wie in E. II. 1 hiervor ausgeführt, anhand von ähnlichen Angeboten z.B. im Internet geschätzt werden können. Darunter befinden sich aber auch viele Gegenstände aus dem Gastronomiebereich, deren verbleibender Wert sich anhand der gängigen Online-Auktionsplattformen nicht ohne Weiteres bestimmen lässt. So lässt sich beispielsweise bezüglich der retinierten Spülmaschine Meiko Upster U400 weder auf ricardo.ch noch auf ebay.com ein Angebot finden. Das Betreibungsamt schliesst trotzdem darauf, die Schätzungswerte der retinierten Gegenstände seien der Höhe nach gültig und richtig taxiert worden. Diese Ansicht wird lediglich mit dem Hinweis, dass die Gegenstände zum Teil starke Gebrauchsspuren aufwiesen oder verschmutzt seien, und dem Erfahrungswert begründet, in der Verwertung würden viel tiefere Preise erzielt, auch wenn die Anschaffungspreise viel höher lägen. Aber auch der Beschwerdeführer begründet seine Behauptung, die Preise und Werte der übrigen Gegenstände seien viel zu tief angesetzt, kaum weiter. Es kann an dieser Stelle nicht gesagt werden, die aufgelisteten Schätzungswerte seien übertrieben bzw. unrichtig. Mit anderen Worten ist es der Aufsichtsbehörde nach Lage der Akten nicht möglich festzustellen, welcher Wert den retinierten Gegenständen zukommt, da in diesem Bereich keine Gerichtsnotorietät besteht.

3. Infolge der Abklärungslücke ist die Beschwerde in diesem Punkt gutzuheissen und die Sache an das Betreibungsamt Olten-Gösgen zurückzuweisen, damit es die retinierten Gegenstände unter Beizug eines unabhängigen Sachverständigen schätzen lässt. Dabei wird der Sachverständige unter anderem zu berücksichtigen haben, auf welche Weise das Betreibungsamt praxisgemäss eine Verwertung solcher retinierter Gegenstände vornimmt. So ist anzunehmen, dass es angesichts der grossen Anzahl retinierter Gegenstände einen unverhältnismässigen Aufwand darstellen würde, sämtliche Objekte einzeln zu versteigern bzw. auf Auktionsplattformen zu stellen und stattdessen eine gesamthafte Übernahme des Inventars durch einen Interessenten angestrebt wird. Dies könnte sich entsprechend auf den zu erwartenden Gesamterlös auswirken. Anhand dieser Schätzungswerte wird das Betreibungsamt zu prüfen haben, ob allenfalls ein oder mehrere retinierte Gegenstände wegen Überpfändung aus dem Retentionsbeschluss zu entlassen sind. Die Aufhebung der Retentionsverzeichnisse kann entgegen dem Begehren des Beschwerdeführers nicht Folge der Gutheissung sein (s. E. II. 1.3 hiervor).

4. Das Beschwerdeverfahren ist nach Art. 20a SchKG und Art. 61 Abs. 2 lit. a GebV SchKG unentgeltlich. Die Ausrichtung einer Parteientschädigung kommt nicht in Betracht (Art. 62 Abs. 2 GebV SchKG).