

SO_GERICHTE SCBES.2024.84 vom 10. Januar 2025

SO Obergericht, 2025-01-10, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so_gerichte_SCBES.2024.84

FR: SO_GERICHTE SCBES.2024.84 du 10 janvier 2025

IT: SO_GERICHTE SCBES.2024.84 del 10 gennaio 2025

Erwägungen

E. 1

Mit Eingabe vom 13. November 2024 (Datum Postaufgabe) erheben A. ___ und B. ___ als Schuldner bei der Aufsichtsbehörde für Schuldbetreibung und Konkurs Beschwerde gegen das Retentionsverzeichnis vom 24. Oktober 2024 und machen im Wesentlichen geltend, die Summe von CHF 52'698.30 sei nicht korrekt. Zudem seien die in der Retentionsurkunde aufgenommenen Gegenstände nicht pfändbar und würden nicht der Retention unterliegen, da alle Maschinen und das gesamte Inventar der Firma vor zwei Jahren verkauft worden seien. Des Weiteren sei das Mietende am 31. Januar 2025, die Mietkaution von CHF 10'048.00 sei zu berücksichtigen und von den Mietzinsausständen abzuziehen.

E. 2

Mit Vernehmlassung vom 6. Dezember 2024 schliesst das Betreibungsamt Region Solothurn, Filiale Grenchen-Bettlach, auf Abweisung der Beschwerde.

E. 3

Weiter ist auf die Rüge der Beschwerdeführer einzugehen, wonach die in der Retentionsurkunde aufgenommenen Gegenstände nicht pfändbar seien und nicht der Retention unterlägen, da alle Maschinen und das gesamte Inventar der Firma vor zwei Jahren verkauft worden seien.

Dem Retentionsverzeichnis (BA 6) ist diesbezüglich zu entnehmen, dass mit Ausnahme der Positionen Nr. 1, 18, 22, 26-28, sämtliche Gegenstände mit einem Drittspruch im Verzeichnis aufgenommen wurden. Die Positionen Nr. 1, 18, 22, 26-28 wurden gemäss Angaben des Betreibungsamtes wegen eines zu geringen Wertes nicht mit Retentionsbeschluss belegt, was nicht zu beanstanden ist. So ist nach Art. 268 Abs. 3 OR das Retentionsrecht an Sachen ausgeschlossen, die durch die Gläubiger des Mieters nicht gepfändet werden könnten. Mit dieser Bestimmung wird auf Art. 92 SchKG Bezug genommen, welcher die unpfändbaren Vermögenswerte umschreibt. Unpfändbare Vermögenswerte sind u.a. Kompetenzstücke (Abs. 1) oder Gegenstände, bei denen von vorneherein anzunehmen ist, dass der Überschuss des Verwertungserlöses über die Kosten so gering wäre, dass sich eine Wegnahme nicht rechtfertigt (Abs. 2).

Was sodann die mit einem Drittspruch im Retentionsverzeichnis aufgenommenen Gegenstände anbelangt, so hat das Betreibungsamt diesbezüglich zu Recht darauf hingewiesen, dass der Entscheid über einen allfälligen Drittspruch im Widerspruchsverfahren nach Art. 106 ff. SchKG gefällt wird. Da der Drittspruch demnach im Rahmen des Widerspruchsverfahrens im Sinne von Art. 106 ff. SchKG zu klären ist, kann dieser nicht Gegenstand des vorliegenden Beschwerdeverfahrens gemäss Art. 17 ff. SchKG sein. Somit ist auf die Beschwerde in diesem Punkt nicht einzutreten.

Des Weiteren legte das Betreibungsamt treffend dar, dass die Aufnahme der Gegenstände mit allfälligem Drittanspruch im Retentionsverzeichnis vorliegend rechtmässig ist. So erstreckt sich das Retentionsrecht des Vermieters auch auf Sachen Dritter, die sich in den Mieträumlichkeiten befinden (i.d.R. anvertraute Ware). Wichtige Voraussetzung ist, dass der Vermieter nichts von den Dritteigentumsverhältnissen wusste oder wissen musste und darauf vertrauen durfte, dass die eingebrachten Sachen im ungeschmälernten Eigentum des Mieters stehen. Der gute Glaube des Vermieters wird dabei ohne weiteres kategorisch vorausgesetzt (BGE 106 III 42). An Sachen Dritter, von denen der Vermieter die Eigentumsverhältnisse im Zeitpunkt des Mietantritts kannte oder kennen musste, besteht hingegen kein Retentionsrecht. Anders ist es, wenn der Vermieter erst während der Mietdauer von der Fremdheit der eingebrachten Sachen erfährt oder darüber in Kenntnis sein müsste. Das Betreibungsamt hat in einem solchen Fall nicht darüber zu entscheiden, ob sich ein mit Retention belegter Vermögenswert tatsächlich im Eigentum einer Drittperson befindet, sondern hat diese behauptete Tatsache lediglich in der Retentionsurkunde festzuhalten. Die Beschwerdeführer machten den Drittanspruch gemäss Aktenlage erst am Tage der Retention, dem 24. Oktober 2024, geltend. Am 30. Oktober 2024 wurden dem Betreibungsamt von den Beschwerdeführern verschiedene Kaufverträge zugeschickt, welche den Verkauf einiger, retinierter Gegenstände an C.____ zum Gegenstande haben (BA 7). Somit hatte die Vermieterin bei Mietantritt keinerlei Kenntnis von Eigentum allfälliger Drittpersonen. Zudem sind sämtliche Kaufverträge auf den 17. Mai 2002, also nach Mietantritt, datiert. Die Vermieterin erfuhr erst im Zeitpunkt der Retention von den Eigentumsverhältnissen Dritter.

E. 4

Insofern die Beschwerdeführer schliesslich fordern, dass die Mietkaution von CHF 10'048.00 zu berücksichtigen und von der offenen Miete abzuziehen sei, kann wiederum auf die Ausführungen des Betreibungsamtes verwiesen werden. Demnach ist eine Mietkaution eine finanzielle Sicherheitsleistung, die vom Mieter an den Vermieter geleistet wird, um die potenziellen Reparaturkosten für Schäden oder ausstehende Mietzahlungen während der Mietdauer abzudecken. Geregelt ist sie in den gesetzlichen Bestimmungen von Art. 257e OR. Somit wird bei einer Auszahlung bzw. Verrechnung einer Mietkaution praxisgemäss das Mietende abgewartet (vorliegend der 31. Januar 2025), um sämtliche allfällige Reparaturkosten oder die gesamten ausstehenden Mietzinse erfassen zu können. Demnach ist die Beschwerde auch in diesem Punkt unbegründet.

E. 5

Die Beschwerde ist somit abzuweisen. 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).

Demnach wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen.
2. Es werden keine Kosten erhoben.

Rechtsmittel: Gegen diesen Entscheid kann innert 10 Tagen seit Eröffnung des begründeten Urteils beim Bundesgericht Beschwerde in Zivilsachen eingereicht werden (Adresse: 1000 Lausanne 14). Die Frist wird durch rechtzeitige Aufgabe bei der Schweizerischen Post gewahrt. Die Frist ist nicht erstreckbar. Die Beschwerdeschrift hat die Begehren, deren

Begründung mit Angabe der Beweismittel und die Unterschrift des Beschwerdeführers oder seines Vertreters zu enthalten. Für die weiteren Voraussetzungen sind die Bestimmungen des Bundesgerichtsgesetzes massgeblich.

Im Namen der Aufsichtsbehörde für Schuldbetreibung und Konkurs

Die Präsidentin

Der Gerichtsschreiber

Hunkeler

Isch

Das Bundesgericht ist mit Urteil vom 31. Januar 2025 auf die dagegen erhobene Beschwerde nicht eingetreten (BGer 5A_87/2025).

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