

SO_GERICHTE SCBES.2025.20 vom 7. Mai 2025

SO Obergericht, 2025-05-07, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so_gerichte_SCBES.2025.20

FR: SO_GERICHTE SCBES.2025.20 du 7 mai 2025

IT: SO_GERICHTE SCBES.2025.20 del 7 maggio 2025

Erwägungen

E. 1

Mit Eingabe vom 3. März 2025 lässt A.____ fristgerecht Beschwerde gegen das Retentionsverzeichnis, Retention Nr. [...], des Betriebsamtes Olten-Gösgen vom 12. Februar 2025 erheben und folgende Rechtsbegehren stellen:

Zur Begründung wurde ausgeführt, am 15. Februar 2005 habe der Beschwerdeführer die D.____ GmbH gegründet, welche der Führung eines Restaurationsbetriebes diene. In der Folge habe der Beschwerdeführer Restaurationsbetriebe geführt, wozu er das entsprechende Mobiliar und die entsprechenden Einrichtungen jeweils über die eigens dafür gegründete D.____ GmbH erstanden habe. Am 3. Juli 2011 hätte der Beschwerdeführer und B.____ einen Mietvertrag abgeschlossen. Seit August 2011 betreibe der Beschwerdeführer auf der entsprechenden Liegenschaft das Restaurant E.____. Sämtliches, sich im Retentionsverzeichnis befindliches Mobiliar, stehe im ausschliesslichen Eigentum der D.____ GmbH. Dies entweder, weil das Mobiliar bereits vor Übernahme des Restaurants E.____ zur Führung eines Restaurationsbetriebs angeschafft und im Restaurant E.____ weiterverwendet worden sei, oder weil das Mobiliar, respektive die Einrichtung, zu einem späteren Zeitpunkt im Namen und auf Rechnung der D.____ GmbH erstanden worden sei. Die im Inventar aufgeführten Gegenstände stünden somit nicht im Eigentum des Mieters respektive Beschwerdeführers. Als Folge davon sei das Retentionsverzeichnis aufzuheben.

Sodann sei im Retentionsverzeichnis das Auto [...], km ca. 80'000, aufgeführt. Dieses Auto falle in das Eigentum der D.____ GmbH, was anhand deren Bilanz ersichtlich werde. So sei dieses unter «1530 Fahrzeug» in der Bilanz der D.____ GmbH aufgeführt. Folglich dürfe dieses Fahrzeug nicht als retinierter Gegenstand im Retentionsverzeichnis, welches A.____ als Mietzins-Schuldner nenne, aufgeführt werden. Hinzu komme, dass der Wert dieses Fahrzeuges bei Weitem nicht der im Retentionsverzeichnis angegebenen Schätzung von CHF 8'000.00 entspreche. Vielmehr habe dieses noch einen ungefähren Wert von maximal CHF 1'000.00. Mit diesem Wert sei das Fahrzeug [...] sodann auch in der Bilanz der D.____ GmbH aufgeführt. Die übrigen im Retentionsverzeichnis aufgeführten Gegenstände fänden sich in der Bilanz unter «1510 Mobiliar und Einrichtungen» und fielen folglich ebenfalls in deren Eigentum. Die Position «Mobiliar und Einrichtungen» werde in der Bilanz mit insgesamt CHF 3'000.00 bewertet. Das Delta im Vergleich zur Bewertung im Retentionsverzeichnis lasse sich anhand der folgenden Tatsache erklären: Die D.____ GmbH habe das Mobiliar und die Einrichtungen unter ihrem tatsächlichen Wert in der Bilanz aufgeführt (Unterbewertung von Aktiven) und damit stille Reserven gebildet. Diese Willkürreserven seien von einer Unternehmung willentlich durch Unterbewertung von Aktiven oder Überbewertung von Passiven gebildete stille Reserven. Ein Weg zur willentlichen Bildung stiller Reserven ■ welcher nota bene im Gesetz ausdrücklich erwähnt werde ■ führe über die Aktivseite der Bilanz. Übersetzte Abschreibungen oder

Wertberichtigungen kürzten die Aktivwerte über das von den einschlägigen Bewertungsregeln verlangte Mass hinaus. Konkret seien es im Anlagevermögen übersetzte planmässige Abschreibungen beziehungsweise übersetzte nicht planmässige Wertberichtigungen und im Umlaufvermögen willentliche Unterbewertungen beziehungsweise übersetzte Wertberichtigungen (BÖCKLI PETER, OR-Rechnungslegung, 2. Aufl., Zürich/ Basel/ Genf 2019, S. 286). Die D.____ GmbH habe solche stillen Reserven gebildet. Entsprechend sei die in der Bilanz aufgeführte Bewertung des Mobiliars und der Einrichtungen tiefer als deren tatsächlicher Wert. Stille Reserven würden oft schleichend über einen gewissen Zeitraum hinweg gebildet (HANDSCHIN LUKAS/ VIONNET-RIEDERER FLURIN, Rechnungslegungs- und Revisionsrecht in a nutshell, 3. Aufl., Zürich/ St. Gallen 2023, S. 115). So auch im vorliegenden Fall. Die D.____ GmbH sei im Jahr 2005 gegründet worden. Seit diesem Zeitpunkt seien auf dem Mobiliar und den Einrichtungen stille Reserven gebildet worden. Folglich seien die stillen Reserven über die Jahre angestiegen und beliefen sich zum heutigen Zeitpunkt auf eine merkbare Summe. Im Übrigen sei zu erwähnen, dass die Gegenstände im Retentionsverzeichnis zu hoch bewertet worden seien. Die jeweiligen Schätzungen überstiegen den tatsächlichen Wert der Gegenstände massiv. Diese Überschätzung trage ebenfalls ihren Teil zum Delta zwischen der Bewertung im Retentionsverzeichnis und der Bewertung in der Bilanz der D.____ GmbH bei.

Dass sich sämtliche im Retentionsverzeichnis aufgeführten Gegenstände im Eigentum der D.____ GmbH befänden, manifestiere sich nicht zuletzt auch darin, dass die D.____ GmbH ihren Sitz in [...] habe. Sämtliches Mobiliar respektive alle Einrichtungen befänden sich an dieser Adresse, somit also am Sitz und Domizil der D.____ GmbH, was zweifellos die Zusammengehörigkeit aufzeige. Der Vollständigkeit halber sei an dieser Stelle angeführt, dass sich das Restaurant E.____ ebenfalls in [...] befinde. Aus diesem Grund könnte die Ansicht vertreten werden, dass sich die fraglichen Gegenstände im Besitz des Restaurants E.____ ■ beziehungsweise im Besitz des Beschwerdeführers ■ befänden. Dies spiele jedoch vorliegend keine Rolle. Selbst wenn die fraglichen Gegenstände dem Besitz, also der tatsächlichen Gewalt, von A.____ zugeschrieben werden sollten, befänden sich die Gegenstände weiterhin im alleinigen Eigentum der D.____ GmbH. Die D.____ GmbH sei diejenige Partei, welche die rechtliche Gewalt über die Gegenstände innehatte.

Folglich dürften diese Gegenstände nicht retiniert beziehungsweise nicht in einem Retentionsverzeichnis, welches nicht auf die D.____ GmbH als Schuldnerin laute, aufgeführt werden. Somit sei das Retentionsverzeichnis als unangemessen zu bezeichnen (Art. 17 Abs. 1 SchKG). Daraus resultiere die Notwendigkeit der Aufhebung des Retentionsverzeichnisses.

Des Weiteren seien die Gegenstände - wie bereits oben erwähnt - im Retentionsverzeichnis zu hoch bewertet worden. Sollte wider Erwarten davon ausgegangen werden, die retinierten Gegenstände befänden sich im Eigentum des Beschwerdeführers beziehungsweise Mieters, so seien die im Retentionsverzeichnis aufgeführten Schätzwerte entsprechend zu überprüfen und für die Schätzung nötigenfalls ein Sachverständiger beizuziehen sowie der Umfang der Retention der neuen Schätzung anzupassen. Dem Beschwerdeführer sei zur genauen Bezeichnung derjenigen Gegenstände, welche einer Schätzung bedürfen, eine angemessene Nachfrist zu setzen. Schliesslich erscheine es vorliegend sachgerecht, den Zustand vor Errichtung des Retentionsverzeichnisses so lange aufrechtzuerhalten, bis über dessen Richtigkeit beziehungsweise Zulässigkeit entschieden worden sei, anstatt die

weiteren - nach Errichtung des Retentionsverzeichnis folgenden - Schritte einzuleiten respektive durchzuführen. Dementsprechend werde hiermit beantragt, der vorliegenden Beschwerde die aufschiebende Wirkung zu erteilen.

E. 2

Mit Vernehmlassung vom 10. März 2025 schliesst das Betreibungsamt auf Abweisung der Beschwerde. Zur Begründung wird ausgeführt, über Eigentumsansprüche Dritter werde im Widerspruchsverfahren entschieden, welches erst nach Stellen des Verwertungsbegehrens eingeleitet werde (Basler Kommentar zum SchKG [BSK], 3. Auflage, Basel, Wiede, Art. 283 N 63). Bei der Festlegung der Schätzungswerte der retinierten Gegenstände habe man den Beizug eines Sachverständigen als nicht verhältnismässig angesehen. Wie der Beschwerdeführer richtig ausführe, handle es sich nämlich bei den Gegenständen teilweise (nach Ansicht des Betreibungsamtes sogar mehrheitlich) um Alltagsgegenstände.

E. 2.1

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).

E. 2.2

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 97 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).

E. 2.3

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.).

E. 2.4

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, gilt, 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 Retentionsrechts 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.).

3. Zunächst steht unbestrittenemassen 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 überwiegend um Alltagsgegenstände, welche, wie in E. II. 2 hiervor ausgeführt, anhand von ähnlichen Angeboten z.B. im Internet geschätzt werden können. Darunter befinden sich aber auch eine nicht unbedeutende Anzahl an Gegenständen aus dem Gastronomiebereich, deren verbleibender Wert sich anhand der gängigen Online-Auktionsplattformen nicht ohne Weiteres bestimmen lässt. So lassen sich beispielsweise bezüglich der retinierten Gegenstände [...], weder auf ricardo.ch noch auf ebay.com genügend vergleichbare Angebote finden.

Das Betreibungsamt hält diesbezüglich lediglich fest, bei der Festlegung der Schätzungswerte der retinierten Gegenstände habe man den Beizug eines Sachverständigen als nicht verhältnismässig angesehen. Wie der Beschwerdeführer richtig ausführe, handle es sich nämlich bei den Gegenständen teilweise bzw. sogar mehrheitlich um Alltagsgegenstände. Weitere Ausführungen dazu, ob die Schätzungswerte der retinierten Gegenstände der Höhe nach gültig und richtig taxiert wurden, macht das Betreibungsamt nicht. Aber auch der Beschwerdeführer begründet seine Behauptung, die Preise und Werte der übrigen Gegenstände seien viel zu tief angesetzt, kaum weiter. Bei seinen Ausführungen, wonach die Position «Mobiliar und Einrichtungen» in der Bilanz mit insgesamt nur CHF 3'000.00 bewertet worden sei, weil die D.____ GmbH das Mobiliar und die Einrichtungen unter ihrem tatsächlichen Wert in der Bilanz aufgeführt (Unterbewertung von Aktiven) und damit stille Reserven gebildet habe, handelt es sich um eine unbewiesene Parteibeauptung. Es kann an dieser Stelle auch nicht gesagt werden, die aufgelisteten Schätzungswerte seien zu tief bzw. unrichtig. Mit anderen Worten ist es der Aufsichtsbehörde nach Lage der Akten nicht möglich festzustellen, welcher Wert den retinierten Gegenstände 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-Gösigen zurückzuweisen, damit es die retinierten Gegenstände aus dem Gastronomiebereich 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 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 entlassen sind. Die Aufhebung der Retentionsverzeichnisse kann entgegen dem Begehren des Beschwerdeführers nicht Folge der Gutheissung sein (s. E. II. 2.3 hiervor).

E. 3

Mit Verfügung vom 12. März 2025 wird der Beschwerde die aufschiebende Wirkung erteilt.

E. 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).

Demnach wird erkannt:

1. Die Beschwerde wird, soweit darauf einzutreten ist, in dem Sinne gutgeheissen, dass die Sache an das Betreibungsamt zurückgewiesen wird, damit es für die Schätzung der retinierten Gegenstände, für die sich nicht leicht ein Verkehrswert feststellen lässt, einen unabhängigen Sachverständigen bezieht und hiernach in Bezug auf die Schätzungswerte im Sinne der Erwägungen verfährt und gegebenenfalls den Retentionsbeschluss beschränkt.
2. Es werden weder eine Parteientschädigung zugesprochen noch Verfahrenskosten 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

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