

SO_GERICHTE SCBES.2025.76 vom 25. August 2025

SO Obergericht, 2025-08-25, DE

Quelle: https://mcp.opencaselaw.ch/entscheid/so_gerichte_SCBES.2025.76

FR: SO_GERICHTE SCBES.2025.76 du 25 août 2025

IT: SO_GERICHTE SCBES.2025.76 del 25 agosto 2025

Erwägungen

E. 1

und 3, sowie das Fahrzeug unter Punkt 6 seien nachweislich im Privatbesitz des Gesellschafters B.____ und seien der A.____ GmbH zur Benützung bereitgestellt worden. Darüber hinaus wolle sich die Beschwerdeführerin über den äusserst dilettantischen Ablauf bei der Aufnahme des Firmeneigentums beschweren. Keine der Mitarbeiterinnen des Betreibungsamtes habe sich anlässlich der Besichtigung ausweisen wollen oder können. Somit betrachte sie dieses Vorgehen als nicht legitim, da sie gar keine Gewissheit gehabt habe, dass es sich zweifellos um echte Mitarbeiterinnen des Betreibungsamtes gehandelt habe. Um dies noch vor Ort zu beenden, habe sie vorgeschlagen, die Mietzinse für die Monate Juli, August und September 2025 sofort, online und im Voraus zu bezahlen, selbst wenn die dreimonatige Kautions für die Vermieterin eine ausreichende Garantie darstelle. Dies habe C.____ von der Gläubigerin, D.____ GmbH, mit den Worten «Der Zug ist abgefahren» abgelehnt.

E. 2

Mit Vernehmlassung vom 6. August 2025 schliesst das Betreibungsamt auf Abweisung der Beschwerde, soweit darauf einzutreten sei.

II.

1. Die Beschwerdeführerin macht unter anderem geltend, die unter Punkt 2 erwähnte originalverpackte 4-Säulen-Hebebühne werde durch einen Leasingvertrag mit monatlichen Zahlungen finanziert. Bis zur vollständigen Bezahlung des Leasinggegenstandes bleibe diese im Eigentumsvorbehalt des Lieferanten. Zudem seien die Gegenstände unter den Punkten 1 und 3, sowie das Fahrzeug unter Punkt 6 nachweislich im Privatbesitz des Gesellschafters B.____ und der A.____ GmbH zur Benützung bereitgestellt worden. Diesbezüglich ist festzuhalten, dass Eigentums- und Pfandansprachen Dritter vom Betreibungsamt - sobald dieses davon Kenntnis erhält - in der Retentionsurkunde analog der Pfändung vorzumerken sind (Art. 106 Abs. 1 SchKG). Über solche (materiellen) Rechte Dritter kann nur das Zivilgericht im Widerspruchsverfahren endgültig entscheiden, welches gemäss Art. 155 Abs. 1 SchKG erst nach Stellen des Verwertungsbegehrens eingeleitet wird (BGE 108 III 122 E).

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 Beschwerdeführerin macht unter anderem geltend, die aufgeführten Mietzinsforderungen entsprächen nicht der Wahrheit und seien teilweise bereits bezahlt worden, zudem werde der Mietzins für den Monat Juli 2025 gemäss separater Vereinbarung erst per Ende Monat fällig, des Weiteren seien die laufenden Mietzinse für die Monate August 2025 und September 2025 entgegen den Angaben in der Retentionsurkunde bis zum Ende des betreffenden Monats zu bezahlen. Für diese Behauptungen legt die Beschwerdeführerin keine Belege vor. Wie das Betreibungsamt in diesem Zusammenhang sodann treffend ausführt, ergibt sich aus den Mietverträgen, dass die Mietzinse jeweils zum Voraus zu entrichten sind, was in der Retentionsurkunde auch entsprechend wiedergegeben wurde. Die Vorauszahlung der Mietzinse wurde mit Vereinbarung vom 3. Juni 2025 (BA [Akten des Betreibungsamtes] 6) durch Verweis auf die ursprünglichen Mietverträge entsprechend bestätigt, was die Beschwerdeführerin durch Mitunterzeichnung auch zur Kenntnis genommen hatte.

Das Betreibungsamt hat ohnehin nicht zu beurteilen, ob die Mietzinsforderung materiell berechtigt oder bezahlt sind. Es hat lediglich zu prüfen, ob die formellen Voraussetzungen für die Aufnahme eines Retentionsverzeichnisses erfüllt sind. Um sich gegen die Retentionsforderung zur Wehr zu setzen, steht der Beschwerdeführerin die Erhebung des Rechtsvorschlages offen. Sie kann dabei sowohl die Forderung, einen Teil derselben oder das Recht, sie auf dem Betreibungsweg geltend zu machen, als auch das Retentionsrecht selbst durch Erhebung des Rechtsvorschlages bestreiten (BSK SchKG II-Andreas Wiede, 3. Auflage, Basel 2021, Art. 283 N 81). Das Betreibungsamt seinerseits prüft die formellen Voraussetzungen des Begehrens um Aufnahme eines Retentionsverzeichnisses nur summarisch und unter Vorbehalt des Beschwerderechts nach Art. 17 SchKG frei und endgültig. Als materielle Voraussetzung für die Aufnahme eines Retentionsverzeichnisses ist erforderlich, dass ein Retentionsrecht überhaupt besteht oder zumindest bestehen kann. Da die Frage des Bestandes des Retentionsrechts mit Ausnahme von Art. 92 SchKG eine materiellrechtliche ist, welche nur durch das Zivilgericht endgültig entschieden werden kann, hat das Betreibungsamt die Handlung einstweilen vorzunehmen, wenn sich für dieses nach vorfrageweiser Überprüfung nicht in eindeutiger Weise ergibt, dass es sich um ein rechtsmissbräuchliches Begehren handelt oder, dass es sich im gegebenen Fall nicht um ein Retentionsrecht - namentlich weil es sich z.B. offensichtlich nicht um Geschäftsräume handelt - handeln kann (BSK SchKG II-Andreas Wiede, a.a.O., Art. 283, N 50 f. m.w.H.). Beim Gesuch um Aufnahme eines Retentionsverzeichnisses für verfallenen Mietzins wird der Bestand des Retentionsrechts vermutet, sobald die Angaben des Gesuchstellers (Angaben Mieterpartei, Angaben Vermieterpartei, Bezeichnung Mietobjekt, Angabe Forderungsbetrag und Mietperiode, Grund des Begehrens) vorliegen. Der Bestand ist durch ein formell gültiges Retentionsbegehren, aus dem die entscheidende Tatsache des Mietzinsrückstandes hervorgeht, glaubhaft gemacht. Hingegen muss bei der Geltendmachung des Retentionsrechts zur Sicherung des künftigen Halbjahreszinses zusätzlich eine Bedrohung des Retentionsrechts selbst, in aller Regel in Form einer konkreten und unmittelbaren Gefahr der Wegschaffung der eingebrachten Gegenstände durch den Mieter, glaubhaft gemacht werden, was die Retentionsgläubigerin in ihrem Begehren um Aufnahme eines Retentionsverzeichnisses vom 4. Juli 2025 auch explizit erwähnt hat (vgl. BA 3). Glaubhaft gemacht ist diese Gefahr nach der Praxis insbesondere dann, wenn der Mieter ausserterminlich gekündigt hat oder schriftlich die Absicht geäussert hat, Einrichtungsgegenstände zu verkaufen (BSK SchKG II-Andreas Wiede, a.a.O., Art.

283 N 53 f.). Gestützt auf die vorgehenden Ausführungen ist die vom Betreibungsamt erstellte Retentionsurkunde Nr. [] vom 7. Juli 2025 somit nicht zu beanstanden.

3. Schliesslich macht die Beschwerdeführerin geltend, keine der Mitarbeiterinnen des Betreibungsamtes habe sich anlässlich der Besichtigung ausweisen wollen oder können, weshalb sie gar keine Gewissheit gehabt habe, dass es sich zweifellos um echte Mitarbeiterinnen des Betreibungsamtes gehandelt habe. Dem hält das Betreibungsamt entgegen, dem anwesenden Geschäftsführer der Beschwerdeführerin sei ausdrücklich eröffnet worden, wer anwesend sei und, dass es sich um ein betreibungsrechtliches Verfahren handle, für welches das Betreibungsamt Thal-Gäu nach § 14 Abs. 1 und 18 RVOV SO i.V.m. § 1 Abs. 1 lit. c ASV örtlich zuständig sei (BSK SchKG II-Andreas Wiede, a.a.O. Art. 283 N 47). Diese Ausführungen des Betreibungsamtes blieben seitens der Beschwerdeführerin in der Folge unbestritten, weshalb nicht weiter darauf einzugehen ist.

E. 4

Die Beschwerde ist demnach abzuweisen, soweit darauf einzutreten ist. 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 widerkannt:

1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.

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

Der Präsident

Der Gerichtsschreiber

Flückiger

Isch

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