



**Entscheid der Aufsichtsbehörde Schuldbetreuung und Konkurs
Basel-Landschaft vom 5. April 2022 (420 22 13)**

Schuldbetreibung und Konkurs

Prosekutionsfrist bei Retention von fälligem und künftigen Mietzins (E. 2.2); Voraussetzung der unmittelbaren Gefährdungssituation zur Geltendmachung des Retentionsrechts für den künftigen Halbjahreszins (E. 3.1); Retention von fest mit dem Boden verbundenen Maschinen grundsätzlich möglich (E. 3.2 f.)

Besetzung

Präsidentin Christine Baltzer-Bader, Richter Philippe Spitz (Ref.),
Richterin Barbara Jermann Richterich; Aktuar i.V. Nicolas Lehmann

Parteien

**A. ____ AG,
Beschwerdeführerin**

gegen

**Betreibungsamt Basel-Landschaft,
Eichenweg 12, 4410 Liestal,
Beschwerdegegner**

Gegenstand

**Betreibungsrechtliche Beschwerde / Retentionsverzeichnis
Nr. xxxxx**

A. Mit Schreiben vom 14. Dezember 2021 wandte sich die B. ____ AG (nachfolgend: Betreuungsgläubigerin) als Vermieterin mehrerer Geschäftsräume im Industriepark X. ____ (Werk Y. ____) an das Betreibungsamt Basel-Landschaft (nachfolgend: Betreibungsamt) mit dem Ersuchen, zwecks Sicherung der fälligen Mietzinse vom 1. Juni 2021 bis 30. November 2021 von CHF 167'586.48 sowie der laufenden Mietzinse vom 1. Dezember 2021 bis 31. Mai 2022 von CHF 166'246.86 gegen die A. ____ AG in ihren Mieträumlichkeiten die Retention vorzunehmen. Die Aufnahme des Retentionsverzeichnisses durch das Betreibungsamt erfolgte am 21. Dezember 2021. Daraufhin wurde am 3. Januar 2022 die Retentionsurkunde ausgestellt und der A. ____ AG am 7. Januar 2022 zugestellt. Das Retentionsverzeichnis beinhaltet eine

Einheit zur Nanofiltration bzw. zur Umkehrosmose des Herstellers OSMO, einen Vakuumdampfer des Herstellers Flavourtech sowie eine Kristallisation bzw. einen Filtertrockner des Herstellers Rosenmund. Der Schätzwert der retinierten Gegenstände beläuft sich auf CHF 336'000.00.

B. Gegen dieses Retentionsverzeichnis von 3. Januar 2022 erhob die A.____ AG (nachfolgend: Beschwerdeführerin) mit Eingabe vom 14. Januar 2022 Beschwerde bei der Aufsichtsbehörde für Schuldbetreibung- und Konkurs (nachfolgend: Aufsichtsbehörde) mit folgenden Anträgen:

- «a) *Das Begehren auf Errichtung eines Retentionsverzeichnisses ist infolge Bezahlung der ausstehenden Mietzinszahlungen (recte: Mietzinszahlungen) hinfällig und infolgedessen abzulehnen (vgl. Begründung Ziff. 5.1).*
- b) *Eventualantrag: Sollte das Begehren auf Errichtung eines Retentionsverzeichnisses nicht vollumfänglich abgelehnt werden, ist die Höhe der durch Belegung mit Retention zu sichernden Forderung auf die noch ausstehenden Mietzinsforderungen für November 2021 und damit auf CHF 27'707.87 zu reduzieren (vgl. Begründung Ziff. 5.2).*
- c) *Subeventualantrag: Sollte das Begehren auf Errichtung eines Retentionsverzeichnisses nicht auf die noch ausstehende Mietzinsforderung von November 2021 reduziert werden, so ist der maximal mit Retention abzusichernde Betrag auf die Mietzinszahlungen für November und Dezember 2021 und damit auf CHF 55'145.74 zu reduzieren (vgl. Begründung Ziff. 5.3).*
- d) *Die im Retentionsverzeichnis erfassten Maschinen:*
- *Einheit zur Nanofiltration/Umkehrosmose, Hersteller OSMO, Artikel-Nr. xxxxx, Baujahr 2014*
 - *Vakuumverdampfer, Hersteller Flavourtech, Artikel-Nr. yyyyy, Baujahr 2014*
 - *Kristallisation/Filtertrockner, Hersteller Rosenmund, Artikel-Nr. zzzzz, Baujahr 1991*
- sind nicht als bewegliche Sachen zu qualifizieren und dürfen damit nicht mit Retention belegt werden. Diese Gegenstände sind aus dem Retentionsverzeichnis zu entfernen.*
- e) *Eventualantrag: gelten die im Retention (recte: Retentionsverzeichnis) erfassten Maschinen wider Erwarten doch als bewegliche Sachen im Sinne des Gesetzes, so sind sie als Kompetenzstücke zu qualifizieren und aus dem Verzeichnis zu entfernen.».*

Zur Begründung führte die Beschwerdeführerin im Wesentlichen aus, die fällige Mietzinsforderung betrage aufgrund einer bereits an das Betreibungsamt geleisteten Zahlung statt CHF 167'586.48 lediglich CHF 27'707.87, weshalb sich das Retentionsverzeichnis im Wert auf diesen Betrag zu beschränken habe. Zudem bestehe im Hinblick auf den laufenden Halbjahreszins keine besondere Gefahr, welche deren Absicherung durch Retention rechtfertigen würde. Die in das Retentionsverzeichnis aufgenommenen Maschinen seien sodann nicht als bewegliche Sachen im Sinne von Art. 286 Abs. 1 des Bundesgesetzes betreffend die Ergänzung des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (Fünfter Teil: Obligationenrecht, OR, SR 220) i.V.m. Art. 713 des Schweizerischen Zivilgesetzbuches (ZGB, SR 210) zu qualifizieren, zumal diese zur fix installierten Produktionsanlage gehören würden, welche mit vielen Rohrleitungen verbaut

sei. Die gesamte Anlage sei aus sicherheitstechnischen Gründen fest im Boden verankert und fix damit verbunden. Darüber hinaus seien die retinierten Gerätschaften wesentliche und unbedingt notwendige Kernstücke des Produktionsprozesses, womit diese als Kompetenzstücke im Sinne von Art. 268 Abs. 3 OR i.V.m. Art. 92 Abs. 1 Ziff. 3 des Bundesgesetzes über Schuldbetreibung und Konkurs (SchKG, SR 281.1) zu qualifizieren und damit aus dem Retentionsverzeichnis zu entfernen seien.

C. Mit Verfügung vom 18. Januar 2022 unterbreitete die Aufsichtsbehörde die Beschwerde vom 14. Januar 2022 dem Betreibungsamt sowie der Betreuungsgläubigerin zur Stellungnahme. Das Betreibungsamt wurde zudem gebeten, der Aufsichtsbehörde die relevanten Verfahrensakten in Kopie einzureichen.

D. Die Betreuungsgläubigerin führte in ihrem Schreiben vom 27. Januar 2021 (recte: 2022) aus, sie habe in der vorliegend zu beurteilenden Angelegenheit keine Betreibung auf Pfandverwertung eingeleitet, womit die Beschwerde gegen die Aufnahme des Retentionsverzeichnisses – soweit überhaupt darauf einzutreten wäre – als gegenstandslos zu betrachten sei.

E. Das Betreibungsamt beehrte mit Stellungnahme vom 31. Januar 2022, es sei auf die Beschwerde nur teilweise einzutreten und soweit darauf eingetreten werde, sei sie abzuweisen. Zur Begründung führte das Betreibungsamt zusammenfassend an, dass die Retentionssicherung in Bezug auf die verfallenen Mietzinsraten mangels Prosequierung aufgehoben werde, womit diesbezüglich die Bestreitung des Retentionsrechts hinfällig geworden sei. Darüber hinaus verkenne die Beschwerdeführerin, dass das Retentionsrecht auch die laufenden Mietforderungen eines Halbjahres beinhalte. Der im Retentionsbegehren geltend gemachte und von der Beschwerdeführerin geschuldete Gesamtbetrag habe sich im Zeitpunkt der Aufnahme des Retentionsverzeichnisses auf rund CHF 334'000.00 belaufen, womit die Retention der drei Maschinen mit einem Schätzwert von je CHF 112'000.00 nicht zu beanstanden sei. In Bezug auf die im Zusammenhang mit der Retention künftiger Mietzinse erforderliche Gefährdung des Retentionsrechts mache die Betreuungsgläubigerin den Zahlungsverzug der Beschwerdeführerin geltend, was angesichts der gegen letztere hängigen Betreibungsverfahren in beträchtlicher Höhe nachvollziehbar und glaubhaft gemacht gewesen sei. Sodann handle es sich bei den mit Retention belegten Maschinen entgegen der Auffassung der Beschwerdeführerin um bewegliche Sachen im Sinne von Art. 713 ZGB, zumal diese zwar offenbar am Boden befestigt seien, dennoch aber fortgeschafft werden könnten. Schliesslich scheitere die Geltendmachung eines allfälligen Kompetenzcharakters der Maschinen bereits daran, dass dieses Recht den natürlichen Personen vorbehalten sei. Im Ergebnis bleibe damit die Retentionssicherung für die künftigen Mietzinsraten bestehen.

F. Mit Verfügung der Aufsichtsbehörde vom 1. Februar 2022 wurde die Vernehmlassung des Betreibungsamtes vom 31. Januar 2022 sowie die Vernehmlassung der Betreuungsgläubigerin vom 27. Januar 2021 (recte: 2022) unter den Verfahrensbeteiligten ausgetauscht bzw. an die Beschwerdeführerin zur Kenntnisnahme und freiwilligen Replik zugestellt. Der Schriftenwechsel wurde geschlossen und die Akten bei der Aufsichtsbehörde in Zirkulation gesetzt.

Erwägungen

1. Mit Ausnahme der Fälle, in denen das SchKG den Weg der gerichtlichen Klage vorschreibt, kann gemäss Art. 17 SchKG gegen jede Verfügung eines Betreibungs- oder eines Konkursamtes bei der Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs wegen Gesetzesverletzung oder Unangemessenheit Beschwerde geführt werden. Die sachliche Zuständigkeit der Dreierkammer der Abteilung Zivilrecht des Kantonsgerichts Basel-Landschaft zur Behandlung der Angelegenheit als Aufsichtsbehörde ergibt sich aus § 6 Abs. 3 lit. a des Einführungsgesetzes zum Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs (EG SchKG, SGS 233). Wird eine Gesetzesverletzung oder Unangemessenheit geltend gemacht, so muss die Beschwerde gemäss Art. 17 Abs. 2 SchKG grundsätzlich innert zehn Tagen seit dem Zeitpunkt, in welchem die Beschwerdeführerin von der Verfügung Kenntnis erhalten hat, angebracht werden. Zur Beschwerde legitimiert ist, wer durch die angefochtene Verfügung eines Zwangsvollstreckungsorgans in seinen rechtlichen oder zumindest tatsächlichen Interessen betroffen und dadurch beschwert ist und deshalb ein schutzwürdiges Interesse an der Aufhebung oder Abänderung der Verfügung hat (BGE 129 III 595 E. 3). Das betreibungsrechtliche Beschwerdeverfahren vor der Aufsichtsbehörde über Schuldbetreibung und Konkurs richtet sich gemäss § 11 EG SchKG nach dem Verwaltungsverfahrensgesetz Basel-Landschaft vom 13. Juni 1988 (VwVG, SGS 175), soweit das Bundesrecht keine Regelung vorsieht. § 15 Abs. 1 VwVG verlangt, dass die Eingaben der Parteien ein klar umschriebenes Begehren, die Angabe der Tatsachen und Beweismittel, eine Begründung sowie die Unterschrift der Parteien oder ihres Vertreters enthalten müssen. Der Beschwerdeantrag muss entweder auf Aufhebung bzw. Änderung der angefochtenen Verfügung oder auf Vornahme einer betreibungsrechtlichen Massnahme gerichtet sein (Art. 21 SchKG). Der Antrag kann sich auch durch Auslegung der Eingabe, namentlich deren Begründung ergeben. Als Beschwerdegründe können Gesetzesverletzung, Unangemessenheit, Rechtsverzögerung sowie Rechtsverweigerung geltend gemacht werden. In jedem Fall können lediglich Verfahrensfehler gerügt werden. Über materiellrechtliche Fragen wird im Beschwerdeverfahren nicht entschieden. Die Beschwerde muss mindestens summarisch begründet werden. Die Beschwerdeführerin hat mithin kurz darzulegen, gegen welche Rechtssätze der angefochtene Entscheid verstösst. Zur Begründung einer Beschwerde gehört somit, dass sich die Beschwerdeführerin mit dem angefochtenen Entscheid inhaltlich auseinandersetzt. Im Fall von Laienbeschwerden sind diese Anforderungen weniger streng zu handhaben (vgl. BGE 116 II 745 E. 2b).

2.1 Die Beschwerdeführerin ficht mit ihrer Eingabe vom 14. Januar 2022 das Retentionsverzeichnis vom 3. Januar 2022 an, welches als Verfügung des Betreibungsamtes einer Beschwerde nach Art. 17 Abs. 1 SchKG zugänglich ist. Gemäss der Sendungsverfolgung der Schweizerischen Post wurde die angefochtene Verfügung der Beschwerdeführerin am 7. Januar 2022 zugestellt. Das Ende der zehntägigen Beschwerdefrist fiel damit auf den 17. Januar 2022. Mit der Eingabe vom 14. Januar 2022, welche an demselben Tag der Schweizerischen Post übergeben wurde, ist die Beschwerdefrist gewahrt. Das Recht zur Beschwerdeführung kommt denjenigen Personen zu, welche durch die in Frage stehende Retention in ihren Rechten betroffen sind und dadurch ein eigenes aktuelles Interesse an der Abänderung der

Retention haben. Vorliegend macht die Beschwerdeführerin die fehlerhafte Errichtung des Retentionsverzeichnisses geltend. Sie ist in Bezug auf die Höhe der retinierten Forderungen sowie die allfällig nicht retinierbaren Gegenstände grundsätzlich zur Beschwerdeführung berechtigt, so dass auf die Beschwerde unter Vorbehalt der nachfolgenden Erwägung 2.2 einzutreten ist.

2.2 Die Beschwerdeführerin macht in ihrer Beschwerde vom 14. Januar 2022 unter anderem geltend, die Errichtung des Retentionsverzeichnisses sei infolge Bezahlung der ausstehenden Mietzinsforderungen hinfällig und infolgedessen abzulehnen. Eventualiter sei die Höhe der durch Belegung mit Retention zu sichernde Forderung auf die noch ausstehende Mietzinsforderung für November 2021 zu reduzieren. In Bezug auf diese beiden Anträge ist dem Vorbringen des Betreibungsamtes zuzustimmen, wonach die Wirkungen des Retentionsverzeichnisses in Bezug auf die bei Einreichung des Retentionsbegehrens fälligen Mietzinse vom 1. Juni 2021 bis 30. November 2021 mangels Prosequierung der Retention durch die Betreuungsgläubigerin innerhalb von zehn Tagen seit Zustellung der Retentionsurkunde dahinfallen. Diesbezüglich ist auch auf das Schreiben der Betreuungsgläubigerin vom 27. Januar 2021 (recte: 2022) verwiesen, wonach die vorliegend zu beurteilende Angelegenheit mangels Betreuung auf Pfandverwertung als gegenstandslos zu betrachten sei. Die Vermieterin hat binnen zehn Tagen nach Erhalt des Retentionsverzeichnisses beim zuständigen Betreibungsamt am Ort der gelegenen Sache das Betreibungsbegehren auf Pfandverwertung gegen die säumige Mieterin zu stellen (Art. 283 Abs. 3 SchKG; ANDREAS WIEDE, Basler Kommentar SchKG, 3. Aufl. 2021, Art. 283 N 74). Diese Frist von zehn Tagen ist selbst dann einzuhalten, wenn zusätzlich zum verfallenen Mietzins auch für künftigen Mietzins retiniert worden ist. Allerdings muss in dieser Konstellation lediglich der bereits fällige Mietzins prosequiert werden. Leistet die Vermieterin der Aufforderung zur Prosequierung binnen Frist keine Folge, so fällt die Retentionssicherung für die verfallenen Mietzinsraten ohne Weiteres dahin, d. h. die Retentionsurkunde wird in diesem Umfang gegenstandslos (BGE 105 III 85 E. 2; WIEDE, a.a.O., Art. 283 N 91 f.). Insofern ist kein aktuelles rechtliches oder zumindest tatsächliches Rechtsschutzinteresse der Beschwerdeführerin an der Aufhebung bzw. Reduktion des Retentionsverzeichnisses auf die noch ausstehende Mietzinsforderung für November 2021 ersichtlich. Die Prosektionsfrist für den künftigen Mietzins beginnt hingegen erst am Fälligkeitstag der letzten Mietzinsrate zu laufen (WIEDE, a.a.O., Art. 283 N 74). Für die künftigen Mietzinse fällt die Retentionssicherung damit erst zehn Tage nach Fälligkeit der letzten künftigen Rate des laufenden Halbjahres dahin (WIEDE, a.a.O., Art. 283 N 77). Materieller Streitgegenstand im vorliegenden Beschwerdeverfahren ist demnach einzig das Retentionsverzeichnis in Bezug auf die künftigen Mietzinsforderungen und es ist nur insoweit auf die Beschwerde einzutreten.

3.1 Die Beschwerdeführerin macht in ihrer Beschwerde vom 14. Januar 2022 in Bezug auf die laufenden Mietzinse zunächst geltend, es bestehe vorliegend keine besondere Gefahr, welche die Absicherung dieser Forderung durch Belegung mit Retention rechtfertigen würde. Als produzierendes chemie-technisches Unternehmen sei die Beschwerdeführerin auf die mit Retention belegten Maschinen unbedingt angewiesen. Diese seien zudem fest installiert, womit sie nicht ohne beachtliche Logistik und Aufwand fortgeschafft werden könnten. Nach Angaben der Beschwerdeführerin würde deren Abbau Wochen in Anspruch nehmen.

Bei der Geltendmachung des Retentionsrechts zur Sicherung des künftigen Halbjahreszinses hat die Vermieterin eine konkrete und unmittelbare Gefährdung des Retentionsrechts durch die Mieterin glaubhaft zu machen (BGE 129 III 395 E. 3.4). Eine derartige Bedrohung des Retentionsrechts besteht etwa in jenen Fällen, in denen der Wegzug der Mieterin oder die Wegschaffung der haftenden Gegenstände droht (BGE 129 III 395 E. 3.4). Darüber hinaus kann die Voraussetzung der unmittelbaren Gefährdungssituation nach einer im Schrifttum geäusserten Auffassung aber auch dann bejaht werden, wenn die Mieterpartei mit fälligen Mietzinszahlungen zurückliegt und die daran anschliessenden laufenden Mietzinse ebenfalls ausstehen (PETER HIGI/CHRISTOPH WILDISEN, Zürcher Kommentar OR, 5. Aufl. 2020, Art. 266–268b N 78; WIEDE, a.a.O., Art. 283 N 54). Dies wird einerseits mit der dogmatischen Überlegung begründet, wonach eine Trennung von Forderung und akzessorischem Retentionsrecht keine gesetzliche Grundlage habe, weshalb auch die Gefährdung der Forderung an sich für die Geltendmachung des Retentionsrechts für künftige Mietzinse genüge. Andererseits sprächen auch praktische Überlegungen für dieses Ergebnis, weil ansonsten im Einzelfall mit Bezug auf verfügbares Verwertungssubstrat eine Ungleichbehandlung von Vermietern entstehe, je nachdem ob über die Mieterin der Konkurs eröffnet wird – womit stets auch für laufenden Mietzins bis zu sechs Monatsmieten seit Konkurseröffnung eine retentionsgesicherte Konkursforderung bestehe – oder nicht (WIEDE, a.a.O., Art. 283 N 54a). Dieser Auffassung ist zu folgen. Wie bereits ausgeführt, ist gegenüber dem Betreibungsamt eine Gefährdung des Retentionsrechts lediglich glaubhaft zu machen. Demzufolge hat das Betreibungsamt dem Gesuch um Aufnahme eines Retentionsverzeichnisses für künftigen Mietzins stattzugeben, wenn das Eintreten der von der Betreibungsgläubigerin vorgebrachten Behauptungen wahrscheinlicher ist als deren Nichteintreten. Ein Beweis dafür muss dem Betreibungsamt aber nicht vorliegen und darf auch nicht verlangt werden (WIEDE, a.a.O., Art. 283 N 54b). Im Begehren um Aufnahme eines Retentionsverzeichnisses vom 14. Dezember 2021 führt die Betreibungsgläubigerin als Grund für ihr Begehren auf, dass sich die Mieterin in schwerem Zahlungsverzug befinde und ihr zudem der Konkurs drohe. Die Betreibungsgläubigerin macht damit zwar weder einen drohenden Wegzug der Mieterin noch die Gefahr der Wegschaffung der retinierten Gegenstände geltend, sie bringt aber einen erheblichen Zahlungsverzug der Beschwerdeführerin vor. Diesbezüglich ist den Ausführungen des Betreibungsamtes zu folgen, wonach das Begehren um Aufnahme des Retentionsverzeichnisses aufgrund der gegen die Beschwerdeführerin hängigen Betreibungsverfahren in beträchtlicher Höhe nachvollziehbar und das Bedürfnis der Retinierung von Gegenständen zwecks Sicherung der künftigen offenen Mietforderungen glaubhaft gemacht ist. In diesem Zusammenhang sind insbesondere die im Zeitpunkt der Gesuchseinreichung und der Aufnahme des Retentionsverzeichnisses offenen Betreibungsforderungen gegenüber der Betreibungsgläubigerin von CHF 133'326.84 für 28 fällige Rechnungen im Zeitraum von Juni 2021 bis September 2021 in der Betreibung Nr. yyyy sowie von CHF 25'947.88 für zehn fällige Rechnungen im Zeitraum vom 21. September 2021 bis 22. Oktober 2021 in der Betreibung Nr. zzzz zu erwähnen, die einen erheblichen Zahlungsverzug der Beschwerdeführerin aufzeigen. Infolgedessen ist das Betreibungsamt zu Recht von einer wahrscheinlichen Gefährdung künftiger Mietzinse ausgegangen. Die Vermieterin hat ein Retentionsrecht für die laufenden Mietzinse vom 1. Dezember 2021 bis 31. Mai 2022 von CHF 166'246.86. Die Beschwerde erweist sich damit in diesem Punkt als unbegründet, weshalb sie diesbezüglich abzuweisen ist.

3.2 Des Weiteren führt die Beschwerdeführerin in ihrer Beschwerdeschrift vom 14. Januar 2022 an, die in das Retentionsverzeichnis aufgenommenen Maschinen seien nicht als bewegliche Sachen im Sinne von Art. 268 Abs. 1 OR i.V.m. Art. 713 ZGB zu qualifizieren, womit sie aus dem Retentionsverzeichnis zu entfernen seien.

Die Vermieterin von Geschäftsräumen hat für einen verfallenden 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 (Art. 268 Abs. 1 OR). Als bewegliche Sachen im Sinne dieser Bestimmung gelten sämtliche beweglichen körperlichen Sachen im sachenrechtlichen Sinne (Art. 713 ZGB), d. h. Sachen, die ohne wesentliche Substanzveränderung von einem Ort zu einem andern verbracht werden können (IVO SCHWANDER, Basler Kommentar ZGB, 6. Aufl. 2019, Art. 713 N 3). Es genügt dabei, wenn die Gegenstände entsprechend ihrer Grösse oder ihrem Gewicht nur mit erheblichem Aufwand bewegt werden können (SCHWANDER, a.a.O., Art. 713 N 4). Daraus erhellt, dass das Retentionsrecht namentlich auch an Maschinen möglich ist (vgl. BGE 120 III 52 E. 8a). In diesem Zusammenhang ist zudem festzuhalten, dass Maschinen grundsätzlich auch nicht zu den Bestandteilen eines Gebäudes bzw. eines Grundstücks gehören, zumal ihre Entfernung die Funktionsfähigkeit sowie die Identität der Hauptsache, d. h. der Geschäftsräume, in der Regel nicht beeinträchtigt. Dies könnte allenfalls einzig in jenen Fällen denkbar sein, in denen das Gebäude gewissermassen besonders für diese Maschinen konstruiert wurde und sein einziger Verwendungszweck darin besteht, die entsprechende Maschine zu beherbergen (STEPHAN WOLF/WOLFGANG WIEGAND, Basler Kommentar ZGB, 6. Aufl. 2019, Art. 642 N 16). Vorliegend umfasst das Retentionsverzeichnis vom 3. Januar 2022 eine Einheit zur Nanofiltration bzw. zur Umkehrosmose, einen Vakuumdampfer sowie eine Kristallisation bzw. einen Filtertrockner. Entsprechend den Ausführungen der Beschwerdeführerin sind diese Maschinen zwar aus sicherheitstechnischen Gründen fest im Boden verankert und fix damit verbunden. Indem die Beschwerdeführerin aber ausführt, die Maschinen könnten nicht ohne beachtliche Logistik und Aufwand fortgeschafft werden, zeigt sie selber auf, dass sie als bewegliche Sachen anzusehen sind. Sodann ist auch nicht nachgewiesen, dass die besagten Maschinen Bestandteil des Grundstücks wären. Dagegen spräche ohnehin, dass in diesem Fall die Maschinen in das Eigentum der Vermieterin fallen würden. Letzterer dürfte allerdings kein Interesse an derart hochspezialisierten Gerätschaften zukommen. Die Beschwerde ist damit auch bezüglich dieses Vorbringens der Beschwerdeführerin abzuweisen.

3.3 Schliesslich bringt die Beschwerdeführerin vor, die retinierten Maschinen seien wesentliche und unbedingt notwendige Kernstücke der Produktion, weshalb sie als Kompetenzstücke im Sinne von Art. 268 Abs. 3 OR i.V.m. Art. 92 Abs. 1 Ziff. 3 SchKG aus dem Retentionsverzeichnis zu entfernen seien.

Das Retentionsrecht ist gemäss Art. 268 Abs. 3 OR ausgeschlossen an Sachen, die durch die Gläubiger der Mieterin nicht gepfändet werden könnten. Darunter fallen insbesondere die Kompetenzstücke im Sinne von Art. 92 Abs. 1 Ziff. 3 SchKG. Dieser Bestimmung zufolge sind Werkzeuge, Gerätschaften, Instrumente und Bücher unpfändbar, soweit sie für den Schuldner und seine Familie zur Ausübung des Berufs notwendig sind. Das diesbezügliche Vorbringen der Beschwerdeführerin scheidet allerdings bereits daran, dass der Anspruch auf Ausscheidung

von Kompetenzstücken ausschliesslich den natürlichen Personen zusteht. Die juristischen Personen haben keinen Kompetenzanspruch (BGer 5A_783/2015 vom 15. Januar 2016 E. 3.3.2; GEORGES VONDER MÜHLL, Basler Kommentar SchKG, 3. Aufl. 2021, Art. 92 N 57). Demzufolge ist die Beschwerde auch hinsichtlich dieses Antrags abzuweisen.

4. Aus den Erwägungen hiervor erhellt, dass die Voraussetzungen zur Retention der künftigen Mietzinsforderung vom 1. Dezember 2021 bis 31. Mai 2022 gegeben und die Retention im Umfang von CHF 166'246.86 zulässig ist, womit die Beschwerde abzuweisen ist, soweit überhaupt darauf eingetreten wird. Auf die Frage einer allfälligen Entfernung von Maschinen aus der Retentionshaft aufgrund der Reduktion der retentionsgesicherten Forderung von CHF 333'833.34 auf CHF 166'246.86 ist mangels eines entsprechenden Antrags der Beschwerdeführerin an dieser Stelle nicht weiter einzugehen.

5. Für das Beschwerdeverfahren werden gemäss Art. 20a Abs. 2 Ziff. 5 SchKG keine Kosten erhoben.

Demnach wird erkannt:

- ://:
1. Die Beschwerde wird abgewiesen, soweit darauf einzutreten ist.
 2. Es werden keine Kosten erhoben.

Jede Partei trägt ihre eigenen Parteikosten selbst.

Präsidentin

Aktuar i.V.

Christine Baltzer-Bader

Nicolas Lehmann