

57. Entscheid vom 4. Dezember 1934 i. S. Baumgartner.

Auch bei der Aufnahme der Retentionsurkunde für den Wohnungsmietzins ist die Unpfändbarkeit der Einrichtungsgegenstände von untervermieteten möblierten Zimmern, deren Mietzins der Obermieter-Untervermieter unumgänglich notwendig hat, zu beachten.

En dressant un *inventaire de droit de rétention*, l'office doit tenir compte de l'*insaisissabilité* du mobilier garnissant les chambres sous-louées, quand le produit de la sous-location est indispensable au premier locataire.

Erigendo l'*inventario di ritenzione*, l'Ufficio prenderà in considerazione l'*inoppignorabilità* del mobilio che arreda le camere sublocate dal debitore quando il canone di sublocazione gli è indispensabile.

A. — Die Rekurrentin wird für Wohnungsmietzins betrieben und beschwert sich darüber, dass das Betreibungsamt Basel Möbel in die Retentionsurkunde aufgenommen habe, welche sie zur Ausstattung von Zimmern zum Untervermieten bedürfe, auf dessen Ertrag sie für ihren Lebensunterhalt angewiesen sei.

B. — Die kantonale Aufsichtsbehörde hat am 7. November 1934 die Beschwerde abgewiesen aus den Gründen: « Es wäre im höchsten Grade stossend, wenn der Retentionschuldner durch Weitervermietung der ihm vom Vermieter überlassenen Räume ein Einkommen ziehen könnte, ohne den Vermieter zu bezahlen. Das Einkommen aus der Untermiete ist zum grösseren Teil Entgelt für die dem Untermieter zur Benützung überlassenen Räume, zum kleineren Teil nur Vergütung für den Gebrauch der Möbel. Es geht nicht an, dass der Mieter diesen Entgelt für sich behält, ohne den Vermieter für die Überlassung der Wohnung zu bezahlen, ohne die er die Untermiete gar nicht hätte abschliessen können. Die Berufung auf den allfälligen Kompetenzcharakter des Mobiliars bedeutet in einem derartigen Fall einen krassen Rechtsmissbrauch und kann daher nicht gehört werden. »

C. — Diesen Entscheid hat die Rekurrentin an das Bundesgericht weitergezogen.

Die Schuldbetreibungs- und Konkurskammer zieht in Erwägung:

Durch Art. 272 Abs. 3 OR wird das Retentionsrecht des Vermieters ausgeschlossen an Sachen, die durch die Gläubiger des Mieters nicht gepfändet werden könnten. Letzteres trifft auf Zimmereinrichtungsgegenstände zu, wenn der Betriebene den Mietzins, den er aus dem im kleinen betriebenen Vermieten der Zimmer gewinnen kann, unumgänglich nötig hat (BGE 38 I S.189 Erw. 3 = Sep.-Ausg. 15 S. 3 Erw. 3 ; 57 III S. 139). Dementsprechend erstreckt sich das Retentionsrecht des Wohnungsvermieters nicht auf solche Gegenstände, ebensowenig wie z. B. das Retentionsrecht des Vermieters einer Werkstätte auf die unpfändbaren Berufswerkzeuge. Dies ist nicht weniger stossend, als dass der unbezahlt gebliebene Lieferant von Gegenständen, die gemäss Art. 92 SchKG unpfändbar sind, keine Ausnahme von der Unpfändbarkeit zu seinen Gunsten beanspruchen kann. Eine verschiedene Beurteilung der Unpfändbarkeit je nach den Eigenschaften der in Betreuung gesetzten Forderung findet im SchKG keine Stütze, weshalb die Geltendmachung der Unpfändbarkeit in keinem Fall als Rechtsmissbrauch zurückgewiesen werden darf. Ob die eingangs erwähnten Voraussetzungen der Unpfändbarkeit bestehen, ergibt sich aus den vorliegenden Akten nicht.

Demnach erkennt die Schuldbetr.- u. Konkurskammer:

Der Rekurs wird dahin begründet erklärt, dass die Sache zur Aktenvervollständigung und neuen Entscheidung an die Vorinstanz zurückgewiesen wird.