

Retention

Das besondere Retentionsrecht des Vermieters ist ein gesetzliches Pfandrecht an beweglichen Gegenständen, welche sich in den Mieträumlichkeiten befinden. Das Retentionsrecht erstreckt sich lediglich auf Geschäftsräume (Ausnahme: Retentionsrecht der Stockwerkeigentümergeinschaft, [Art. 712k ZGB](#)). Gegenstand des Retentionsrechtes sind grundsätzlich bewegliche Sachen. Der Retentionsgegenstand muss sich in den Mieträumlichkeiten befinden, wobei unter vermieteten Räumen auch Lagerplätze und Parkplätze zu verstehen sind, solange diese vom Mietvertrag miterfasst werden. Ausserdem kommen nur solche Gegenstände in Frage, die zur Einrichtung oder Benützung der vermieteten Räumlichkeiten gehören. Massgebend ist aber in allen Fällen die Zweckbestimmung. Der Vermieter von Geschäftsräumen hat ein Retentionsrecht im Umfang eines verfallenen Jahreszinses und des laufenden Halbjahreszinses.

Das Gesuch um Aufnahme eines Retentionsverzeichnisses ist an das Amt zu richten, wo sich die vermieteten Räumlichkeiten befinden. Es wird sodann ein so genanntes Retentionsverzeichnis erstellt, welches den Parteien (Schuldner / Gläubiger) zugestellt wird. Im Retentionsverfahren finden [Betreibungsferien und Rechtstillstand](#) keine Anwendung. Der Mieter darf die aufgezeichneten Gegenstände nicht aus dem Mietobjekt entfernen. Für das geltend gemachte Retentionsrecht als Sicherungsmittel muss der Gläubiger innert einer Frist von 10 Tagen ab Erhalt des Retentionsverzeichnisses die [Betreibung auf Pfandverwertung](#) anheben, ansonsten der Retentionsbeschluss dahin fällt.

Zuständige Abteilung

[Betreibungsamt und Gemeindeammannamt](#)