



Kantonsgericht von Graubünden
Dretgira chantunala dal Grischun
Tribunale cantonale dei Grigioni

Entscheid vom 8. Mai 2024

Referenz KSK 24 30

Instanz Schuldbetreibungs- und Konkurskammer als Aufsichtsbehörde
über Schuldbetreibung und Konkurs

Besetzung Cavegn, Vorsitzender
Bergamin und Michael Dürst
Guetg, Aktuar

Parteien **A._____**
Beschwerdeführerin

gegen

B._____ SA
Beschwerdegegnerin
vertreten durch Rechtsanwalt lic. iur. Oliver Gnehm
BGPartner Rechtsanwälte AG, Genferstrasse 21, 8027 Zürich

Gegenstand Arrest

Anfechtungsobj. Arresturkunde des Betreibungs- und Konkursamtes der Region
Maloja vom 15.03.2024

Mitteilung 8. Mai 2024

Sachverhalt

A. Mit Arrestbegehren vom 12. März 2024 beantragte die B._____ SA dem Regionalgericht Maloja das Folgende:

- 1. Es seien sämtliche sich in den von der Gesuchsgegnerin genutzten Räumlichkeiten an der C._____, insbesondere ein Motorfahrzeug "D._____" in blauer Farbe, ein Motorfahrzeug "E._____" in hellblauer Farbe, ein Motorrad "F._____" in beiger Farbe und ein Fahrrad "G._____" in beiger Farbe bis zur Deckung der Arrestforderung in der Höhe von CHF 289'768.35 nebst Zins 5 % seit 5. März 2024 sowie der Kosten zu verarrestieren.*
- 2. Alles unter Kosten- und Entschädigungsfolgen (zzgl. MWST) zu Lasten der Gesuchsgegnerin.*

B. Mit Arrestbefehl vom 13. März 2024 hiess das Regionalgericht Maloja das Arrestbegehren gut und lastete die Kosten von CHF 1'500.00 der Gläubigerin an.

C. Das Betreibungsamt der Region Maloja (fortan: Betreibungsamt Maloja) vollzog den Arrest am 14. März 2024. Gemäss der am 15. März 2024 ausgestellten Arresturkunde wurden die im Arrestbegehren bzw. im Arrestbefehl aufgeführten Gegenstände mit Arrestbeschlagnahme belegt. Der Schätzwert der Fahrzeuge wird mit total CHF 263'600.00 beziffert. In der Arresturkunde ist ferner die folgende Bemerkung enthalten:

[...]

Folgende Sicherungsschritte wurden im Zuge des Arrestvollzugs vorgenommen:

Sicherung des Zuganges und Austausch der Schlüssel am 14.03.2024 ab 11:15 Uhr.

Radkrallen mit Hilfe der Kapo Graubünden an den Fahrzeugen montiert am 14.03.2024 um 12:00 Uhr.

Räumlichkeiten versiegelt durch Kapo Graubünden, da das Risiko zu gross ist, Zugang zu den Räumlichkeiten zu erhalten und die verarrestierten Gegenstände zu entwenden am 14.03.2024, 12:15 Uhr.

D. Mit Beschwerde gemäss Art. 17 ff. SchKG vom 21. März 2024 gegen die Arresturkunde lässt die A._____ (fortan: Beschwerdeführerin), vertreten durch die Rechtsanwälte Raffaele De Vecchi und Matteo Simona, vor dem Kantonsgericht von Graubünden das Folgende beantragen:

- 1. Es seien die Siegel an den Räumlichkeiten, in denen sich die arrestierten Fahrzeuge befinden, d.h. dem Pop-up-Store oder Showroom H._____ in der C._____, unverzüglich zu entfernen und die verarrestierten Räumlichkeiten der Arrestschuldnerin wieder zur freien Verfügung zu stellen;*
- 2. Es seien nur das Fahrzeug "D._____" in dunkelblauer Farbe und das Motorrad "F._____" in beiger Farbe zu verarrestieren;*

3. *Es sei das verarrestierte Fahrzeug "E._____" in der hellblauen Farbe vom Arrest zu befreien und der Arrestschuldnerin freizugeben;*
4. *Es sei das verarrestierte Fahrrad "G._____" in der beige Farbe vom Arrest zu befreien und der Arrestschuldnerin freizugeben;*
5. *Unter Kosten Entschädigungsfolgen (zzgl. Mehrwertsteuern) zulasten der Arrestgläubigerin.*

E. Das Betreibungsamt Maloja sowie die B.____ SA (fortan: Beschwerdeführerin) beantragen in ihren Stellungnahmen vom 8. April 2024 (Poststempel vom 9. April 2024) bzw. 19. April 2024 die Beschwerdeabweisung.

F. Mit Eingabe vom 30. April 2024 zeigten die Rechtsanwälte Raffaele De Vecchi und Matteo Simona dem Kantonsgericht von Graubünden die sofortige Beendigung ihres Mandates mit der Beschwerdeführerin an.

Erwägungen

1. Die Beschwerdeführerin wendet sich gegen die Schätzungswerte, welche nach ihrem Dafürhalten zu tief seien. Daraus folgernd rügt sie eine Überarrestierung, weil der effektive Wert der arrestierten Gegenstände die Arrestforderung um ein Vielfaches überschreite. Weiter moniert sie, der Showroom sei unzulässigerweise "arrestiert" worden.

2.1. Mit Ausnahme der Fälle, in denen das SchKG den Weg der gerichtlichen Klage vorschreibt, kann gegen jede Verfügung eines Betreibungs- oder Konkursamtes bei der Aufsichtsbehörde wegen Gesetzesverletzung oder Unangemessenheit Beschwerde geführt werden (Art. 17 Abs. 1 SchKG).

2.2. Die Beschwerdeführerin weist auf die ihrer Ansicht nach unsichere Rechtslage hin, wonach im Falle einer Überarrestierung keine Beschwerde gemäss Art. 17 SchKG eingelegt werden könne, sondern Arresteinsprache nach Art. 278 ff. SchKG beim Arrestgericht eingelegt werden müsse. Sie verweist diesbezüglich auf die Ausführungen im Entscheid des Obergerichts Zug (OGer ZG BA 2023 60 v. 23.1.2024 E. 2.1). Die im zitierten Entscheid enthaltenen Ausführungen beziehen sich indes auf den Sonderfall eines schweizweiten Arrestes. Für diesen Sonderfall wird in der Lehre teilweise die Meinung vertreten, dass die Rüge der Überarrestierung mit der Arresteinsprache geltend zu machen ist (vgl. etwa Hans Reiser, in: Staehelin/Bauer/Lorandi [Hrsg.], Basler Kommentar, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, Bd. II, 3. Aufl., Basel 2021, N 16 zu Art. 278 SchKG; Hans Reiser/Ingrid Jent-Sørensen, Der schweizweite Arrest – das Arrestgericht als Koordinator, in: BISchK 2020, S. 147 f.). Begründend wird hierzu ausgeführt, dass beim schweizweiten Arrest, bei welchem die arrestierten Vermö-

gensgegenstände in verschiedenen Zuständigkeitsgebieten liegen und entsprechend von verschiedenen Betreibungsämtern blockiert werden, bei keinem Betreibungsamt und bei keiner übergeordneten Aufsichtsbehörde zur endgültigen Klärung gebracht werden könne. Zur Klärung der Frage eines Überarrests sei nur das Arrestgericht als einzige zur Koordination fähige Instanz in der Lage. Daraus wird abgeleitet, dass die Rüge eines Überarrestes ausnahmsweise mit der Arrestsprache und nicht mittels betreibungsrechtlicher Beschwerde gemäss Art. 17 ff. SchKG geltend zu machen sei. Diese Lehrmeinung ist jedoch nicht unbestritten und soweit ersichtlich höchstrichterlich nicht geklärt. In der Lehre und Gerichtspraxis unbestritten ist jedoch der Umstand, dass die Überarrestierung beim "gewöhnlichen" Arrest (ein oder mehrere Gegenstände mit dem gleichen Lageort und Vollzug durch das Betreibungsamt am Lageort) ausschliesslich auf dem Weg der Beschwerde nach Art. 17 ff. SchKG gerügt werden kann bzw. muss (vgl. etwa BGer 5A_947/2012 v. 14.5.2013 E. 4). Die SchK-Beschwerde stellt mithin ein zulässiges Rechtsmittel gegen den vorliegenden Arrestvollzug dar.

2.3. Die übrigen formellen Voraussetzungen für die Zulässigkeit der Beschwerde sind erfüllt und geben grundsätzlich zu keinen Bemerkungen Anlass. Auf das Rechtsmittel ist einzutreten.

3. Mit der Beschwerde gemäss Art. 17 ff. SchKG kann Gesetzesverletzung, Unangemessenheit, Rechtsverweigerung und Rechtsverzögerung gerügt werden. Unangemessen ist eine Verfügung dann, wenn sie zwar innerhalb des Ermessensspielraumes liegt, den das Gesetz einräumt, das Ermessen aber nicht richtig, sondern unzweckmässig gehandhabt wird, ohne dass die Ermessensausübung geradezu willkürlich wäre (vgl. Franco Lorandi, *Betreibungsrechtliche Beschwerde und Nichtigkeit*, Basel 2020, N 120 zu Art. 17 SchKG m.w.H.). Mit der Überprüfung der Angemessenheit darf und muss die kantonale Aufsichtsbehörde ihr eigenes Ermessen an die Stelle desjenigen des Zwangsvollstreckungsorgans setzen (vgl. BGE 100 III 16 E. 2; BGer 5A_239/2012 v. 21.6.2012 E. 3; 5D_13/2012 v. 21.8.2012 E. 5.2).

4.1. Die Beschwerdeführerin erachtet die Schätzungswerte als zu tief. Das Betreibungsamt habe die Fahrzeuge selbst geschätzt. Es habe sich hierzu auf die auf Internetplattformen aufgeführten Verkaufspreise gestützt. Diese realistischen Verkaufspreise habe es dann auf 1/5 bzw. 1/3 reduziert. Die Beschwerdeführerin beanstandet dieses Vorgehen sowie die endgültigen Schätzungswerte. Die Schätzung müsse den mutmasslichen Verkaufswert bestimmen. Das Betreibungsamt sei im Besitz realistischer und tatsächlicher Verkaufspreise der einzelnen Fahrzeuge gewesen. Die im Recht liegenden Kopien von anderen Verträgen und Zah-

lungsbestätigungen von erfolgten Verkäufen würden diese Zahlen bestätigen. So seien ein Motorfahrzeug "D._____" wie das verarrestierte am 13. Oktober 2023 für umgerechnet CHF 297'505.00 und ein Motorrad "F._____", ebenfalls wie das verarrestierte Motorrad, im Jahr 2022 für umgerechnet CHF 57'955.20 verkauft worden. Daraus resultiere, dass schon diese zwei Fahrzeuge einen tatsächlichen Gesamtverkaufswert von mindestens ca. CHF 355'460.20 hätten (vgl. act. A.1, Ziff. 33 ff.).

4.2. Das Betreibungsamt Maloja weist in seiner Stellungnahme vom 8. April 2024 darauf hin, die von der Beschwerdeführerin angegebenen Verkaufswerte seien im Kontext der Zwangsverwertung unrealistisch. Die von der Beschwerdeführerin behaupteten Preise lägen noch höher als die vom Betreibungsamt Maloja im Internet recherchierten Preise. In einer Zwangsverwertung würden erfahrungsgemäss Elemente, wie sie vom Betreibungsamt berücksichtigt und stark gewichtet worden seien, einen starken Einfluss auf den Verkaufswert von Gegenständen haben. Bereits die Zwangsverwertung an sich habe einen Einfluss auf den Verkaufspreis. Fehle die Zustimmung sämtlicher Beteiligten, müssten Gegenstände öffentlich versteigert werden. Dabei würden erfahrungsgemäss Preise erzielt, die nur einen Bruchteil der auf dem Markt angebotenen Preise für diese Gegenstände betrage. Dieser Effekt verstärke sich bei Luxusgütern. Die Schätzwerte des Betreibungsamtes seien vorliegend optimistisch. Kundinnen und Kunden in diesem speziellen Segment würden die Luxusgegenstände erfahrungsgemäss aus Prestigegründen erwerben und nicht, um ein Schnäppchen zu erzielen. Hinzu kämen noch weitere Faktoren. Der Zustand der ausgestellten Fahrzeuge sei nicht abschliessend geklärt und habe im Zuge der Sicherung auch nicht näher geprüft werden können. Standschäden seien nicht auszuschliessen. Es handle sich um Ausstellungsmodelle und damit nicht um neue Fahrzeuge. Unter dem Fahrzeug "D._____" sei eine Öllache und das Fahrrad habe einen Platten. In der Zwangsverwertung würden Fahrzeuge ohne Gewähr veräussert. Dies und die fehlende Garantie schlage ebenfalls auf den Verkaufspreis durch. Sodann würden nach eigenem Wissensstand Fahrzeuge wie der "E._____" in der Schweiz keine Strassenzulassung erhalten. Auch dies könne einen negativen Einfluss auf den Zuschlagspreis haben (vgl. act. A.2).

4.3. Die Beschwerdegegnerin führt aus, die vom Betreibungsamt auf öffentlich zugänglichen Drittquellen ermittelten Preise würden keinen Marktwert widerspiegeln. Der "E._____" sei bislang nicht verkauft worden. Die Beschwerdeführerin nehme an bestehenden Fahrzeugmodellen Modifikationen vor und versuche, die getunten Fahrzeuge anschliessend an zahlungskräftige Abnehmer zu verkaufen.

Die schwierige finanzielle Situation der Arrestschuldnerin und die Schliessung der Ausstellungsräume in C._____ und in I._____ würden zeigen, dass die getunten Fahrzeuge nicht bzw. kaum verkauft würden. Dieser Umstand sei zu Recht vom Betreibungsamt berücksichtigt worden. Das Betreibungsamt verfüge über ein grosses Ermessen in Bezug auf die Schätzung. Die Schätzungen seien nicht zu beanstanden. Das Betreibungsamt müsse sämtliche Elemente berücksichtigen, welche sich auf den Zuschlag auswirken würden. Zutreffend habe es den Umstand berücksichtigt, dass es für die verarrestierten Fahrzeuge keine Marktpreise gebe. Entsprechend stammten die Schätzpreise aus Zeitschriften und nicht von gängigen Internetplattformen. Es handle sich nicht um realistische oder tatsächliche Verkaufspreise. Die Beweismittel der Beschwerdeführerin änderten daran nichts. Mangels Existenz an Informationen über Angebot und Nachfrage habe das Betreibungsamt diese Preise nicht als Schätzung übernehmen müssen, sondern es habe korrekt den Umstand der fehlenden Marktpreise bei der Schätzung berücksichtigt. Es handle sich um Vorfühswagen, welche einen massiv geringeren Wert als Neuwagen aufweisen würden. Dies gelte im besonderen Masse bei Luxusserienfahrzeugen, die für zahlungskräftige Käufer individuell veredelt würden. Auch sei bei Zwangsverwertungen erfahrungsgemäss mit tieferen Preisen zu rechnen. Die Schätzungswert sei nicht zu beanstanden (vgl. act. A.3, 13 ff.).

5.1. Die Schätzung des Wertes der Vermögenswerte und deren Angabe in der Arresturkunde (vgl. Art. 276 Abs. 1 SchKG) ist für den Arrestvollzug Gültigkeitsvoraussetzung (vgl. BGE 113 III 104 E. 4; BGer 5A_530/2019 v. 3.12.2019 E. 3.1.1).

5.2. Die Schätzung dient dazu, den Umfang der Sicherheit zu bestimmen, wobei das Amt verpflichtet ist, nur die Vermögenswerte zu beschlagnahmen, die zur Befriedigung des Arrestgläubigers in Bezug auf Kapital, Zinsen und Kosten erforderlich sind (Art. 97 Abs. 2 SchKG i.V.m. Art. 275 SchKG). Sie dient auch dazu, zu überprüfen, ob es sich nicht um Vermögenswerte ohne Verwertungswert im Sinne von Art. 92 Abs. 2 SchKG handelt. Sie dient zudem dazu, die Höhe der Sicherheiten festzulegen, die vom Schuldner zu leisten sind, um die freie Verfügung über die beschlagnahmen Vermögensrechte wiederzuerlangen (Art. 277 SchKG; vgl. zum Ganzen BGer 5A_530/2019 v. 3.12.2019 E. 3.1.2).

5.3. Die Schätzung der arrestierten Vermögenswerte muss alle Elemente berücksichtigen, welche sich auf den Zuschlag auswirken können. Sie muss allerdings nicht möglichst hoch ausfallen, sondern nur den mutmasslichen Verkaufswert des Gegenstandes bestimmen (BGE 143 III 532 E. 2.2; 134 III 42 E. 4). Das Gesetz schreibt die Methode, um diesen Wert zu bestimmen, nicht vor (BGE 134

III 42 E. 4; BGer 5A_421/2018 v. 13.11.2018 E. 6.2.2). Die Schätzung ist Ermessenssache (BGE 145 III 487 E. 3.2). Der Betreibungsbeamte muss sie nicht unbedingt alleine erfüllen, sondern kann Sachverständige zuziehen (Art. 97 Abs. 1 2. Satzteil SchKG).

6.1. Die Beschwerdeführerin rügt nicht, dass das Betreibungsamt verpflichtet gewesen wäre, einen Sachverständigen beizuziehen. Auch beantragt sie nicht eine Neuschätzung unter Beizug eines solchen. Sie moniert einzig, das Betreibungsamt habe die von ihm auf Internetplattformen ermittelten Ausgangswerte unangemessen hoch reduziert. Die Ausgangswerte seien korrekt und würden die Marktpreise der Fahrzeuge widerspiegeln. Sie seien in der Schätzung auszuweisen. Die Beschwerdegegnerin bestreitet, dass es sich bei den vom Betreibungsamt Maloja ermittelten Ausgangswerten überhaupt um realistische Verkaufspreise handelt.

Es kann offenbleiben, ob die vom Betreibungsamt Maloja offensichtlich Online-Automagazinen entnommenen "Verkaufspreise", welche sie ihren Schätzungen jeweils als Ausgangswerte zugrunde legte, realistische und realisierbare "Marktpreise" darstellen (vgl. dazu nachfolgend E. 6.2). Zwar trifft der Einwand der Beschwerdeführerin zu, es handle sich um keine offiziellen Verkaufspreise, sondern lediglich um Annahmen von Verkaufspreisen (vgl. etwa betreffend "E.____": <[https:// J.____](https://J.____) >[zuletzt besucht am 30.4.2024]; betreffend "D.____": <[https:// K.____](https://K.____) [zuletzt besucht am 30.4.2024]). Die von der Beschwerdeführerin ins Recht gelegten "Verträge" betreffend ein Motorfahrzeug "D.____" (vgl. act. B.5) sowie zwei Motorräder "F.____" (act. B.7) lassen ebenfalls keine genügenden Rückschlüsse auf die Höhe der Verkaufspreise der arrestierten Fahrzeuge zu. Der Verkaufspreis des Motorfahrzeugs "D.____" wird im Vertrag zwar auf EUR 313'000.00 beziffert (act. B.5). Dieser Betrag lässt sich jedoch nicht unbesehen auf das arrestierte Fahrzeug übertragen. Mangels Kenntnis deren Spezifikationen, Ausbaustandards etc. lässt sich nicht eruieren, inwieweit die Fahrzeuge vergleichbar sind. Hinsichtlich der beiden Motorräder bleibt offen, ob der Kaufvertrag überhaupt abgeschlossen wurde, fehlt doch die letzte und von beiden Parteien zu unterzeichnende Seite. Die im Recht liegende Seite des "Vertrages" enthält eine Paraphierung, deren Urheber indes unbekannt bleibt. Rückschlüsse auf ein mögliches Vertragsakzept sind nicht möglich.

6.2. Aus der Arresturkunde geht hervor, dass das Betreibungsamt Maloja das Motorfahrzeug "E.____" mit 1/3 des "Verkaufspreises" von GBP 450'000.00, mithin CHF 170'000.00 schätzt. Das Motorfahrzeug "D.____" schätzt es mit 1/3 des "Verkaufspreises" von EUR 235'000.00 auf CHF 75'000.00. Die Verkaufspreise

seien auf "J._____" (recte wohl .com) ermittelt worden. Das Motorrad "F._____" erziele gemäss "J._____" im Verkauf ca. EUR 49'000.00, es werde mit 1/3 auf CHF 15'000.00 geschätzt. Gemäss "L._____" erziele das Fahrrad "G._____" im Verkauf ca. EUR 19'000.00, es werde mit 1/5 dieses Preises auf CHF 3'600.00 geschätzt (vgl. act. B.4). Wie bereits ausgeführt, sind bei der Schätzung arrestierter Vermögenswerte alle Elemente zu berücksichtigen, welche sich auf den Zuschlag auswirken können. Dies hat der Betreibungsbeamte vorliegend getan und aufgrund der besonderen Umstände erhebliche Reduktionen der von ihm ermittelten Ausgangspreise vorgenommen. Zu Recht weist das Betreibungsamt Maloja darauf hin, dass sich eine öffentliche Versteigerung an sich bereits negativ auf den zu erzielenden Preis auswirken würde. Dies ist als notorisch zu bezeichnen und hat vorliegend umso mehr zu gelten. Es handelt sich bei den Fahrzeugen nämlich um exklusive Raritäten. Dies schränkt den Kreis potentieller Interessenten erheblich ein. Sodann entfallen Konfigurationsmöglichkeiten, was die "Attraktivität" der Fahrzeuge zumindest in gewisser Hinsicht weiter schmälern dürfte, da das Erscheinungsbild bzw. die Ausstattung dieser Individuellluxusfahrzeuge nicht mitbestimmt werden kann. Im Falle einer öffentlichen Versteigerung wird es schwierig werden, den kleinen Kreis von Interessenten zu erreichen. Zudem handelt es sich um Vorführ- bzw. Ausstellmodelle. Inwieweit mit Standschäden zu rechnen ist, ist für potentielle Käufer kaum abschätzbar. Gemäss Betreibungsamt war beim "D._____" eine Öllache feststellbar und das Fahrrad "G._____" wies einen platten Reifen auf. Die übliche von der Beschwerdeführerin gewährte Garantie (vgl. act. B.5, S. 2, und act. B.7) bzw. allfällige gesetzliche Gewährleistungen entfallen (vgl. nach schweizerischem materiellen Recht etwa Art. 234 OR), was sich weiter negativ auf den Preis auswirken dürfte. Die Ausstellungsräume der Beschwerdeführerin in C.____ und I.____ waren bereits vor Arrestlegung geschlossen (vgl. act. C.3 und C.4 sowie den zitierten, in den Beilagen [act. C.5] aber wohl vertauschten Artikel von M.____ *"Konkursamt Maloja schlägt bei N.____ zu"*, abrufbar unter: <[https:// O.____](https://O.____) [zuletzt besucht am: 29.4.2024]), woraus Dritte – zusätzlich bedingt durch die Zwangsversteigerung – auf eine schlechte finanzielle Situation der Beschwerdeführerin schliessen werden. Dementsprechend unklar ist aus Sicht von Interessenten die zukünftige Sicherstellung von Wartungs- und Reparaturleistungen durch die Beschwerdeführerin. Aus den als "ANNEX 2" zum Kaufvertrag betreffend das Fahrzeug "D._____" beiliegenden "GENERAL TERMS AND CONDITION OF CONTRACT" (vgl. act. B.5, "Article 3.1.3") ergibt sich sodann, dass die Zulassung der Fahrzeuge Sache der Käuferschaft ist. Damit bleibt jedenfalls hinsichtlich der Motorfahrzeuge unklar, ob sie für den Strassenverkehr zugelassen sind bzw. überhaupt zugelassen werden können. Im Rahmen einer öffentlichen Versteigerung wird sich dies negativ auf den Verkaufspreis auswirken,

weil die Interessenten nicht die notwendige Zeit erhalten werden, die Zulassungsmöglichkeit – allenfalls auch im Ausland – abschliessend zu klären. In Übereinstimmung mit den Ausführungen der Beschwerdegegnerin sowie gestützt auf die von ihr eingereichten Akten erscheint naheliegend, dass bis dato bzw. zumindest während langer Zeit kein einziges Modell des "E._____" verkauft werden konnte (vgl. act. A.1, Ziff. 10 und Ziff. 36; act. E.1, "Arrestbegehren", S. 7 ff.; act. C.2 und C.6), wofür auch spricht, dass die Beschwerdegegnerin keine entsprechenden Kaufverträge ins Recht reichte. Entsprechend unwahrscheinlich erscheint denn, im Rahmen einer Zwangsverwertung innert nützlicher Zeit den von der Beschwerdeführerin behaupteten Schätzwert zu erzielen.

6.3. Unter Würdigung all dieser sich auf den Zuschlag auswirkenden Unsicherheiten ist die vom Betreibungsbeamten vorgenommene erhebliche Reduktion der "Ausgangswerte" gerechtfertigt. Jedenfalls erweisen sich die Schätzungen unter Berücksichtigung des dem Betreibungsbeamten zustehenden Ermessens nicht als unangemessen.

7. Aus dem soeben Gesagten folgt ein Gesamtschätzwert von CHF 263'600.00. Angesichts der Arrestforderung in Höhe von CHF 289'768.35 zzgl. Zins von 5 % seit 5. März 2024 ist der Rüge der Überarrestierung die Grundlage entzogen (vgl. act. A.1, Ziff. 37).

8.1. Bleibt noch zu prüfen, ob die Siegelung des Showrooms zulässig war.

8.2. In der Arresturkunde ist vermerkt, dass die Räumlichkeiten, in denen sich die verarrestierten Gegenstände befinden, durch die Kantonspolizei Graubünden versiegelt worden seien, da das Risiko eines möglichen Zugangs zu den Räumlichkeiten samt Wegschaffung der Fahrzeuge zu gross sei (vgl. act. B. 4, S. 2).

8.3. Die Beschwerdeführerin sieht keine Notwendigkeit zur Versiegelung des Showrooms. Diese sei weder mit Arrestgesuch beantragt noch durch das Arrestgericht angeordnet worden. Ein Sicherheitsproblem bestehe nicht. Die Fahrzeuge seien bereits durch Radkrallen blockiert. Es hätten weniger einschneidende Massnahmen ergriffen werden können, um das Verbringen der Fahrzeuge zu verhindern (Schloss am Lenkrad, mechanische Blockierung der Lufteinlässe etc.). Die Beschlagnahme des Showrooms zusätzlich zu den getroffenen Sicherungsmassnahmen sei unverhältnismässig und nicht gerechtfertigt. Die Interessen der Arrestschuldnerin würden erheblich beeinträchtigt (Imageschaden). Da mehr arrestiert worden sei als nötig, könne sie auch nicht mehr auf die Gegenstände zurückzugreifen, welche den Wert der Pfändung übersteigen würden (act. A.1, Ziff. 42 ff.).

8.4. Das Betreibungsamt Maloja erläutert in seiner Stellungnahme, die Kantonspolizei Graubünden habe zwar Sicherungsmittel an den Motorfahrzeugen angebracht. Eine geeignete Sicherung des Motorrades und des Fahrrades habe aber nicht erfolgen können. Diese seien durch die Schliessung gesichert worden. Der Zugang durch die Vordertüre habe umprogrammiert werden können, sodass nur noch das Betreibungsamt Zugang durch die Vordertüre erhalte. Aus feuerpolizeilichen Gründen habe der einfach zugängliche Hintereingang nicht verriegelt werden können. Durch den Hintereingang könne die Ladentüre per Knopfdruck geöffnet werden. Stehe die Ladentüre offen, könnten die Fahrzeuge ohne grossen Aufwand auf ein Verladefahrzeug gehoben und abtransportiert werden. Dieses Risiko bestehe nach wie vor. Nach Rücksprache mit der Kantonspolizei habe sich einzig die Versiegelung des Raumes als zusätzliche geeignete Massnahme gezeigt (act. A.2, S.3).

8.5. Die Beschwerdegegnerin schliesst sich im Wesentlichen den Ausführungen des Betreibungsamtes an (vgl. act. A.3, Ziff. 32 f.).

9.1. Der vorliegend anwendbare Art. 98 SchKG (vgl. Art. 275 SchKG) regelt besondere Vorkehrungen zur Sicherung beweglicher Pfändungsobjekte. Denn trotz des in der Arresturkunde enthaltenen Hinweises, dass über die gepfändeten Vermögenswerte bei Straffolge (Art. 169 StGB) nicht mehr verfügt werden darf (Art. 96 Abs. 1 SchKG), würde das in vielen Fällen nicht ausreichen, um sicherzustellen, dass gepfändete Vermögensstücke bis zur Verwertung auch tatsächlich erhalten bleiben. So hat das Betreibungsamt Geld, Banknoten, Inhaberpapiere, Wechsel und andere indossable Papiere wie auch Edelmetalle und andere Kostbarkeiten, die es mit Pfändungsbeschluss belegt, in Verwahrung zu nehmen (Art. 98 Abs. 1 SchKG). Die gleiche Massnahme trifft es bei anderen Gegenständen, wenn es dafürhält, sie erscheine zur Sicherung der durch die Pfändung begründeten Rechte als geboten (Art. 98 Abs. 3 SchKG). Einstweilen beim Schuldner belassenes Pfändungssubstrat kann zur Sicherung versiegelt werden (Art. 290 StGB). Die Siegelung kann sich namentlich aus Gründen der Verhältnismässigkeit und nicht zuletzt auch aus Kostengründen empfehlen (Nino Sievi, in: Staehelin/Bauer/Lorandi [Hrsg.], Basler Kommentar, Bundesgesetz über Schuldbetreibung und Konkurs, Bd. I, 3. Aufl., Basel 2021, N 11 zu Art. 98 SchKG m.w.H.).

9.2. Das Vorbringen der Beschwerdeführerin, die Siegelung des Showrooms sei weder im Arrestbegehren beantragt noch mit Arrestbefehl verfügt worden, weshalb das Betreibungsamt dies auch nicht im Rahmen des Arrestvollzuges hätte verfügen dürfen (act. A.1, Ziff. 57), zielt ins Leere. Die Siegelung ist als Sicherungsmassnahme Teil des Arrestvollzuges (Art. 98 SchKG i.V.m. Art. 275 SchKG). Die

Anordnungskompetenz liegt damit beim Betreibungsamt als Vollzugsbehörde. Sie braucht nicht im Arrestbefehl angeordnet zu werden. Die Begriffswahl der Beschwerdeführerin "*Arrestierung des Showrooms*" ist entsprechend falsch und irreführend (vgl. act. A.1, Ziff. 47, 51 und 55).

9.3.1. Aufgrund der Depositionen der Beschwerdegegnerin, dem in den Akten liegenden E-Mailverkehr zwischen Vertretern der Beschwerdeführerin und der Beschwerdegegnerin sowie aufgrund der Beilagen erscheint naheliegend, dass sich die Beschwerdeführerin in finanziellen Schwierigkeiten befindet, jedenfalls aber einen Liquiditätsengpass aufweist (vgl. act. A.1, Ziff. 10, Ziff. 30 ff.; act. C.2, bis C.5). Sie scheint nicht in der Lage zu sein, die liquiden Mittel aufzubringen, um die – *prima vista* – unbestrittene Forderung an die Beschwerdegegnerin zu leisten. Bei dieser Ausgangslage bestand bzw. besteht zumindest ein akzentuiertes Risiko, dass die Fahrzeuge an den Hauptsitz der Beschwerdeführerin nach Italien verbracht werden könnten, um sie der Zugriffsmöglichkeit durch die Beschwerdegegnerin zu entziehen. Das Betreibungsamt Maloja hat nachvollziehbar dargelegt, weshalb die an den Fahrzeugen vorgenommenen Sicherungsmassnahmen nicht ausreichend seien. So sei ein Zugang zu den Ausstellungsräumen über den Notausgang möglich, welcher nicht gesperrt werden dürfe. In den Ausstellungsräumen könne das Eingangstor über einen Schalter geöffnet werden. Ein Abtransport der lediglich mittels Radkrallen gesicherten Motorfahrzeuge bzw. dem ungesicherten Motorrad und Fahrrad bleibe ohne weiteres möglich. Diese Einschätzung wird offensichtlich von der Kantonspolizei geteilt, erfolgte die Siegelung des Showrooms doch in Absprache zwischen dem Betreibungsamt Maloja und der Kantonspolizei. Soweit die Beschwerdeführerin die Siegelung als unverhältnismässig moniert, ist darauf hinzuweisen, dass sich im Showroom lediglich die arretierten Vermögenswerte befinden und die Räumlichkeiten bereits vor Arrestvollzug geschlossen waren. Inwieweit sie unter den aktuellen Verhältnissen (gut sichtbare Radkrallen) überhaupt noch zu Vorführzwecken genutzt werden können, erscheint mehr als fraglich. Kommt hinzu, dass ohnehin offen ist, ob und wenn ja, wann der Showroom wieder öffnen wird. Mitarbeiter scheinen zu fehlen (vgl. act. C.3 und C.4). Würde das Betreibungsamt die Fahrzeuge selber in Verwahrung nehmen, müsste es einen geeigneten Raum suchen, der über den notwendigen Sicherheitsstandard verfügt. Eine Raummiete wäre mit weiteren erheblichen Kosten verbunden.

9.3.2. Bei alledem ist zu berücksichtigen, dass der Arrestvollzug in der Regel sofort nach Erlass des Arrestbefehls erfolgen muss (vgl. KGer GR KSK 19 50 v. 17.11.2020 E. 5.5.2 m.w.H.). Der Betreibungsbeamte steht mithin unter erhebli-

chem Zeitdruck und muss innert kürzester Zeit entscheiden, welche mit Arrestbeschluss belegten Gegenstände wie gesichert werden müssen. Dabei hat er aufgrund der ihm zum Vollzugszeitpunkt zur Verfügung stehenden Kenntnisse und Informationen die unterschiedlichen Interessen gegeneinander abzuwägen. Unterbleiben objektiv gebotene Sicherungsmassnahmen und erleidet die Gläubigerin einen Schaden, droht eine Staatshaftung (Art. 5 SchKG). Es ist ihm mithin im Rahmen des Vollzuges ein nicht unerhebliches Ermessen über die zu ergreifenden Sicherungsmassnahmen zuzugestehen. Selbstredend bleibt es ihm im weiteren Gang möglich, aufgrund neuer Erkenntnisse oder veränderter Umstände die bisherigen Anordnungen in "Revision" zu ziehen und adäquatere Massnahmen anzuordnen. Konkret könnte vorliegend beispielsweise die Programmierung der Torentriegelung geprüft werden, sodass sich das Eingangstor nicht mehr ohne Weiteres öffnen liesse. Aufgrund der sich darstellenden Situation ist jedoch festzuhalten, dass die Sicherungsmassnahmen notwendig und verhältnismässig waren bzw. sind.

9.3.3. Der Einwand der Beschwerdeführerin, sie erleide aufgrund des angebrachten amtlichen Siegels einen Prestigeverlust, ist nicht stichhaltig. Die an den Motorfahrzeugen angebrachten Radkrallen springen ebenfalls deutlich ins Auge, sodass sich die Wirkung des amtlichen Siegels auf Passanten und Interessierte – insbesondere aufgrund der langgezogenen Schaufensterfront (vgl. B.12) – stark relativieren dürfte (vgl. etwa act. B.9, B.11 und B.12). Zudem wird bereits die mediale Berichterstattung über die Arrestlegung negative Auswirkungen auf das Renommee der Beschwerdeführerin gezeigt haben (vgl. den zitierten, in den Beilagen [act. C.5] aber wohl vertauschten Artikel von M._____ "P._____", abrufbar unter: <https://O._____ [zuletzt besucht am: 29.4.2024]). Aufgrund des Gesagten ist die Siegelung des Showrooms nicht zu beanstanden. Die Beschwerde ist auch in diesem Punkt abzuweisen.

10. Zusammenfassend ist die Beschwerde als unbegründet abzuweisen.

11. Das Beschwerdeverfahren gemäss Art. 17 ff. SchKG ist, abgesehen von hier nicht einschlägigen Ausnahmen, kostenlos (vgl. Art. 20a Abs. 2 Ziff. 5 SchKG und Art. 61 Abs. 2 lit. a GebV SchKG).

12. Im Beschwerdeverfahren gemäss Art. 17 ff. SchKG darf keine Parteien-schädigung zugesprochen werden (Art. 62 Abs. 1 GebV SchKG).

Demnach wird erkannt:

1. Die Beschwerde der A._____ wird abgewiesen.
2. Es werden keine Kosten erhoben.
3. Parteientschädigungen werden keine zugesprochen.
4. Gegen diese Entscheidung kann gemäss Art. 74 Abs. 2 lit. c BGG Beschwerde in Zivilsachen an das Schweizerische Bundesgericht, 1000 Lausanne 14, geführt werden. Die Beschwerde ist dem Bundesgericht schriftlich, innert 10 Tagen seit Eröffnung der vollständigen Ausfertigung der Entscheidung in der gemäss Art. 42 f. BGG vorgeschriebenen Weise einzureichen. Für die Zulässigkeit, die Beschwerdelegitimation, die weiteren Voraussetzungen und das Verfahren der Beschwerde gelten die Art. 29 ff., 72 ff. und Art. 90 ff. BGG.
5. Mitteilung an: