

# TE OGH 2005/5/10 1Ob46/05d

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 10.05.2005

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Gerstenecker als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Zechner, Univ. Doz. Dr. Bydlinski, Dr. Fichtenau und Dr. Glawischnig als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Mag. Thomas M\*\*\*\*\*, als Zwangsverwalter der Liegenschaft EZ 292 Grundbuch \*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Hermann Geissler, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagte Partei Mag. Marion O\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Roland Hubinger, Dr. Michael Ott und Mag. Christoph Klein, Rechtsanwälte in Wien, wegen 1.935,08 EUR und Räumung, infolge ordentlicher Revision der klagenden Partei gegen das Urteil des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Wien als Berufungsgericht vom 19. Oktober 2004, GZ 41 R 218/04v-10, womit infolge Berufung der klagenden Partei das Urteil des Bezirksgerichts Innere Stadt Wien vom 26. Juli 2004, GZ 49 C 93/04x-6, bestätigt wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

## Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die klagende Partei ist bei Exekution in die Zwangsverwaltungsmasse schuldig, der beklagten Partei die mit 333,12 EUR (darin 55,52 EUR Umsatzsteuer) bestimmten Kosten der Revisionsbeantwortung binnen 14 Tagen zu zahlen.

## Text

Entscheidungsgründe:

Der Kläger wurde am 3. 1. 2003 vom Bezirksgericht Innere Stadt Wien zum Zwangsverwalter einer Wiener Liegenschaft bestellt. Die Beklagte ist Mieterin einer Wohnung in dem Haus auf dem Zwangsverwaltungsobjekt. Sie hatte zufolge des rechtskräftigen Sachbeschlusses des Bezirksgerichts Innere Stadt Wien vom 19. 3. 2001 eine Forderung von 3.367,71 EUR gegen den Vermieter als Eigentümer der zwangsverwalteten Liegenschaft. Mit dem Schreiben ihres Bevollmächtigten an die Hausverwaltung vom 26. 3. 2002 erklärte sie, mit dieser Forderung gegen die ab Dezember 2001 fällig gewordenen Mietzinse aufzurechnen. Auf Grund des rechtskräftigen Zahlungsbefehls des Bezirksgerichts Innere Stadt Wien vom 11. 7. 2002 verfügt die Beklagte gegen den Vermieter über eine weitere Forderung von 3.988,91 EUR sA. Mit den Schreiben ihres Bevollmächtigten an die Hausverwaltung vom 20. 1. 2003 und an den Kläger vom 22. 10. 2003 erklärte sie die Aufrechnung mit dieser Forderung gegen die „teilweise ab April 2003“ fällig gewordenen Mietzinse. Auch letztere vollstreckbare Forderung gründet sich auf die im Exekutionstitel angeordnete Rückerstattung von Leistungen an die Beklagte, die diese in Überschreitung der gesetzlich zulässigen Mietzinshöhe erbrachte. Für April 2003 bis einschließlich Juni 2004 wurden der Beklagten Mietzinse von insgesamt 3.747,58 EUR vorgeschrieben. Am 21. 6. 2004 (Schluss der Verhandlung erster Instanz) bestand keine offene Mietzinsforderung, sollte die Beklagte mit ihrer Forderung aus dem Zahlungsbefehl vom 11. 7. 2002 wirksam gegen die Mietzinsforderungen bis einschließlich Juni 2004 aufgerechnet haben.

Der Kläger begehrte letztlich die Zuerkennung von 1.935,08 EUR sA an fälligen Mietzinsen für November 2003 bis Juni 2004, erklärte ferner die Auflösung des Mietvertrags mit der Beklagten gemäß § 1118 ABGB und begehrte die Räumung des Bestandobjekts.

Die Beklagte wendete ein, die eingeklagten Mietzinsforderungen durch Aufrechnung mit der auf Grund des rechtskräftigen und vollstreckbaren Zahlungsbefehls vom 11. 7. 2002 titulierten Gegenforderung getilgt zu haben.

Das Erstgericht wies das Klagebegehren ab. Es hielt die Aufrechnungserklärung der Beklagten für wirksam, weil die Zwangsverwaltung der Liegenschaft mit dem Bestandobjekt die Aufrechnung nicht hindere. Demzufolge seien die geltend gemachten Mietzinsforderungen getilgt.

Das Berufungsgericht bestätigte dieses Urteil und ließ die ordentliche Revision zu. Es billigte die Rechtsansicht des Erstgerichts, dass die von der Beklagten als Mieterin erklärte Aufrechnung wegen der gegen den Vermieter bewilligten Zwangsverwaltung nicht unwirksam sei. § 111 Abs 1 erster Satz EO bestimme, dass die Bewilligung der Zwangsverwaltung keinen Einfluss auf die in Ansehung der verwalteten Liegenschaft bestehenden Mietverträge habe. Der Zwangsverwalter dürfe fällige ungetilgte Mietzinsforderungen klageweise geltend machen, der Mieter könne ihm jedoch Einwendungen im Verhältnis zum Verpflichteten entgegensetzen, andernfalls bestünde „eine durch nichts zu begründende einseitige Bevorzugung der betreibenden Gläubiger“ im Zwangsverwaltungsverfahren „zu Lasten Dritter“, weil Letztere „durch die Zwangsverwaltung plötzlich“ der im Verhältnis zum Verpflichteten bestehenden „Einredemöglichkeiten“ verlustig gingen. Die eingeklagten Mietzinse seien daher durch die von der Beklagten erklärte Aufrechnung mit ihrer vollstreckbaren Gegenforderung getilgt. Der Verpflichtete hätte diese Forderung in Erfüllung seiner Judikatsschuld - trotz der wider ihn bewilligten Zwangsverwaltung - auch durch Barzahlung decken können, werde er doch weder durch die Bewilligung der Zwangsverwaltung noch durch die Einführung des Zwangsverwalters geschäfts- oder prozessunfähig. Eine analoge Anwendung des § 20 Abs 1 KO scheide aus. Diese Norm bezwecke die Hintanhaltung einer Ungleichbehandlung von Gläubigern der Konkursmasse, weil diese für eine gänzliche Befriedigung aller Gläubiger nicht ausreiche. Dagegen solle eine betriebene Forderung aus den Erträgen der Zwangsverwaltungsmasse vollständig getilgt werden. Mehrere betreibende Gläubiger seien im Exekutionsverfahren - anders als im Konkurs - nicht gleich zu behandeln, sondern es gelte gemäß § 104 EO das „Prioritätsprinzip“. Die Zwangsverwaltung ändere - zum Unterschied vom Konkurs - auch nicht die materielle Rechtsstellung der Gläubiger des Verpflichteten. Der Zwangsverwalter agiere im Rahmen seiner Prozessführungsbefugnis als Partei kraft Amtes und gesetzlicher Stellvertreter des Verpflichteten. Er sei in seiner Vertreterrolle auch „für die Aufrechnung der Beklagten (passiv) legitimiert“. Sollte aus Stimmen im Schrifttum (Angst in Angst, EO § 109 Rz 10; Heller/Berger/Stix, Kommentar zur Exekutionsordnung<sup>4</sup> 998 f) Gegenteiliges ableitbar sein, so sei diesen Ansichten nicht beizutreten. Die Entscheidung hänge von der Lösung einer erheblichen Rechtsfrage gemäß § 502 Abs 1 ZPO ab, weil sich der Oberste Gerichtshof mit der im Anlassfall aufgeworfenen Aufrechnungsfrage noch nicht befasst habe und im Schrifttum „auch die vom Berufungsgericht nicht präferierte Rechtsansicht vertreten“ werde.

Die Revision ist zulässig; sie ist jedoch nicht berechtigt.

## **Rechtliche Beurteilung**

### **1. Meinungsstand**

#### **1. 1. Rechtsprechung**

In der Judikatur des Obersten Gerichtshofs ist schon seit langem die Ansicht nachweisbar, dass ein Gläubiger des Verpflichteten, der nicht Partei des Exekutionsverfahrens ist, ab „dem Zeitpunkte der Einführung der Sequestration“ mit einer Forderung gegen den Verpflichteten zu Lasten der Zwangsverwaltungsmasse nicht wirksam aufrechnen könne, weil infolge des von der betreibenden Partei durch die Sequestration erlangten bevorzugten Befriedigungsrechts eine Änderung „in dinglicher Rechtsbeziehung“ eingetreten sei (3. 5. 1865 GIU 2.168). Demnach könne der Schuldner einer in die Zwangsverwaltungsmasse fallenden Forderung nicht mit einer Forderung gegen den Verpflichteten aufrechnen, für die er kein „der Sequestration vorangehendes Pfandrecht“ erworben habe (18. 11. 1891 GIU 13.989). Lediglich eine „Kompensation vor Einleitung der Zwangsverwaltung“ könne „gegen den Verwalter wirken“. Dagegen gehöre eine nach „Einleitung der Zwangsverwaltung und nach Übergabe der Liegenschaft an den Verwalter fällig gewordene“ Mietzinsforderung „unbedingt zu den Verwaltungserträgen“. Weil die Zwangsverwaltungsmasse der Verfügungsgewalt des Verpflichteten entzogen sei, sei dieser gar nicht mehr Gläubiger der in die Masse fallenden

Mietzinsforderungen. Deshalb könne der Schuldner einer Mietzinsforderung der Masse - mangels „Gegenseitigkeit der Forderungen“ - nicht mit einer Forderung gegen den Verpflichteten wirksam aufrechnen, stehe doch betreibenden Gläubigern unter Ausschluss der Gläubiger, die nicht Exekution führten, „ein absolutes Recht auf rangmäßige Befriedigung ... aus den Verwaltungserträgen“ zu (21. 12. 1915 GIUNF 7.713). Auf diesem Kerngedanken beruht auch die letzte Entscheidung des Obersten Gerichtshofs zur erörterten Frage (3 Ob 114/69 = EvBl 1970/66). Danach soll es nicht zulässig sein, „dass jemand sich für eine Forderung an den Verpflichteten, für die die Beschlagnahme nicht vorgenommen“ worden sei, „aus der Verwaltungsmasse im Wege der Aufrechnung bezahlt“ mache „und so ohne Exekution und ohne Verteilung, noch dazu vor allen Vorzugsposten und vor dem betreibenden Gläubiger, an erster Stelle zum Zug“ komme (ebenso LGZ Wien MietSlg 22.695). Lediglich dann, wenn die Forderungen des Verpflichteten und des Dritten einander bereits „vor der Einleitung der Zwangsverwaltung“ aufrechenbar gegenübergestanden seien, könne „die Einwendung der Aufrechnung“ - soweit über die ältere Rechtsprechung auf dem Boden einer bereits in der Entscheidung GIUNF 7.713 anklingenden Lösung hinausgehend - „auch nach Einleitung der Zwangsverwaltung mit Erfolg geltend gemacht werden“. Dagegen wurde in der Entscheidung 2 Ob 228/52 ausgesprochen, dass es sich der Zwangsverwalter einer Liegenschaft „gefallen lassen“ müsse, dass der Beklagte als Mieter „seine bei Einleitung der Zwangsverwaltung offene Forderung“ gegen den Vermieter „aus den von ihm vertragsmäßig übernommenen Aufwendungen auf den Bestandgegenstand“ - dort für eine Klosettmontage und einen Anstrich, um das Bestandsobjekt in einen brauchbaren Zustand zu versetzen - „gegen die in Hinkunft fällig werdenden Mietzinse“ aufrechne. Die Bewilligung der Zwangsverwaltung habe nach § 111 Abs 1 EO keinen Einfluss auf Bestandverträge. Deshalb habe der Zwangsverwalter alle vom Mieter aus dem Mietvertrag abgeleiteten Ansprüche zu erfüllen.

## 1. 2. Lehre

Im älteren Schrifttum spiegelt sich die - abgesehen von der Entscheidung 2 Ob 228/52 - referierte Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs wieder (Gschnitzer in Klang<sup>2</sup> VI 513; Heller/Berger/Stix aaO). Lediglich Ehrenzweig (System des österreichischen allgemeinen Privatrechts II/12 332) merkt in einer Fußnote an, „mit Unrecht“ versage „die Praxis ... gegenüber dem Zwangsverwalter die Aufrechnung der vor der Zwangsverwaltung erworbenen Gegenforderung“. In der jüngeren Lehre beruft sich nunmehr Angst (aaO) auf Heller/Berger/Stix (aaO) und billigt dem Schuldner der Zwangsverwaltungsmasse die Aufrechnung mit einer Forderung gegen den Verpflichteten bloß dann zu, „wenn die Forderungen einander im Zeitpunkt der Übergabe der verwalteten Liegenschaft an den Zwangsverwalter bereits aufrechenbar“ gegenübergestanden seien. Dullinger (in Rummel, ABGB<sup>3</sup> § 1441 Rz 10) verfährt dagegen die Auffassung, der Drittschuldner sei „im Verhältnis zu betreibenden Gläubigern der Zwangsverwaltung gleichermaßen schutzwürdig wie gegenüber einem Pfandgläubiger“. Daher sei „die Kompensation mit all jenen Gegenforderungen zuzulassen, die dem Drittschuldner bis zu dem Zeitpunkt (dem Grunde nach) entstehen, in dem er von der Zwangsverwaltung Kenntnis“ erlangt habe (ebenso bereits dies, Handbuch der Aufrechnung [1995] 76 f).

## 2. Erörterung des Meinungsstands

2. 1. Die Rechtsprechung, wonach der Dritte als Schuldner der Zwangsverwaltungsmasse mit einer Forderung gegen den Verpflichteten mangels Gegenseitigkeit nicht gegen Forderungen aufrechnen könne, die in die Masse fielen und erst nach Einleitung der Zwangsverwaltung oder nach Übergabe der verwalteten Liegenschaft an den Zwangsverwalter (s zu dieser Unterscheidung Angst aaO; dens, Das Unternehmen als Zubehör der Pfandliegenschaft, ÖBA 1998, 82, 87 f) entstanden seien, wäre nur dann in sich schlüssig, wenn die Zwangsverwaltungsmasse als juristische Person Gläubiger der erörterten Forderungen gegen den Dritten wäre. Wohl deshalb qualifiziert Angst die Zwangsverwaltungsmasse als juristische Person (aaO § 109 Rz 3) und den Zwangsverwalter als deren Vertreter (aaO § 109 Rz 2). Daher wendet er sich gegen die Rechtsprechung, die den Zwangsverwalter als gesetzlichen Vertreter des Verpflichteten ansieht (aaO § 109 Rz 2).

2. 2. Dem entgegen hielt der Oberste Gerichtshof an der Beurteilung der Rechtsstellung des Zwangsverwalters als gesetzlichem Vertreter des Verpflichteten auch in seiner jüngsten Rechtsprechung fest. In der Entscheidung 1 Ob 23/01s (= SZ 74/54) wurde betont, der Zwangsverwalter sei ähnlich dem Masseverwalter ein auf Grund des Gesetzes bestellter Vertreter mit einer gesetzlich genau umschriebenen Vertretungsmacht. Soweit er Prozesse führen dürfe, sei er Partei kraft Amtes. Er sei demnach „der amtliche (gesetzliche) Stellvertreter des Verpflichteten“. Der Verpflichtete werde weder durch die Bewilligung der Zwangsverwaltung noch durch die Einführung des Zwangsverwalters geschäfts- oder prozessunfähig. Er könne auch Verfügungen über den Gegenstand der Zwangsverwaltung selbst treffen, die - im Hinblick auf den Schutzzweck des Verfügungsverbots - nicht ungültig,

sondern allenfalls nur gegenüber den Gläubigern der Zwangsverwaltung unwirksam seien. Weitergehende Folgen der Übergabe an den Zwangsverwalter seien aus den Bestimmungen der Exekutionsordnung nicht ableitbar. Die "Wirkungen der Einleitung" der Zwangsverwaltung erschöpften sich im Wesentlichen darin, dass weitere Gläubiger der Zwangsverwaltung nur mehr beitreten, jedoch gutgläubige Dritte trotz der Verwalterbestellung an den Verpflichteten gültig leisten könnten. Deshalb sei auf die vor Einführung des Zwangsverwalters vom Verpflichteten anhängig gemachten Prozesse auch § 7 KO nicht analog anzuwenden, sondern dem Zwangsverwalter stehe es bloß frei, in solche Verfahren an Stelle des Verpflichteten einzutreten.

Diese Leitlinien über die Rechtswirkungen der Zwangsverwaltung wurden in der Entscheidung<sup>1</sup> Ob 229/00h (= SZ 74/94) fortgeschrieben. Auf dieser Sicht der Rechtslage zur Rechtsstellung des Zwangsverwalters beruhen auch die Entscheidungen 5 Ob 12/02d und 9 Ob 148/03k.

2. 3. Es wird auch der Masseverwalter im Konkurs, obgleich dessen Geschäftskreis gegenüber jenem des Zwangsverwalters im Regelfall umfassender ist (1 Ob 23/01s), nicht als juristische Person im Sinne eines Organs der Konkursmasse angesehen (7 Ob 606/95 = SZ 68/210). Die Masse ist vielmehr ein den Regeln der Konkursordnung unterworfenen Sondervermögen des Gemeinschuldners (9 Ob 148/03k; 7 Ob 606/95). Auch die Zwangsverwaltungsmasse ist ein Sondervermögen des Verpflichteten, das seiner Verfügungsgewalt und Verwaltungsbefugnis entzogen ist. Andernfalls wären bereits die unter 2. 2. erörterten Rechtswirkungen der Zwangsverwaltung im Kontext mit der Rechtsstellung des Verpflichteten nicht erklärbar. Angsts gegenteilige Überzeugung (aaO § 109 Rz 3) knüpft zunächst an eine rein grammatikalische Auslegung des § 109 Abs 3 EO an. Dieser Ansatz entbehrt für sich der Überzeugungskraft, könnte doch die Wendung „an Stelle des Verpflichteten“ auch bei dieser Auslegungsmethode ohne weiteres als Stütze einer gesetzlichen Vertreterstellung des Zwangsverwalters für den Verpflichteten ins Treffen geführt werden. Mit dem Hinweis von Angst, der Verpflichtete könne über das der Zwangsverwaltung unterworfenen Sondervermögen nicht verfügen und es auch nicht verwalten, ist für die Aufhellung der Rechtsnatur der Zwangsverwaltungsmasse und der Rechtsstellung des Zwangsverwalters nichts gewonnen, weil diese Beschränkung der Rechtsstellung des Verpflichteten durch den Zweck der Zwangsverwaltung geboten ist, ohne dass bereits daraus herleitbar wäre, dass der Verpflichtete nicht mehr Eigentümer des die Zwangsverwaltungsmasse bildenden Sondervermögens und deshalb auch nicht mehr Gläubiger der auf das Sondervermögen entfallenden Forderungen sei. So unterliegt etwa auch die Befugnis eines Minderjährigen, sein Vermögen zu verwalten und darüber zu verfügen, gesetzlichen Beschränkungen. Aus diesen Beschränkungen der Rechtsstellung eines Minderjährigen im Interesse seines Schutzes wird ebenso nicht abgeleitet, dass dessen Verfügungs- und Verwaltungsbefugnis entzogene Vermögen sei als Sondervermögen eine juristische Person, die durch den gesetzlichen Vertreter des Minderjährigen als Organ vertreten werde. Die Auslegung des § 130 Abs 2 EO durch Angst zum Rechtsübergang von der Zwangsverwaltungsmasse auf den Verpflichteten nach Rechtskraft des Einstellungsbeschlusses setzt bereits das bei Beurteilung der Rechtsnatur der Zwangsverwaltungsmasse und der Rechtsstellung des Zwangsverwalters erzielte Ergebnis voraus und kann ihm deswegen nicht als Stütze dienen.

2. 4. Wäre die Zwangsverwaltungsmasse eine juristische Person, die eine bevorzugte Befriedigung betreibender Gläubiger ermöglichen müsste, so wäre bereits nicht erklärbar, weshalb der Dritte gegen eine Forderung der Masse mit einer Forderung gegen den Verpflichteten aufrechnen darf, wenn die nunmehrige Forderung der Masse - seinerzeit noch als Forderung des Verpflichteten - und die Forderung des Dritten einander bereits vor Einleitung der Zwangsverwaltung aufrechenbar gegenüberstanden. Dieser Umstand könnte an der mangelnden Gegenseitigkeit der Forderungen im Zeitpunkt der Aufrechnungserklärung im Kontext mit den in der älteren Rechtsprechung erörterten Rechtswirkungen der Zwangsverwaltung auf Grund ihres Zwecks nichts ändern. Insofern erweisen sich die ältere Rechtsprechung, aber auch die ältere Lehre, die die Zwangsverwaltungsmasse bereits unausgesprochen als juristische Person behandelten, als in sich widersprüchlich, müsste doch eine Aufrechnung mangels Gegenseitigkeit der Forderungen im Zeitpunkt der Aufrechnungserklärung vor dem Hintergrund des referierten Zwecks der Zwangsverwaltung - Befriedigung von Ansprüchen gegen den Verpflichteten nur mehr als exekutiv betriebene Forderungen - jedenfalls scheitern. Der erkennende Senat tritt indes der Ansicht Dullingers (aaO) bei, dass der Drittschuldner im Verhältnis zu den die Zwangsverwaltung betreibenden Gläubigern in gleicher Weise schutzwürdig ist wie etwa gegenüber Pfändungspfandgläubigern. Soweit kann aber der Drittschuldner gegen die gepfändete Forderung mit Forderungen aufrechnen, die bereits vor der Pfändung bestanden (3 Ob 233/00m = EvBl 2001/60; 1 Ob 610/78 = SZ 51/67; Dullinger aaO § 1440 Rz 24 mwN aus der Rsp). Aus der Exekutionsordnung ist eine institutionell stärkere

Rechtsstellung der eine Zwangsverwaltung betreibenden Gläubiger gegenüber der von Pfändungspfandgläubigern einer Forderung des Verpflichteten nicht ableitbar. Dass sich im Übrigen an der materiellen Rechtsstellung eines Mieters durch die Bewilligung der Zwangsverwaltung nichts ändert, folgt im Ergebnis bereits aus der zu billigenden Entscheidung 2 Ob 228/52. Unter 2. 2. wurde ferner erläutert, in welchen Rechtsfolgen sich die Zwangsverwaltung erschöpft. In den weiteren Erwägungen wurde überdies verdeutlicht, dass die Zwangsverwaltung nicht zu einem Übergang der Rechtszuständigkeit in Ansehung des ihr unterworfenen Sondervermögens auf die Masse als juristische Person führt, sondern dem Verpflichteten nur die Verfügungs- und Verwaltungsbefugnis über das Sondervermögen entzogen ist. Zieht aber der Zwangsverwalter Forderungen des Verpflichteten ein, so kann der Mieter als Drittschuldner (auch) gegen die in die Zwangsverwaltungsmasse fallenden Mietzinsforderungen des Verpflichteten, die bei aufrehtem Mietverhältnis erst nach Übergabe der verwalteten Liegenschaft an den Zwangsverwalter entstanden (vgl. soweit zur Pfändung künftiger Forderungen Dullinger, Handbuch 73), jedenfalls mit Gegenforderungen aufrechnen, die bereits bestanden, als er von der Zwangsverwaltung Kenntnis erlangte. Diese Sicht der Rechtslage harmoniert im Übrigen mit der Rechtsstellung des Schuldners nach Abtretung einer Forderung (Dullinger, Handbuch 71 ff.). 2. 4. Wäre die Zwangsverwaltungsmasse eine juristische Person, die eine bevorzugte Befriedigung betreibender Gläubiger ermöglichen müsste, so wäre bereits nicht erklärbar, weshalb der Dritte gegen eine Forderung der Masse mit einer Forderung gegen den Verpflichteten aufrechnen darf, wenn die nunmehrige Forderung der Masse - seinerzeit noch als Forderung des Verpflichteten - und die Forderung des Dritten einander bereits vor Einleitung der Zwangsverwaltung aufrechenbar gegenüberstanden. Dieser Umstand könnte an der mangelnden Gegenseitigkeit der Forderungen im Zeitpunkt der Aufrechnungserklärung im Kontext mit den in der älteren Rechtsprechung erörterten Rechtswirkungen der Zwangsverwaltung auf Grund ihres Zwecks nichts ändern. Insofern erweisen sich die ältere Rechtsprechung, aber auch die ältere Lehre, die die Zwangsverwaltungsmasse bereits unausgesprochen als juristische Person behandelten, als in sich widersprüchlich, müsste doch eine Aufrechnung mangels Gegenseitigkeit der Forderungen im Zeitpunkt der Aufrechnungserklärung vor dem Hintergrund des referierten Zwecks der Zwangsverwaltung - Befriedigung von Ansprüchen gegen den Verpflichteten nur mehr als exekutiv betriebene Forderungen - jedenfalls scheitern. Der erkennende Senat tritt indes der Ansicht Dullingers (aaO) bei, dass der Drittschuldner im Verhältnis zu den die Zwangsverwaltung betreibenden Gläubigern in gleicher Weise schutzwürdig ist wie etwa gegenüber Pfändungspfandgläubigern. Soweit kann aber der Drittschuldner gegen die gepfändete Forderung mit Forderungen aufrechnen, die bereits vor der Pfändung bestanden (3 Ob 233/00m = EvBl 2001/60; 1 Ob 610/78 = SZ 51/67; Dullinger aaO § 1440 Rz 24 mwN aus der Rsp). Aus der Exekutionsordnung ist eine institutionell stärkere Rechtsstellung der eine Zwangsverwaltung betreibenden Gläubiger gegenüber der von Pfändungspfandgläubigern einer Forderung des Verpflichteten nicht ableitbar. Dass sich im Übrigen an der materiellen Rechtsstellung eines Mieters durch die Bewilligung der Zwangsverwaltung nichts ändert, folgt im Ergebnis bereits aus der zu billigenden Entscheidung 2 Ob 228/52. Unter 2. 2. wurde ferner erläutert, in welchen Rechtsfolgen sich die Zwangsverwaltung erschöpft. In den weiteren Erwägungen wurde überdies verdeutlicht, dass die Zwangsverwaltung nicht zu einem Übergang der Rechtszuständigkeit in Ansehung des ihr unterworfenen Sondervermögens auf die Masse als juristische Person führt, sondern dem Verpflichteten nur die Verfügungs- und Verwaltungsbefugnis über das Sondervermögen entzogen ist. Zieht aber der Zwangsverwalter Forderungen des Verpflichteten ein, so kann der Mieter als Drittschuldner (auch) gegen die in die Zwangsverwaltungsmasse fallenden Mietzinsforderungen des Verpflichteten, die bei aufrehtem Mietverhältnis erst nach Übergabe der verwalteten Liegenschaft an den Zwangsverwalter entstanden (vgl. soweit zur Pfändung künftiger Forderungen Dullinger, Handbuch 73), jedenfalls mit Gegenforderungen aufrechnen, die bereits bestanden, als er von der Zwangsverwaltung Kenntnis erlangte. Diese Sicht der Rechtslage harmoniert im Übrigen mit der Rechtsstellung des Schuldners nach Abtretung einer Forderung (Dullinger, Handbuch 71 ff.).

Nach Ansicht des Klägers könnte die Beklagte der Zwangsverwaltung als betreibende Gläubigerin beitreten, um auf diesem Weg die von ihr zu leistenden Mietzinse zur Tilgung der dann betriebenen Forderung - nach Abzug der Kosten der Zwangsverwaltung - „wieder zurück“ zu bekommen. Diese Auffassung übergeht, dass sich aus der Exekutionsordnung eine Beeinträchtigung der materiellen Rechtsstellung eines Mieters als Schuldner und Gläubiger des Verpflichteten und Vermieters durch die Einleitung der Zwangsverwaltung - so etwa durch die Ablehnung einer im erörterten Rahmen wirksamen Aufrechnung - nicht ergibt. Der Beitritt zur Zwangsverwaltung, um wenigstens als

betreibender Gläubiger Befriedigung zu finden, wäre im Vergleich zur Aufrechnung mit einer gegen den Verpflichteten bereits vor der Übergabe des Exekutionsobjekts an den Zwangsverwalter vollstreckbaren Forderung wegen der Kosten des Exekutionsverfahrens auch unökonomisch. Die bisherigen Erwägungen sind somit wie folgt zusammenzufassen:

Nach der Übergabe des Exekutionsobjekts an den Zwangsverwalter kann der Mieter eines Bestandobjekts auf der verwalteten Liegenschaft gegen Mietzinsforderungen des Verpflichteten als Vermieter jedenfalls mit Forderungen aufrechnen, die gegen den Verpflichteten bereits bestanden. Dieses Aufrechnungsbefugnis betrifft auch Mietzinsforderungen, die erst nach der Übergabe des Exekutionsobjekts an den Zwangsverwalter entstanden.

### 3. Ergebnis

Nach allen bisherigen Erwägungen wurde die Abweisung des Klagebegehrens in zweiter Instanz ohne Rechtsirrtum bestätigt. Der Revision ist somit ein Erfolg zu versagen.

Die Entscheidung über die Kosten der Revisionsbeantwortung gründet sich auf § 41 iVm § 50 Abs 1 ZPO. Die Entscheidung über die Kosten der Revisionsbeantwortung gründet sich auf § 41 in Verbindung mit § 50 Abs 1 ZPO.

#### **Textnummer**

E77328

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2005:00100B00046.05D.0510.000

#### **Im RIS seit**

09.06.2005

#### **Zuletzt aktualisiert am**

24.11.2010

**Quelle:** Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>

© 2026 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

[www.jusline.at](http://www.jusline.at)