

# TE OGH 2004/3/25 3Ob174/03i

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 25.03.2004

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Schiemer als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Pimmer, Dr. Zechner, Dr. Sailer und Dr. Jensik als weitere Richter in der Exekutionssache der betreibenden Partei D\*\*\*\*\* AG, \*\*\*\*\* wider die verpflichtete Partei Gabriele J\*\*\*\*\*, wegen 9.058,96 EUR und 6.830,52 EUR, je sA, infolge Revisionsrekurses der Vermieterin N\*\*\*\*\* GmbH, \*\*\*\*\* vertreten durch Dr. Wolfgang Völkl, Rechtsanwalt in Wien, gegen den Beschluss des Landesgerichts Wiener Neustadt als Rekursgericht vom 26. März 2003, GZ 17 R 137/03y-15, womit ihr Rekurs gegen den Beschluss des Bezirksgerichts Wiener Neustadt vom 14. Februar 2003, GZ 11 E 1371/01w-12, zurückgewiesen wurde, folgenden

Beschluss

gefasst:

## Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Die Vermieterin N\*\*\*\*\* GmbH hat die Kosten ihres erfolglosen Revisionsrekurses selbst zu tragen.

## Text

Begründung:

Der betreibenden Gläubigerin wurde die Exekution durch 1.) Pfändung der der Verpflichteten als Mieterin eines Hauses zustehenden Mietrechte und 2.) Pfändung des Anspruchs der Verpflichteten als Mieterin gegenüber der Vermieterin gemäß § 17 WGG auf Rückzahlung der von ihr zur Finanzierung des Bauvorhabens neben dem Entgelt geleisteten Beiträge (Baukostenanteil) bewilligt. Die betreibende Partei beantragte die Verwertung durch Ermächtigung an sie, den unter 2.) beschriebenen Anspruch im Namen der Verpflichteten geltend zu machen, zu diesem Zweck nach den Vorschriften des bürgerlichen Rechts iSd § 17 WGG Rückzahlung zu begehren, Kündigungen vorzunehmen und die sonst zur Ausübung und Nutzbarmachung sowie Verwertung des Rechts erforderlichen Erklärungen für die Verpflichtete abzugeben. Der betreibenden Gläubigerin wurde die Exekution durch 1.) Pfändung der der Verpflichteten als Mieterin eines Hauses zustehenden Mietrechte und 2.) Pfändung des Anspruchs der Verpflichteten als Mieterin gegenüber der Vermieterin gemäß Paragraph 17, WGG auf Rückzahlung der von ihr zur Finanzierung des Bauvorhabens neben dem Entgelt geleisteten Beiträge (Baukostenanteil) bewilligt. Die betreibende Partei beantragte die Verwertung durch Ermächtigung an sie, den unter 2.) beschriebenen Anspruch im Namen der Verpflichteten geltend zu machen, zu diesem Zweck nach den Vorschriften des bürgerlichen Rechts iSd Paragraph 17, WGG Rückzahlung zu begehren, Kündigungen vorzunehmen und die sonst zur Ausübung und Nutzbarmachung sowie Verwertung des Rechts erforderlichen Erklärungen für die Verpflichtete abzugeben.

Laut dem von der Vermieterin bei der Tagsatzung über den Verwertungsantrag am 20. August 2002 vorgelegten

Mietvertrag handelt es sich um ein zu Wohnzwecken gemietetes Reihenhaus mit einer Wohnnutzfläche von etwa 129,85 m<sup>2</sup> und einer Gesamtgartenfläche inklusive Terrasse von etwa 211,82 m<sup>2</sup>. Der Vertreter der Vermieterin brachte in dieser Tagsatzung vor, die beantragte Ermächtigung sei gemäß § 42 MRG nicht zulässig. Die betreibende Gläubigerin hielt den Verwertungsantrag in der weiteren Tagsatzung am 21. Jänner 2003, zu der die Vermieterin nicht mehr geladen wurde, aufrecht. Laut dem von der Vermieterin bei der Tagsatzung über den Verwertungsantrag am 20. August 2002 vorgelegten Mietvertrag handelt es sich um ein zu Wohnzwecken gemietetes Reihenhaus mit einer Wohnnutzfläche von etwa 129,85 m<sup>2</sup> und einer Gesamtgartenfläche inklusive Terrasse von etwa 211,82 m<sup>2</sup>. Der Vertreter der Vermieterin brachte in dieser Tagsatzung vor, die beantragte Ermächtigung sei gemäß Paragraph 42, MRG nicht zulässig. Die betreibende Gläubigerin hielt den Verwertungsantrag in der weiteren Tagsatzung am 21. Jänner 2003, zu der die Vermieterin nicht mehr geladen wurde, aufrecht.

Das Erstgericht ermächtigte die betreibende Gläubigerin, im Namen der Verpflichteten den gegenüber der Vermieterin zustehenden gepfändeten Anspruch als Mieterin geltend zu machen und zu diesem Zweck nach den Vorschriften des bürgerlichen Rechts iSd § 17 WGG Rückzahlung zu begehren, Kündigungen bzw. die Auflösung des Miet- bzw. Nutzungsvertrags vorzunehmen und die sonst zur Ausübung, Nutzbarmachung und Verwertung des gepfändeten Rechts erforderlichen Erklärungen abzugeben. Das Erstgericht ermächtigte die betreibende Gläubigerin, im Namen der Verpflichteten den gegenüber der Vermieterin zustehenden gepfändeten Anspruch als Mieterin geltend zu machen und zu diesem Zweck nach den Vorschriften des bürgerlichen Rechts iSd Paragraph 17, WGG Rückzahlung zu begehren, Kündigungen bzw. die Auflösung des Miet- bzw. Nutzungsvertrags vorzunehmen und die sonst zur Ausübung, Nutzbarmachung und Verwertung des gepfändeten Rechts erforderlichen Erklärungen abzugeben.

Das Rekursgericht wies den Rekurs der Vermieterin zurück, weil ihr keine Rekurslegitimation zustehe. Den sonstigen Beteiligten am Exekutionsverfahren stehe ein Rekursrecht nur gegen Entscheidungen zu, die auf ihre Rechtsstellung einen unmittelbaren Einfluss haben. Das Rekursrecht der Beteiligten reiche aber immer nur so weit, als sie durch die anzufechtende Entscheidung in ihren Rechten unmittelbar betroffen sind. Bei der Verwertung nach § 333 Abs 1 EO handle es sich aber um ein Vorverfahren, durch das dem Verpflichteten Werte verschafft werden sollen, auf die dann der betreibende Gläubiger Exekution führen könne. Der Inhalt der dazu erforderlichen Ermächtigung sei mit der Überweisung einer Geldforderung zur Einziehung (§ 308 EO) vergleichbar. Diese der Einziehungsüberweisung ähnliche Ermächtigung stelle die Rechte des betreibenden Gläubigers gleich jenen des Verpflichteten. Da nur ein Wechsel in der Person des über das Recht Verfügungsberechtigten eintrete, werde die Lage des Drittschuldners bzw. des Bestandgebers regelmäßig nicht beeinträchtigt. Auch hier mache die Vermieterin keine Gründe geltend, aus denen ein Eingriff in ihre Rechtsposition abgeleitet werden könnte. Sie stütze ihren Rekurs nicht auf einen unzulässigen Eingriff in ihre Rechtsposition als Vermieterin, sondern nur auf einen Verstoß gegen § 42 Abs 4 MRG, der eine Schutzbestimmung zu Gunsten der Verpflichteten darstelle. Ein nur aus unzulässigen Rechtsmittelgründen erhobenes Rechtsmittel sei aber einem gesetzlich unzulässigen Rechtsmittel gleichzustellen. Das Rekursgericht wies den Rekurs der Vermieterin zurück, weil ihr keine Rekurslegitimation zustehe. Den sonstigen Beteiligten am Exekutionsverfahren stehe ein Rekursrecht nur gegen Entscheidungen zu, die auf ihre Rechtsstellung einen unmittelbaren Einfluss haben. Das Rekursrecht der Beteiligten reiche aber immer nur so weit, als sie durch die anzufechtende Entscheidung in ihren Rechten unmittelbar betroffen sind. Bei der Verwertung nach Paragraph 333, Absatz eins, EO handle es sich aber um ein Vorverfahren, durch das dem Verpflichteten Werte verschafft werden sollen, auf die dann der betreibende Gläubiger Exekution führen könne. Der Inhalt der dazu erforderlichen Ermächtigung sei mit der Überweisung einer Geldforderung zur Einziehung (Paragraph 308, EO) vergleichbar. Diese der Einziehungsüberweisung ähnliche Ermächtigung stelle die Rechte des betreibenden Gläubigers gleich jenen des Verpflichteten. Da nur ein Wechsel in der Person des über das Recht Verfügungsberechtigten eintrete, werde die Lage des Drittschuldners bzw. des Bestandgebers regelmäßig nicht beeinträchtigt. Auch hier mache die Vermieterin keine Gründe geltend, aus denen ein Eingriff in ihre Rechtsposition abgeleitet werden könnte. Sie stütze ihren Rekurs nicht auf einen unzulässigen Eingriff in ihre Rechtsposition als Vermieterin, sondern nur auf einen Verstoß gegen Paragraph 42, Absatz 4, MRG, der eine Schutzbestimmung zu Gunsten der Verpflichteten darstelle. Ein nur aus unzulässigen Rechtsmittelgründen erhobenes Rechtsmittel sei aber einem gesetzlich unzulässigen Rechtsmittel gleichzustellen.

Freilich werde sich das Erstgericht im weiteren Verfahren mit der Frage, ob der Verwertung der Bestandrechte der Verpflichteten das Exekutionshindernis des § 42 Abs 4 MRG entgegenstehe, noch zu befassen haben. Freilich werde sich das Erstgericht im weiteren Verfahren mit der Frage, ob der Verwertung der Bestandrechte der Verpflichteten das

Exekutionshindernis des Paragraph 42, Abs 4 MRG entgegenstehe, noch zu befassen haben.

Das Rekursgericht ließ den ordentlichen Revisionsrekurs zu, weil zu der über den Anlassfall hinaus bedeutsamen Frage, ob der Bestandgeber mit einem Rekurs gegen den Verwertungsbeschluss auch das Exekutionshindernis des § 42 Abs 4 EO zulässig geltend machen könne, höchstgerichtliche Rsp fehle. Das Rekursgericht ließ den ordentlichen Revisionsrekurs zu, weil zu der über den Anlassfall hinaus bedeutsamen Frage, ob der Bestandgeber mit einem Rekurs gegen den Verwertungsbeschluss auch das Exekutionshindernis des Paragraph 42, Absatz 4, EO zulässig geltend machen könne, höchstgerichtliche Rsp fehle.

### **Rechtliche Beurteilung**

Der Revisionsrekurs der Vermieterin ist zulässig, aber nicht berechtigt.

Die betreibende Gläubigerin führt zur Hereinbringung von Geldforderungen Exekution gemäß § 331 EO auf Mietrechte des Verpflichteten. Die betreibende Gläubigerin führt zur Hereinbringung von Geldforderungen Exekution gemäß Paragraph 331, EO auf Mietrechte des Verpflichteten.

Während sich aus den Bestimmungen der EO eindeutig ableiten lässt, dass Parteien des Exekutionsverfahrens der betreibende Gläubiger und die verpflichtete Partei sind, enthält sie keine generelle Regelung dazu, wer als (sonstiger) Beteiligter des Exekutionsverfahrens anzusehen ist, auch wenn der Begriff mehrfach im Gesetz vorkommt. Insbesondere wird in der einschlägigen Bestimmung des § 65 EO nicht gesagt, wer zur Erhebung von Rechtsmitteln legitimiert ist. Klargestellt wurde aber, dass ausnahmsweise auch anderen Personen ein Rekursrecht zusteht, wenn der Beschluß auf deren Rechtsstellung einen unmittelbaren Einfluß hat. Zusammengefasst besteht ein Rechtsmittelrecht eines (sonstigen) Beteiligten wie des Bestandgebers, wenn ihm auf Grund besonderer gesetzlicher Vorschriften ein Rekursrecht eingeräumt wird oder wenn in seine zivilrechtliche Rechtsstellung - spätestens im Entscheidungszeitpunkt (3 Ob 172/02v) - eingegriffen wird (3 Ob 135/98v = SZ 71/110; 3 Ob 85/01y; 3 Ob 318/02i; RIS-Justiz RS0110287; Jakusch in Angst, EO, § 3 Rz 6, § 65 Rz 3 ff). Während sich aus den Bestimmungen der EO eindeutig ableiten lässt, dass Parteien des Exekutionsverfahrens der betreibende Gläubiger und die verpflichtete Partei sind, enthält sie keine generelle Regelung dazu, wer als (sonstiger) Beteiligter des Exekutionsverfahrens anzusehen ist, auch wenn der Begriff mehrfach im Gesetz vorkommt. Insbesondere wird in der einschlägigen Bestimmung des Paragraph 65, EO nicht gesagt, wer zur Erhebung von Rechtsmitteln legitimiert ist. Klargestellt wurde aber, dass ausnahmsweise auch anderen Personen ein Rekursrecht zusteht, wenn der Beschluß auf deren Rechtsstellung einen unmittelbaren Einfluß hat. Zusammengefasst besteht ein Rechtsmittelrecht eines (sonstigen) Beteiligten wie des Bestandgebers, wenn ihm auf Grund besonderer gesetzlicher Vorschriften ein Rekursrecht eingeräumt wird oder wenn in seine zivilrechtliche Rechtsstellung - spätestens im Entscheidungszeitpunkt (3 Ob 172/02v) - eingegriffen wird (3 Ob 135/98v = SZ 71/110; 3 Ob 85/01y; 3 Ob 318/02i; RIS-Justiz RS0110287; Jakusch in Angst, EO, Paragraph 3, Rz 6, Paragraph 65, Rz 3 ff).

Der Vermieter hat gegen die Pfändung der Mietrechte, von der er zwar zu verständigen ist, kein Rekursrecht, weil durch die bloße Pfändung allein in seine Rechte nicht eingegriffen wird (stRsp, 3 Ob 28/99k = SZ 72/108 u.a.; RIS-Justiz RS0004090; Frauenberger in Burgstaller/Deixler-Hübner, EO, § 331 Rz 18; Oberhammer in Angst, EO, § 331 Rz 70); ein solches Rekursrecht hätte er nur dann, wenn schon durch die Pfändung in ihre Rechtsstellung eingegriffen würde (Oberhammer aaO § 331 Rz 70). Der Bestandgeber kann somit im Allgemeinen erst im Verwertungsverfahren Beteiligter werden (vgl. Frauenberger aaO § 331 Rz 18). So steht dem Vermieter ein Rekursrecht gegen den Verwertungsbeschluss zu, wenn durch diesen in seine Rechte eingegriffen wird. Nach Rassi (in Burgstaller/Deixler-Hübner, EO, §§ 65-67 Rz 23 mwN) kann, muss aber nicht beim Verwertungsbeschluss die Rekurslegitimation des Vermieters gegeben sein; so könne sich der Vermieter erfolgreich gegen die Verwertung der Mietrechte durch Zwangsverwaltung wehren, wenn diese eine unzulässige Untervermietung zum Ergebnis habe oder der Kündigungsgrund des § 30 Abs 1 Z 4 MRG verwirklicht werde, weil dadurch die Rechtsposition des Vermieters verschlechtert werde. Der Umfang der gepfändeten Rechte müsse sich nämlich im Rahmen des Rechtsverhältnisses Mieter (= Verpflichteter) - Vermieter halten. Eine Verschlechterung durch das Exekutionsverfahren dürfe nicht eintreten. Dieser Auffassung ist beizutreten. Der Vermieter hat gegen die Pfändung der Mietrechte, von der er zwar zu verständigen ist, kein Rekursrecht, weil durch die bloße Pfändung allein in seine Rechte nicht eingegriffen wird (stRsp, 3 Ob 28/99k = SZ 72/108 u.a.; RIS-Justiz RS0004090; Frauenberger in Burgstaller/Deixler-Hübner, EO, Paragraph 331, Rz 18; Oberhammer in Angst, EO, Paragraph 331, Rz 70); ein solches Rekursrecht hätte er nur dann, wenn schon durch die Pfändung in ihre Rechtsstellung eingegriffen würde (Oberhammer aaO Paragraph 331, Rz 70). Der Bestandgeber

kann somit im Allgemeinen erst im Verwertungsverfahren Beteiligter werden (vergleiche Frauenberger aaO Paragraph 331, Rz 18). So steht dem Vermieter ein Rekursrecht gegen den Verwertungsbeschluss zu, wenn durch diesen in seine Rechte eingegriffen wird. Nach Rassi (in Burgstaller/DeixlerHübner, EO, Paragraphen 65 & #, 45 ;, 67, Rz 23 mwN) kann, muss aber nicht beim Verwertungsbeschluss die Rekurslegitimation des Vermieters gegeben sein; so könne sich der Vermieter erfolgreich gegen die Verwertung der Mietrechte durch Zwangsverwaltung wehren, wenn diese eine unzulässige Untervermietung zum Ergebnis habe oder der Kündigungsgrund des Paragraph 30, Absatz eins, Ziffer 4, MRG verwirklicht werde, weil dadurch die Rechtsposition des Vermieters verschlechtert werde. Der Umfang der gepfändeten Rechte müsse sich nämlich im Rahmen des Rechtsverhältnisses Mieter (= Verpflichteter) - Vermieter halten. Eine Verschlechterung durch das Exekutionsverfahren dürfe nicht eintreten. Dieser Auffassung ist beizutreten.

§ 42 Abs 4 MRG ordnet nun an, dass dem MRG unterliegende Mietrechte über Wohnungen gegenüber jedem Gläubiger der Exekution insoweit entzogen sind, als sie für den Mieter und die mit ihm im gemeinsamen Haushalt lebenden Familienangehörigen unentbehrliche Wohnräume betreffen. Bestandrechte nach dem WGG unterliegen der Exekution nach den §§ 331 ff EO wie andere Bestandrechte. Zufolge der Verweisung des § 20 WGG gilt die Exekutionsbeschränkung des § 42 Abs 4 MRG - mit der Rechtsfolge einer Einstellung nach § 39 Abs 1 Z 2 EO - auch hier, allerdings kommt als Verwertungsart auch die Ermächtigung des betreibenden Gläubigers gemäß § 333 EO in Betracht, das Rechtsverhältnis zu kündigen, um in weiterer Folge auf die gemäß § 17 WGG bei Beendigung des Bestandverhältnisses zustehenden Geldleistungen zu greifen (Frauenberger aaO § 331 Rz 22 mwN). Das Vorliegen dieser Voraussetzungen ist bei der Pfändung (noch) nicht zu prüfen (Frauenberger aaO § 331 Rz 20), die Bestimmung kommt vielmehr nach herrschender Ansicht erst im Verwertungsverfahren zum Tragen (8 Ob 163/99z = SZ 72/212 mwN). Paragraph 42, Absatz 4, MRG ordnet nun an, dass dem MRG unterliegende Mietrechte über Wohnungen gegenüber jedem Gläubiger der Exekution insoweit entzogen sind, als sie für den Mieter und die mit ihm im gemeinsamen Haushalt lebenden Familienangehörigen unentbehrliche Wohnräume betreffen. Bestandrechte nach dem WGG unterliegen der Exekution nach den Paragraphen 331, ff EO wie andere Bestandrechte. Zufolge der Verweisung des Paragraph 20, WGG gilt die Exekutionsbeschränkung des Paragraph 42, Absatz 4, MRG - mit der Rechtsfolge einer Einstellung nach Paragraph 39, Absatz eins, Ziffer 2, EO - auch hier, allerdings kommt als Verwertungsart auch die Ermächtigung des betreibenden Gläubigers gemäß Paragraph 333, EO in Betracht, das Rechtsverhältnis zu kündigen, um in weiterer Folge auf die gemäß Paragraph 17, WGG bei Beendigung des Bestandverhältnisses zustehenden Geldleistungen zu greifen (Frauenberger aaO Paragraph 331, Rz 22 mwN). Das Vorliegen dieser Voraussetzungen ist bei der Pfändung (noch) nicht zu prüfen (Frauenberger aaO Paragraph 331, Rz 20), die Bestimmung kommt vielmehr nach herrschender Ansicht erst im Verwertungsverfahren zum Tragen (8 Ob 163/99z = SZ 72/212 mwN).

Nach der Aktenlage kann nicht gesagt werden, die hier zu beurteilende Bewilligung der Verwertung der Mietrechte greife in die Rechtsstellung des Bestandgebers ein. Denn die betreibende Partei kann nur die Rechte geltend machen, die auch der Verpflichteten eingeräumt sind, dazu zählt auch das Kündigungsrecht. Es ist somit in Wahrheit nichts anderes eingetreten als ein Wechsel in der Verfügungsbefugnis über das Recht der Verpflichteten als Mieterin.

Soweit die Vermieterin erstmals im Revisionsrekurs aufzeigt, es werde durch die begehrte Verwertung nicht nur in ihre wirtschaftlichen, sondern auch in ihre rechtlichen Belange gravierend eingegriffen, weil sie gezwungen würde, nach Auflösung des Mietverhältnisses der betreibenden Gläubigerin gegenüber eine Geldforderung zu erfüllen, auch wenn die Verpflichtete an einer Auflösung des Mietverhältnisses derzeit kein Interesse hätte, so stellt dies einen möglichen wirtschaftlichen Nachteil dar. Gleiches gilt auch für ihre Rechtsmittelausführung, es liege auf der Hand, dass es auf Grund der Nachfragesituation auf dem Wohnungsmarkt (wohl in Wiener Neustadt) nicht sicher sei, dass sie im unmittelbaren Anschluss an die Beendigung des Mietverhältnisses durch eine Kündigung der betreibenden Partei einen Nachfolger im Mietrecht für die Verpflichtete finde, der bereit sei, ohne weiteres einen so hohen Betrag aufzubringen. Weiters entstünden ab Räumung des Bestandobjekts in der Regel Leerstellungskosten und ein zusätzlicher Aufwand an Abwicklungskosten im Zug der faktischen und aktenmäßigen Aktivitäten. All dies können nur mögliche wirtschaftliche Nachteile der Vermieterin sein, in ihre Rechtsposition wird dabei nicht eingegriffen.

Auf die Frage, ob die Vermieterin auch in unzulässiger Weise einen Verstoß gegen ein ausschließlich zu Gunsten des Mieters geltendes Schutzgesetz geltend macht, ist nicht mehr einzugehen. Dass aber das Erstgericht im weiteren Verfahren noch von Amts wegen zu prüfen hat, ob die Voraussetzungen des § 42 Abs 4 MRG hier vorliegen, hat bereits die zweite Instanz zutreffend erkannt. Auf die Frage, ob die Vermieterin auch in unzulässiger Weise einen Verstoß

gegen ein ausschließlich zu Gunsten des Mieters geltendes Schutzgesetz geltend macht, ist nicht mehr einzugehen. Dass aber das Erstgericht im weiteren Verfahren noch von Amts wegen zu prüfen hat, ob die Voraussetzungen des Paragraph 42, Absatz 4, MRG hier vorliegen, hat bereits die zweite Instanz zutreffend erkannt.

Dem Rechtsmittel kann daher kein Erfolg beschieden sein.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf § 40, 50 ZPO iVm§ 78 EO.Die Kostenentscheidung gründet sich auf Paragraph 40,, 50 ZPO in Verbindung mit Paragraph 78, EO.

**Textnummer**

E72673

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:2004:0030OB00174.03I.0325.000

**Im RIS seit**

24.04.2004

**Zuletzt aktualisiert am**

14.09.2012

**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)