Urteilskopf

115 III 65

14. Auszug aus dem Urteil der I. Zivilabteilung vom 13. Juni 1989 i.S. G. gegen A. AG (Berufung)
Regeste (de):
Forderungsverrechnung nach Eröffnung des Konkurses.

Im Konkurs des Vermieters bewirkt erst die Veräusserung der Mietsache gemäss Art. 259 OR eine Änderung des Mietverhältnisses.

Im Rahmen des Dauerschuldverhältnisses entsteht die Mietzinsforderung aber mit Ablauf oder Beginn der Zahlungsperiode jeweils von neuem. Die Eröffnung des Konkurses bewirkt deshalb einen Wechsel in der Rechtszuständigkeit bezüglich des Gläubigers. Die Folge davon ist der Ausschluss der Verrechnung gemäss Art. 213 Abs. 2 Ziff. 2 SchKG. Allfällige Vorausverfügungen des Vermieters, die künftigen Mietzinsforderungen betreffend, sind demnach lediglich bis zur Eröffnung des Konkurses wirksam (E. 3).

Regeste (fr):
Compensation de créances après l'ouverture de la faillite.

Dans la faillite du bailleur, seule l'aliénation de la chose louée, au sens de l'art. 259 CO, constitue une modification du rapport de bail.

Dans le cadre des obligations de durée, la créance de loyer prend naissance après l'écoulement ou le commencement de chaque terme de paiement. C'est pourquoi l'ouverture de la faillite entraîne un changement de la compétence juridique relative au créancier. En conséquence, la compensation selon l'art. 213 al. 2 ch. 2 LP est exclue. Les dispositions que le bailleur pourrait avoir prises concernant les créances futures de loyer ne sont donc efficaces que jusqu'à l'ouverture de la faillite (consid. 3).

Regesto (it):
Compensazione di crediti dopo l'apertura del fallimento.

Nel fallimento del locatore, soltanto la vendita della cosa locata, ai sensi dell'art. 259 CO, comporta una modificazione del rapporto di locazione.

Nel quadro del rapporto obbligatorio di durata, il credito relativo alla pigione sorge alla scadenza o all'inizio di ogni termine di pagamento. Per tale ragione, l'apertura del fallimento implica un cambiamento della titolarità giuridica del credito per quanto concerne il creditore. Ne discende che, secondo l'art. 213 cpv. 2 n. 2 LEF, è esclusa la compensazione. Le disposizioni eventualmente prese dal locatore con riferimento ai crediti relativi a pigioni future sono pertanto efficaci solo fino all'apertura del fallimento (consid. 3).

Sachverhalt ab Seite 65

BGE 115 III 65 S. 65

Am 30. Juni 1983 mietete G. von der A. AG, die er beherrschte, ein Garagengebäude. Es wurde ein monat-

licher Mietzins von Fr. 3'000.– inkl. Nebenkosten vereinbart. Weiter bestimmten die Parteien: "Dem Mieter wird das Recht zugestanden, den Mietzins mit seiner Konto-Korrent-Forderung gegenüber der A. AG zu verrechnen, soweit und solange dieser gegenüber der A. AG Guthaben hat." Am 22. März 1984 wurde über die Aktiengesellschaft letztinstanzlich der Konkurs eröffnet. G., der ab Juni 1984 keine Mietzinsen

mehr bezahlt hatte, wurde auf Begehren der Konkursverwaltung gemäss Art. 265 OR im Verfahren nach Art. 282 SchKG aus dem Mietobjekt ausgewiesen. Der Rechtsöffnungsrichter erteilte der Konkursmasse am 29. Oktober 1985 provisorische Rechtsöffnung für Fr. 33'000.– nebst Zins. Diese Summe entspricht den vertraglichen Mietzinsen der Monate August 1984 bis Juni 1985.

Erwägungen

Aus den Erwägungen:

3. In der Sache selbst macht der Kläger geltend, das Obergericht habe bundesrechtswidrig einen Untergang der im Rechtsöffnungsverfahren geschützten Mietzinsforderung verneint. Bereits bei Abschluss des Mietvertrages habe er gestützt auf die ausdrücklich vereinbarte Befugnis die Verrechnung sämtlicher Mietzinsschulden während der festen Vertragsdauer von drei Jahren mit seiner Kontokorrentforderung erklärt. Das Obergericht hat diesen Standpunkt mit den voneinander unabhängigen Begründungen verworfen, einerseits sei eine entsprechende Verrechnungserklärung unbewiesen geblieben, anderseits wäre sie gegenüber den nach Konkurseröffnung auflaufenden Mietzinsen ohnehin rechtsunwirksam gewesen. Die erste Begründung hat das Kassationsgericht wegen formeller Rechtsverweigerung (Verletzung des Gehörsanspruchs durch Beweisverstellung) gestrichen; die zweite war im kantonalen Nichtigkeitsverfahren nicht zu prüfen (§ 285 ZPO/ZH). Insoweit steht die Berufung an das Bundesgericht offen.
a) Der Konkurs des Vermieters nach Besitzantritt des Mieters berührt das Mietverhältnis als solches vorerst nicht. Einerseits hat die Konkursverwaltung dem Mieter das Objekt zum Gebrauch zu überlassen, anderseits steht diesem kein voraussetzungsloses, d. h. über Art. 269 OR hinausgehendes Recht zur vorzeitigen Kündigung des Vertrages zu. Eine vorzeitige Beendigung des Vertrages wird erst bewirkt, wenn dem Mieter die Mietsache nach deren Veräusserung gemäss Art. 259 OR entzogen wird. Die Fortführung des Mietverhältnisses bedarf im Falle der Konkurseröffnung nach Besitzantritt keiner Erklärung der Konkursverwaltung im Sinne von Art. 211 SchKG. Diese hat nach heute wohl herrschender Auffassung weder ein Recht noch eine Pflicht, den "Eintritt" in den Vertrag zu erklären (SCHMID, N. 41 zu Art. 259 OR). Allfällige Rechtswirkungen eines solchen

"Eintritts" in die Schadenersatzforderung des Mieters nach Art. 259 Abs. 1 OR (Konkurs- oder Massaschuld) stehen hier nicht zur Beurteilung. b) Sieht der Vertrag - wie im vorliegenden Fall - die periodische Leistung eines Mietzinses vor, so stellt sich der Anspruch des Vermieters auf dieses Entgelt nicht als eine im Moment des Vertragsschlusses für die ganze vereinbarte Mietdauer begründete Forderung dar, die bloss hinsichtlich ihrer Fälligkeit in einzelne Raten zerfallen würde, sondern die Mietzinsforderung entsteht mit dem Ablauf oder dem Beginn einer jeden Zahlungsperiode von neuem (BGE 41 III 230 E. 2). Die Umwandlung des schuldnerischen

Vermögens zur Konkursmasse mit Eröffnung des Konkurses aber hat in diesem Zeitpunkt einen Wechsel in der Rechtszuständigkeit zur Folge. Der Schuldner des Konkursiten bleibt nicht mehr diesem, sondern der Konkursmasse gegenüber verpflichtet. Wie demnach bei Eintritt der Masse in den Vertrag des konkursiten Mieters die nach Eröffnung fälligen Mietzinse zu Massaforderungen werden (BGE 104 III 91), so wird ab jenem Zeitpunkt im Konkurs des Vermieters die Schuld des Mieters für den laufenden Zins zu einer Massaschuld (BGE 41 III 231). Folge davon ist der Ausschluss der Verrechnung nach Art. 213 Abs. 2 Ziff. 2 SchKG. Der Wechsel in der Rechtszuständigkeit hat weiter zur Folge, dass Vorausverfügungen des Vermieters, d. h. des Gemeinschuldners, mit welchen dieser über künftige Mietzinsforderungen verfügt, lediglich bis und mit dem im Zeitpunkt der Konkurseröffnung laufenden Mietzins rechtswirksam sein können: weitergehend fehlt die Verfügungsmacht (BGE 41 III 231 /2). c) Die Verrechnung einer künftigen Mietzinsforderung aber stellt in ihrer Wirkung nichts anderes dar als eine solche Vorausverfügung. Soweit eine Einziehung oder Abtretung künftiger Mietzinse daher gegenüber der Konkursmasse nicht rechtsverbindlich ist, sowenig kann es eine Verrechnungserklärung des Mieters nach Massgabe eines Verrechnungsvertrages der Parteien sein. Mit Art. 213 SchKG lässt sich nicht vereinbaren, dass ein Schuldner durch vertragliche Vereinbarung mit dem Gläubiger sich zum voraus die Möglichkeit der Kompensation seiner Gegenforderung und damit deren Deckung im späteren Konkurs des Gläubigers verschafft und dadurch die Wirkung der Konkurseröffnung bezüglich seiner Person illusorisch macht. Der Mieter kann sich daher im Konkurs des Vermieters seiner Schuldpflicht der Masse gegenüber nicht durch vorgängigen Verrechnungsvertrag mit dem späteren

Gemeinschuldner entziehen. Der angefochtene Entscheid des Obergerichts erweist sich damit als bundesrechtskonform.