

TE OGH 2012/8/8 3Ob112/12k

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 08.08.2012

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Prückner als Vorsitzenden sowie durch den Hofrat Hon.-Prof. Dr. Neumayr, die Hofrätin Dr. Lovrek und die Hofräte Dr. Jensik und Dr. Roch als weitere Richter in der Exekutionssache der betreibenden Partei A*****, vertreten durch Dr. Helmut Venus, Mag. Herbert Lienhart, Rechtsanwälte in Fürstenfeld, gegen die verpflichtete Partei W*****, vertreten durch Dr. Norbert Stelzer, Rechtsanwalt in Fürstenfeld, wegen Versteigerung einer gemeinschaftlichen Liegenschaft (§§ 352 ff EO), über den Revisionsrekurs der verpflichteten Partei gegen den Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Graz als Rekursgericht vom 8. März 2012, GZ 4 R 320/11z-10, womit über Rekurs der betreibenden Partei der Beschluss des Bezirksgerichts Fürstenfeld vom 27. September 2011, GZ 5 E 15/11w-7, abgeändert wurde, denDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten Dr. Prückner als Vorsitzenden sowie durch den Hofrat Hon.-Prof. Dr. Neumayr, die Hofrätin Dr. Lovrek und die Hofräte Dr. Jensik und Dr. Roch als weitere Richter in der Exekutionssache der betreibenden Partei A*****, vertreten durch Dr. Helmut Venus, Mag. Herbert Lienhart, Rechtsanwälte in Fürstenfeld, gegen die verpflichtete Partei W*****, vertreten durch Dr. Norbert Stelzer, Rechtsanwalt in Fürstenfeld, wegen Versteigerung einer gemeinschaftlichen Liegenschaft (Paragraphen 352, ff EO), über den Revisionsrekurs der verpflichteten Partei gegen den Beschluss des Landesgerichts für Zivilrechtssachen Graz als Rekursgericht vom 8. März 2012, GZ 4 R 320/11z-10, womit über Rekurs der betreibenden Partei der Beschluss des Bezirksgerichts Fürstenfeld vom 27. September 2011, GZ 5 E 15/11w-7, abgeändert wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Die verpflichtete Partei hat die Kosten ihres erfolglosen Rechtsmittels selbst zu tragen.

Text

Begründung:

Die Parteien sind je grundbücherliche Hälfteeigentümer einer Liegenschaft. Auf beiden Anteilen haftet unter C-LNR 3a das Veräußerungsverbot gemäß Steiermärkischem Wohnbauförderungsgesetz 1993 (im Folgenden: Stmk WFG 1993) für das Land Steiermark. Mit dem vor dem Landesgericht für Zivilrechtssachen Graz am 20. Jänner 2011 geschlossenen (vollstreckbaren) Vergleich wurde die Miteigentumsgemeinschaft der Parteien durch Zivilteilung aufgehoben. Am 12. Mai 2011 beantragte die Betreibende, ihr wider den Verpflichteten aufgrund dieses Titels die Versteigerung der gemeinschaftlichen Liegenschaft gemäß §§ 352 ff EO zu bewilligen. Die Parteien sind je grundbücherliche Hälfteeigentümer einer Liegenschaft. Auf beiden Anteilen haftet unter C-LNR 3a das Veräußerungsverbot gemäß Steiermärkischem Wohnbauförderungsgesetz 1993 (im Folgenden: Stmk WFG 1993) für das Land Steiermark. Mit dem

vor dem Landesgericht für Zivilrechtssachen Graz am 20. Jänner 2011 geschlossenen (vollstreckbaren) Vergleich wurde die Miteigentumsgemeinschaft der Parteien durch Zivilteilung aufgehoben. Am 12. Mai 2011 beantragte die Betreibende, ihr wider den Verpflichteten aufgrund dieses Titels die Versteigerung der gemeinschaftlichen Liegenschaft gemäß Paragraphen 352, ff EO zu bewilligen.

Das Erstgericht wies den Exekutionsantrag ab. Das auf der ganzen Liegenschaft zugunsten desselben Berechtigten einverleibte Veräußerungsverbot sei mangels urkundlichen Nachweises der Zustimmung des Verbotsberechtigten ein Hindernis für die Bewilligung.

Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Betreibenden Folge und bewilligte die beantragte Exekution. Seit der EO-Novelle 2000 werde in § 352 Abs 1 EO grundsätzlich auf die Regeln über die Zwangsversteigerung mit den sich aus §§ 352 bis 352c EO ergebenden Abweichungen verwiesen. Daher erwerbe der Ersteher nunmehr originär durch (hoheitlichen) Zuschlag und nicht mehr kaufähnlich Eigentum. Veräußerungsverbote, die - wie nach § 53 Stmk WFG 1993 - auf freiwillige rechtsgeschäftliche Verfügungen eingeschränkt seien, würden nur Rechtsgeschäfte unter Lebenden hindern. Exekutionsmaßnahmen, bei denen originär Eigentum erworben werde, seien dadurch nicht gehindert. Daher stehe das einverleibte Veräußerungsverbot nach § 53 Stmk WFG 1993 der gerichtlichen Feilbietung nach § 352 EO auch ohne Zustimmung des Verbotsberechtigten nicht entgegen. Das Rekursgericht gab dem Rekurs der Betreibenden Folge und bewilligte die beantragte Exekution. Seit der EO-Novelle 2000 werde in Paragraph 352, Absatz eins, EO grundsätzlich auf die Regeln über die Zwangsversteigerung mit den sich aus Paragraphen 352 bis 352 c EO ergebenden Abweichungen verwiesen. Daher erwerbe der Ersteher nunmehr originär durch (hoheitlichen) Zuschlag und nicht mehr kaufähnlich Eigentum. Veräußerungsverbote, die - wie nach Paragraph 53, Stmk WFG 1993 - auf freiwillige rechtsgeschäftliche Verfügungen eingeschränkt seien, würden nur Rechtsgeschäfte unter Lebenden hindern. Exekutionsmaßnahmen, bei denen originär Eigentum erworben werde, seien dadurch nicht gehindert. Daher stehe das einverleibte Veräußerungsverbot nach Paragraph 53, Stmk WFG 1993 der gerichtlichen Feilbietung nach Paragraph 352, EO auch ohne Zustimmung des Verbotsberechtigten nicht entgegen.

Bei seiner an § 60 Abs 2 JN (dreifacher Einheitswert) orientierten Bewertung des Entscheidungsgegenstands mit 30.000 EUR übersteigend ließ das Rekursgericht den ordentlichen Revisionsrekurs zu, weil höchstgerichtliche Rechtsprechung zur Frage, welche Wirkungen ein gesetzliches Veräußerungsverbot auf eine gerichtliche Feilbietung gemäß § 352 EO habe, nicht veröffentlicht sei. Bei seiner an Paragraph 60, Absatz 2, JN (dreifacher Einheitswert) orientierten Bewertung des Entscheidungsgegenstands mit 30.000 EUR übersteigend ließ das Rekursgericht den ordentlichen Revisionsrekurs zu, weil höchstgerichtliche Rechtsprechung zur Frage, welche Wirkungen ein gesetzliches Veräußerungsverbot auf eine gerichtliche Feilbietung gemäß Paragraph 352, EO habe, nicht veröffentlicht sei.

In seinem Revisionsrekurs strebt der Verpflichtete die Abweisung des Exekutionsantrags an. Ein Exekutionsverfahren auf Zivilteilung einer Liegenschaft sei nicht mit einem „normalen“ Exekutionsverfahren vergleichbar, weil hier das Zuvorkommen über die Parteirolle entscheide, und keine „wirkliche“ Zwangsversteigerung vorliege. Das Stmk WFG 1993 wolle den Handel mit geförderten Wohnungen unterbinden, daher weder eine Eigentumsübertragung von Todes wegen noch eine solche im Zuge einer Zwangsversteigerung. Das Verbot könne aber leicht umgangen werden, wenn Miteigentümer ein Teilungsurteil mit anschließender Versteigerung (allenfalls die Versteigerung durch einen Notar nach §§ 87a ff NO) erwirken sollten. Feilbietungen seien daher anders als eine exekutive Versteigerung zu beurteilen. Daher sei für § 53 Stmk WFG 1993 davon auszugehen, dass der Gesetzgeber im Wesentlichen dem Willen der Eigentümer anheim gestellte Feilbietungen vom Veräußerungsverbot nicht habe ausnehmen wollen. In seinem Revisionsrekurs strebt der Verpflichtete die Abweisung des Exekutionsantrags an. Ein Exekutionsverfahren auf Zivilteilung einer Liegenschaft sei nicht mit einem „normalen“ Exekutionsverfahren vergleichbar, weil hier das Zuvorkommen über die Parteirolle entscheide, und keine „wirkliche“ Zwangsversteigerung vorliege. Das Stmk WFG 1993 wolle den Handel mit geförderten Wohnungen unterbinden, daher weder eine Eigentumsübertragung von Todes wegen noch eine solche im Zuge einer Zwangsversteigerung. Das Verbot könne aber leicht umgangen werden, wenn Miteigentümer ein Teilungsurteil mit anschließender Versteigerung (allenfalls die Versteigerung durch einen Notar nach Paragraphen 87 a, ff NO) erwirken sollten. Feilbietungen seien daher anders als eine exekutive Versteigerung zu beurteilen. Daher sei für Paragraph 53, Stmk WFG 1993 davon auszugehen, dass der Gesetzgeber im Wesentlichen dem Willen der Eigentümer anheim gestellte Feilbietungen vom Veräußerungsverbot nicht habe ausnehmen wollen.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs ist zulässig, weil Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofs zur konkreten Fallgestaltung noch nicht vorliegt; der Rekurs ist jedoch nicht berechtigt.

1.1. Der Umfang eines Veräußerungsverbots muss, wenn es sich um ein gesetzliches handelt, dem entsprechenden Gesetz entnommen werden. Das Gesetz kann entweder die Veräußerung einer Sache schlechweg oder eine bestimmte Art der Veräußerung verbieten, oder die Veräußerung nur unter bestimmten Voraussetzungen gestatten, oder von der Genehmigung einer Behörde abhängig machen (RIS-Justiz RS0002534). Inhalt und Umfang eines gesetzlichen Veräußerungs- oder Belastungsverbots sind daher am Zweck der jeweiligen gesetzlichen Regelung, die diese Verbote normiert, zu orientieren (5 Ob 246/98g mwN = RIS-Justiz RS0002534 [T5]).

1.2. Nach dem Wortlaut des § 53 Abs 2 Stmk WFG 1993 hat die Einverleibung des Veräußerungsverbots zur Folge, dass „das Eigentum (Baurecht) an der Liegenschaft durch Rechtsgeschäft unter Lebenden nur mit schriftlicher Zustimmung des Landes übertragen werden“ kann. Diese „ist“ nur dann zu erteilen, wenn es sich beim Erwerber um eine „begünstigte Person“ - das sind nach § 2 Z 12 Stmk WFG 1993 Volljährige, deren jährliches Einkommen ein bestimmtes Maß nicht überschreitet und die gewisse Verpflichtungen eingehen müssen - handelt, die die österreichische Staatsbürgerschaft besitzt oder gemäß § 7 Abs 5 Stmk WFG 1993 gleichgestellt ist. Im § 53 Abs 2a Stmk WFG 1993 sind bestimmte Einschränkungen des Zustimmungserfordernisses vorgesehen, die hier nicht zum Tragen kommen. 1.2. Nach dem Wortlaut des Paragraph 53, Absatz 2, Stmk WFG 1993 hat die Einverleibung des Veräußerungsverbots zur Folge, dass „das Eigentum (Baurecht) an der Liegenschaft durch Rechtsgeschäft unter Lebenden nur mit schriftlicher Zustimmung des Landes übertragen werden“ kann. Diese „ist“ nur dann zu erteilen, wenn es sich beim Erwerber um eine „begünstigte Person“ - das sind nach Paragraph 2, Ziffer 12, Stmk WFG 1993 Volljährige, deren jährliches Einkommen ein bestimmtes Maß nicht überschreitet und die gewisse Verpflichtungen eingehen müssen - handelt, die die österreichische Staatsbürgerschaft besitzt oder gemäß Paragraph 7, Absatz 5, Stmk WFG 1993 gleichgestellt ist. Im Paragraph 53, Absatz 2 a, Stmk WFG 1993 sind bestimmte Einschränkungen des Zustimmungserfordernisses vorgesehen, die hier nicht zum Tragen kommen.

Somit beschränkt der Gesetzgeber die Wirkungen des einverleibten Veräußerungsverbots nach dem Wortlaut unmissverständlich auf Rechtsgeschäfte unter Lebenden und macht - dem entsprechend - die Entscheidung über eine Zustimmung primär von der Person des Erwerbers abhängig, dh es sollen geförderte Objekte rechtsgeschäftlich nur an förderungswürdige Personen übertragen werden können.

1.3. Der Oberste Gerichtshof hat bereits klargestellt, dass wegen der seit der EO-Novelle 2000 für das Exekutionsverfahren auf Zivilteilung einer Liegenschaft normierten grundsätzlichen Geltung der Regeln über die Zwangsversteigerung mit den sich aus §§ 352 bis 352c EO ergebenden Abweichungen anders als nach früherer ständiger Rechtsprechung der Ersteher nicht erst mit der Verbücherung, sondern nunmehr originär durch (hoheitlichen) Zuschlag Eigentum erwirbt (5 Ob 95/09w = RIS-Justiz RS0004497 [T4] = RS0004504 [T4]). 1.3. Der Oberste Gerichtshof hat bereits klargestellt, dass wegen der seit der EO-Novelle 2000 für das Exekutionsverfahren auf Zivilteilung einer Liegenschaft normierten grundsätzlichen Geltung der Regeln über die Zwangsversteigerung mit den sich aus Paragraphen 352 bis 352 c EO ergebenden Abweichungen anders als nach früherer ständiger Rechtsprechung der Ersteher nicht erst mit der Verbücherung, sondern nunmehr originär durch (hoheitlichen) Zuschlag Eigentum erwirbt (5 Ob 95/09w = RIS-Justiz RS0004497 [T4] = RS0004504 [T4]).

Zum Abschluss eines Rechtsgeschäfts zwischen den bisherigen Miteigentümern und dem Erwerber in einem Exekutionsverfahren auf Zivilteilung der Liegenschaft kommt es daher nach der aktuellen Rechtslage nicht. Da der vom Revisionsrekurswerber angesprochene Verzicht des überlebenden Partners auf einen Eigentumsübergang nach § 14 Abs 1 Z 3 WEG auch zu einer freiwilligen Feilbietung nach § 352 EO führt (Mondel in Illedits/Reich-Rohrwig, WohnRKK § 14 WEG Rz 7), gilt das auch für diesen Fall. Zum Abschluss eines Rechtsgeschäfts zwischen den bisherigen Miteigentümern und dem Erwerber in einem Exekutionsverfahren auf Zivilteilung der Liegenschaft kommt es daher nach der aktuellen Rechtslage nicht. Da der vom Revisionsrekurswerber angesprochene Verzicht des überlebenden Partners auf einen Eigentumsübergang nach Paragraph 14, Absatz eins, Ziffer 3, WEG auch zu einer freiwilligen Feilbietung nach Paragraph 352, EO führt (Mondel in Illedits/Reich-Rohrwig, WohnRKK Paragraph 14, WEG Rz 7), gilt das auch für diesen Fall.

Die naturgemäß erst nach der Exekutionsbewilligung durchzuführende Versteigerung hat zur Folge, dass im Zeitpunkt der Exekutionsbewilligung weder feststeht, ob es zu einer Zuschlagserteilung kommen wird, noch wer ihn erhalten

wird. Eine Prüfung der Voraussetzungen für eine Zustimmung des Landes zu einem Eigentumsübergang entsprechend § 53 Stmk WFG 1993 (ua die Förderungswürdigkeit des Erwerbers) ist daher vor und bei der Exekutionsbewilligung noch gar nicht möglich, weshalb von der Betreibenden die Vorlage einer Zustimmungserklärung des Landes nicht ernsthaft verlangt werden kann. Die naturgemäß erst nach der Exekutionsbewilligung durchzuführende Versteigerung hat zur Folge, dass im Zeitpunkt der Exekutionsbewilligung weder feststeht, ob es zu einer Zuschlagserteilung kommen wird, noch wer ihn erhalten wird. Eine Prüfung der Voraussetzungen für eine Zustimmung des Landes zu einem Eigentumsübergang entsprechend Paragraph 53, Stmk WFG 1993 (ua die Förderungswürdigkeit des Erwerbers) ist daher vor und bei der Exekutionsbewilligung noch gar nicht möglich, weshalb von der Betreibenden die Vorlage einer Zustimmungserklärung des Landes nicht ernsthaft verlangt werden kann.

1.4. Der Oberste Gerichtshof hat auch schon ausgesprochen, dass in Wohnbauförderungs-Gesetzen vorgesehene Veräußerungsverbote, die auf Rechtsgeschäfte unter Lebenden abstellen, Exekutionsmaßnahmen nicht hindern (RIS-Justiz RS0002683); es soll damit auch nicht die Aufhebung einer Eigentumsgemeinschaft ausgeschlossen werden, sodass es einem Exekutionsverfahren zur Versteigerung einer gemeinsamen Liegenschaft nach § 352 EO (aF) nicht entgegensteht (2 Ob 510/77 = SZ 50/63). Daran ist festzuhalten, weil die Neuordnung des Verfahrens zur Versteigerung einer gemeinsamen Liegenschaft (§§ 352-352c EO) nichts daran geändert hat, dass es sich nach wie vor um ein auf Naturalexekution gerichtetes Vollstreckungsverfahren handelt. Darauf, ob dem Exekutionsantrag ein Teilungsvergleich oder ein Teilungsurteil zugrunde liegt, kommt es nicht an, weil der Eigentumserwerb durch den Ersteher in beiden Fällen durch Zuschlag erfolgt. 1.4. Der Oberste Gerichtshof hat auch schon ausgesprochen, dass in Wohnbauförderungs-Gesetzen vorgesehene Veräußerungsverbote, die auf Rechtsgeschäfte unter Lebenden abstellen, Exekutionsmaßnahmen nicht hindern (RIS-Justiz RS0002683); es soll damit auch nicht die Aufhebung einer Eigentumsgemeinschaft ausgeschlossen werden, sodass es einem Exekutionsverfahren zur Versteigerung einer gemeinsamen Liegenschaft nach Paragraph 352, EO (aF) nicht entgegensteht (2 Ob 510/77 = SZ 50/63). Daran ist festzuhalten, weil die Neuordnung des Verfahrens zur Versteigerung einer gemeinsamen Liegenschaft (Paragraphen 352 -, 352 c, EO) nichts daran geändert hat, dass es sich nach wie vor um ein auf Naturalexekution gerichtetes Vollstreckungsverfahren handelt. Darauf, ob dem Exekutionsantrag ein Teilungsvergleich oder ein Teilungsurteil zugrunde liegt, kommt es nicht an, weil der Eigentumserwerb durch den Ersteher in beiden Fällen durch Zuschlag erfolgt.

1.5. Die Ungewissheit über den Verlauf der öffentlichen Versteigerung, vor allem die mangelnde Voraussehbarkeit, wer den Zuschlag erhalten wird, widerlegt auch die Befürchtung des Verpflichteten, das Veräußerungsverbot könne im Fall eines abgesprochenen Vorgehens der Miteigentümer bei einer Feilbietung leicht umgangen werden.

1.6. Ob die vom Revisionsrekurswerber ins Treffen geführte freiwillige Feilbietung von Liegenschaften nach §§ 87a ff NO, die nicht zu einem Zuschlag an den Ersteher führt, anders zu behandeln wäre, als die Versteigerung einer gemeinschaftlichen Liegenschaft nach §§ 352 ff EO, kann dahingestellt bleiben. Ein solcher Fall ist hier nicht zu beurteilen. 1.6. Ob die vom Revisionsrekurswerber ins Treffen geführte freiwillige Feilbietung von Liegenschaften nach Paragraphen 87 a, ff NO, die nicht zu einem Zuschlag an den Ersteher führt, anders zu behandeln wäre, als die Versteigerung einer gemeinschaftlichen Liegenschaft nach Paragraphen 352, ff EO, kann dahingestellt bleiben. Ein solcher Fall ist hier nicht zu beurteilen.

2. Die - im Revisionsrekurs ohnehin nicht angezogene - Judikatur, wonach ein auf der ganzen Liegenschaft zu Gunsten der selben Berechtigten einverleibtes Belastungs- und Veräußerungsverbot nach § 364c ABGB ein Hindernis für die Bewilligung der Exekution nach § 352 EO zur Aufhebung der Eigentumsgemeinschaft bildet, sofern nicht die Zustimmung der Verbotsberechtigten bereits im Exekutionsantrag urkundlich nachgewiesen wird (3 Ob 231/00t = RIS-Justiz RS0115228), ist nicht einschlägig. 2. Die - im Revisionsrekurs ohnehin nicht angezogene - Judikatur, wonach ein auf der ganzen Liegenschaft zu Gunsten der selben Berechtigten einverleibtes Belastungs- und Veräußerungsverbot nach Paragraph 364 c, ABGB ein Hindernis für die Bewilligung der Exekution nach Paragraph 352, EO zur Aufhebung der Eigentumsgemeinschaft bildet, sofern nicht die Zustimmung der Verbotsberechtigten bereits im Exekutionsantrag urkundlich nachgewiesen wird (3 Ob 231/00t = RIS-Justiz RS0115228), ist nicht einschlägig.

Anders als dieses rechtsgeschäftliche oder letztwillige Verbot, das nur den ersten Eigentümer, nicht aber seine Erben oder sonstigen Rechtsnachfolger bindet, weshalb ein Erwerber in einer Exekution nach §§ 352 ff EO befreit wäre, sieht § 53 Abs 1 letzter Satz Stmk WFG 1993 vor, dass das Verbot gegen Dritte wirkt und auch die Rechtsnachfolger bindet. Das Veräußerungsverbot nach § 53 Stmk WFG 1993 geht daher im Falle eines Zuschlags im Rahmen einer Exekution

nach §§ 352 ff EO nicht unter. Einer Bewilligung der Exekution ohne Zustimmung des Verbotsberechtigten steht daher auch nicht dessen gebotener Schutz entgegen. Anders als dieses rechtsgeschäftliche oder letztwillige Verbot, das nur den ersten Eigentümer, nicht aber seine Erben oder sonstigen Rechtsnachfolger bindet, weshalb ein Erwerber in einer Exekution nach Paragraphen 352, ff EO befreit wäre, sieht Paragraph 53, Absatz eins, letzter Satz Stmk WFG 1993 vor, dass das Verbot gegen Dritte wirkt und auch die Rechtsnachfolger bindet. Das Veräußerungsverbot nach Paragraph 53, Stmk WFG 1993 geht daher im Falle eines Zuschlags im Rahmen einer Exekution nach Paragraphen 352, ff EO nicht unter. Einer Bewilligung der Exekution ohne Zustimmung des Verbotsberechtigten steht daher auch nicht dessen gebotener Schutz entgegen.

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

Schlagworte

Exekutionsrecht

Textnummer

E101624

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2012:0030OB00112.12K.0808.000

Im RIS seit

30.08.2012

Zuletzt aktualisiert am

21.12.2012

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