jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE OGH 2007/3/29 3Ob56/07t

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 29.03.2007

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Schiemer als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Prückner, Hon.-Prof. Dr. Sailer und Dr. Jensik sowie die Hofrätin des Obersten Gerichtshofs Dr. Fichtenau als weitere Richter in der Exekutionssache der betreibenden Partei S***** AG, ***** vertreten durch Dr. Anton Schiessling u.a. Rechtsanwälte in Rattenberg, wider die verpflichtete Partei Wilhelm H*****, vertreten durch Dr. Karl Ulrich Janovsky, Rechtsanwalt in Innsbruck, wegen Rechtswirksamkeit eines Zuschlags im Zwangsversteigerungsverfahren, infolge Revisionsrekurses des Erstehers Richard F*****, vertreten durch Dr. Burkhard Seyr und Dr. Roman Schobesberger, Rechtsanwälte in Innsbruck, gegen den Beschluss des Landesgerichts Innsbruck als Rekursgericht vom 1. Dezember 2006, GZ 2 R 422/06g-135, womit der Beschluss des Bezirksgerichts Rattenberg vom 11. Oktober 2006, GZ 4 E 1739/02v-125, abgeändert wurde, den Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird Folge gegeben.

Die angefochtene Entscheidung wird dahin abgeändert, dass der Beschluss des Erstgerichts wiederhergestellt wird.

Die verpflichtete Partei hat dem Ersteher die mit 2.018,69 EUR (darin 336,45 EUR Umsatzsteuer) bestimmten Kosten des Revisionsrekurses binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Begründung:

Im Zwangsversteigerungsverfahren wurde am 20. Oktober 2003 die Liegenschaft des Verpflichteten (ein arrondierter Bergbauernhof mit angeschlossener Gastwirtschaft) in Tirol dem Ersteher, einem italienischen Staatsangehörigen, um das Meistbot von 720.000 EUR unter dem Vorbehalt zugeschlagen, dass der Zuschlag erst rechtswirksam wird, wenn entweder von der Grundverkehrsbehörde rechtswirksam festgestellt wird, dass eine Ausnahme von der Genehmigungspflicht vorliegt oder die grundverkehrsrechtliche Genehmigung rechtswirksam erteilt wird oder eine Bestätigung über die Ausnahme von der Erklärungspflicht oder eine Bestätigung der Anzeige gemäß § 25a Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996 (TGVG 1996) vorliegt oder nicht erforderlich ist oder eine von der Grundverkehrsbehörde bestätigte Erklärung nach § 10 Abs 2 TGVG 1993 vorliegt. Der Ersteher zeigte den Rechtserwerb fristgerecht gemäß § 23 TGVG 1996 der Grundverkehrsbehörde an. Mit Bescheid vom 14. Jänner 2004, 1 g-3074-2, erteilte die Grundverkehrsbehörde erster Instanz in Ansehung land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke gemäß § 26 Abs 1 TGVG 1996 id damals geltenden Fassung dem Rechtserwerb die Genehmigung unter der Auflage, dass der Ersteher bis 31. Dezember 2005 am geschlossenen Hof seinen Hauptwohnsitz begründet und den Hof selbst bewirtschaftet, wobei der Erwerber eine Kaution von 72.000 EUR (befristete Bankgarantie) zu erlegen hatte. Über Berufungen des Landesgrundverkehrsreferenten und des Erstehers bestätigte die Grundverkehrsbehörde zweiter Instanz mit Bescheid

vom 7. Juli 2004, LGv-1875/06-4, die Genehmigung des Rechtserwerbs des Erstehers aus näher genannten Erwägungen, beseitigte aber die erteilte Auflage. Dieser Bescheid wurde dem Erstgericht ohne schriftliche Rechtskraftsbestätigung übermittelt, aber telefonisch erklärt, der Bescheid sei rechtskräftig. Nach Bewilligung der Wiederversteigerung wegen Nichterlags des Meistbots zahlte der Ersteher dann letztlich doch fristgerecht das Meistbot ein, worauf das Erstgericht am 30. März 2005 die zwangsweise Räumung der Liegenschaft anordnete, einen in Rechtskraft erwachsenen Meistbotsverteilungsbeschluss fasste und das Meistbot an die Gläubiger verteilte. Gegen die bewilligte Räumungsexekution brachten eine Dritte (eine polnische Staatsangehörige) und der Verpflichtete jeweils am 29. April 2005 Exszindierungsklagen mit dem wesentlichen Vorbringen ein, dass der Ersteher die von ihm schon vor dem Zuschlag gepachteten Liegenschaften mit Vereinbarung vom 19. November 2004 an Dritte übertragen und auf die Räumung des Hofes verzichtet habe. Die Räumungsexekution wurde daraufhin aufgeschoben.Im Zwangsversteigerungsverfahren wurde am 20. Oktober 2003 die Liegenschaft des Verpflichteten (ein arrondierter Bergbauernhof mit angeschlossener Gastwirtschaft) in Tirol dem Ersteher, einem italienischen Staatsangehörigen, um das Meistbot von 720.000 EUR unter dem Vorbehalt zugeschlagen, dass der Zuschlag erst rechtswirksam wird, wenn entweder von der Grundverkehrsbehörde rechtswirksam festgestellt wird, dass eine Ausnahme von der Genehmigungspflicht vorliegt oder die grundverkehrsrechtliche Genehmigung rechtswirksam erteilt wird oder eine Bestätigung über die Ausnahme von der Erklärungspflicht oder eine Bestätigung der Anzeige gemäß Paragraph 25 a, Tiroler Grundverkehrsgesetz 1996 (TGVG 1996) vorliegt oder nicht erforderlich ist oder eine von der Grundverkehrsbehörde bestätigte Erklärung nach Paragraph 10, Absatz 2, TGVG 1993 vorliegt. Der Ersteher zeigte den Rechtserwerb fristgerecht gemäß Paragraph 23, TGVG 1996 der Grundverkehrsbehörde an. Mit Bescheid vom 14. Jänner 2004, 1 g-3074-2, erteilte die Grundverkehrsbehörde erster Instanz in Ansehung land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke gemäß Paragraph 26, Absatz eins, TGVG 1996 id damals geltenden Fassung dem Rechtserwerb die Genehmigung unter der Auflage, dass der Ersteher bis 31. Dezember 2005 am geschlossenen Hof seinen Hauptwohnsitz begründet und den Hof selbst bewirtschaftet, wobei der Erwerber eine Kaution von 72.000 EUR (befristete Bankgarantie) zu erlegen hatte. Über Berufungen des Landesgrundverkehrsreferenten und des Erstehers bestätigte die Grundverkehrsbehörde zweiter Instanz mit Bescheid vom 7. Juli 2004, LGv-1875/06-4, die Genehmigung des Rechtserwerbs des Erstehers aus näher genannten Erwägungen, beseitigte aber die erteilte Auflage. Dieser Bescheid wurde dem Erstgericht ohne schriftliche Rechtskraftsbestätigung übermittelt, aber telefonisch erklärt, der Bescheid sei rechtskräftig. Nach Bewilligung der Wiederversteigerung wegen Nichterlags des Meistbots zahlte der Ersteher dann letztlich doch fristgerecht das Meistbot ein, worauf das Erstgericht am 30. März 2005 die zwangsweise Räumung der Liegenschaft anordnete, einen in Rechtskraft erwachsenen Meistbotsverteilungsbeschluss fasste und das Meistbot an die Gläubiger verteilte. Gegen die bewilligte Räumungsexekution brachten eine Dritte (eine polnische Staatsangehörige) und der Verpflichtete jeweils am 29. April 2005 Exszindierungsklagen mit dem wesentlichen Vorbringen ein, dass der Ersteher die von ihm schon vor dem Zuschlag gepachteten Liegenschaften mit Vereinbarung vom 19. November 2004 an Dritte übertragen und auf die Räumung des Hofes verzichtet habe. Die Räumungsexekution wurde daraufhin aufgeschoben.

Über Antrag des Landesgrundverkehrsreferenten kam es im Berufungsverfahren der Grundverkehrsbehörde zu einer Wiederaufnahme des Verfahrens. Mit Bescheid der Landesgrundverkehrskommission vom 25. Oktober 2005, LGv-1875/6-04, wurden 1. der Bescheid der Landes-Grundverkehrskommission (Grundverkehrsbehörde zweiter Instanz) vom 7. Juli 2004 zur Gänze aufgehoben; 2. der Bescheid der Bezirks-Grundverkehrskommission (erste Instanz) vom 14. Jänner 2004 wegen Unzuständigkeit ersatzlos behoben und 3. gemäß § 66 Abs 4 AVG die Berufung des Erstehers gegen den erstinstanzlichen Bescheid als unbegründet abgewiesen. Diese Entscheidung der Landes-Grundverkehrskommission wurde im Wesentlichen damit begründet, dass nach den übereinstimmenden Angaben der Beteiligten der Ersteher im Zwangsversteigerungsverfahren zur Umgehung des Tiroler Grundverkehrsgesetzes den Zuschlag erschlichen habe, um die Liegenschaft für die polnische Staatsangehörige zu erwerben. Es sei festzustellen, „dass mangels eines tatsächlichen Erwerbswillens des ... [Erstehers] an der vorgenannten Liegenschaft der genannte Scheinerwerb des Eigentumsrechtes an dieser Liegenschaft nicht den Geltungserfordernissen des § 1 Abs 1 TGVG entspricht. Da festzustellendermaßen somit kein Rechtserwerb vorliegt, war das Grundverkehrsgesetz auf den gegenständlichen Sachverhalt nicht anzuwenden und musste daher in Folge der Berufung des Landesgrundverkehrsreferenten gegen den grundverkehrsbehördlichen Genehmigungsbescheid wegen Unzuständigkeit der erstinstanzlichen Behörde mangels Anwendbarkeit des TGVG auf den angezeigten Sachverhalt deren Bescheid ersatzlos behoben werden."Über Antrag des Landesgrundverkehrsreferenten kam es im

Berufungsverfahren der Grundverkehrsbehörde zu einer Wiederaufnahme des Verfahrens. Mit Bescheid der Landesgrundverkehrskommission vom 25. Oktober 2005, LGv-1875/6-04, wurden 1. der Bescheid der Landes-Grundverkehrskommission (Grundverkehrsbehörde zweiter Instanz) vom 7. Juli 2004 zur Gänze aufgehoben; 2. der Bescheid der Bezirks-Grundverkehrskommission (erste Instanz) vom 14. Jänner 2004 wegen Unzuständigkeit ersatzlos behoben und 3. gemäß Paragraph 66, Absatz 4, AVG die Berufung des Erstehers gegen den erstinstanzlichen Bescheid als unbegründet abgewiesen. Diese Entscheidung der Landes-Grundverkehrskommission wurde im Wesentlichen damit begründet, dass nach den übereinstimmenden Angaben der Beteiligten der Ersteher im Zwangsversteigerungsverfahren zur Umgehung des Tiroler Grundverkehrsgesetzes den Zuschlag erschlichen habe, um die Liegenschaft für die polnische Staatsangehörige zu erwerben. Es sei festzustellen, „dass mangels eines tatsächlichen Erwerbswillens des ... [Erstehers] an der vorgenannten Liegenschaft der genannte Scheinerwerb des Eigentumsrechtes an dieser Liegenschaft nicht den Geltungserfordernissen des Paragraph eins, Absatz eins, TGVG entspricht. Da festzustellendermaßen somit kein Rechtserwerb vorliegt, war das Grundverkehrsgesetz auf den gegenständlichen Sachverhalt nicht anzuwenden und musste daher in Folge der Berufung des Landesgrundverkehrsreferenten gegen den grundverkehrsbehördlichen Genehmigungsbescheid wegen Unzuständigkeit der erstinstanzlichen Behörde mangels Anwendbarkeit des TGVG auf den angezeigten Sachverhalt deren Bescheid ersatzlos behoben werden."

Der Ersteher beantragte in der Folge, gestützt auf § 237 Abs 1 und 3 EO, die bücherliche Einverleibung seines Eigentumsrechts (ON 118). Das Erstgericht wies zunächst diesen Antrag ab, weil die ursprünglich erteilte grundverkehrsbehördliche Genehmigung des Rechtserwerbs des Erstehers behoben worden sei. Das Rekursgericht hob diesen Beschluss zur Verfahrensergänzung auf. Vor der Entscheidung über den Verbücherungsantrag sei ein Beschluss über die Rechtswirksamkeit der Zuschlagserteilung zu fassen.Der Ersteher beantragte in der Folge, gestützt auf Paragraph 237, Absatz eins und 3 EO, die bücherliche Einverleibung seines Eigentumsrechts (ON 118). Das Erstgericht wies zunächst diesen Antrag ab, weil die ursprünglich erteilte grundverkehrsbehördliche Genehmigung des Rechtserwerbs des Erstehers behoben worden sei. Das Rekursgericht hob diesen Beschluss zur Verfahrensergänzung auf. Vor der Entscheidung über den Verbücherungsantrag sei ein Beschluss über die Rechtswirksamkeit der Zuschlagserteilung zu fassen.

Im zweiten Rechtsgang erklärte das Erstgericht den Zuschlag für rechtswirksam. Zum Zeitpunkt, als über die Rechtswirksamkeit des Zuschlags zu entscheiden gewesen wäre, sei eine grundverkehrsbehördliche Genehmigung vorgelegen und es sei ein rechtswirksamer Verteilungsbeschluss ergangen.

Das Rekursgericht änderte über Rekurs des Verpflichteten diesen Beschluss ab und sprach aus, dass der am 20. Oktober 2003 erteilte Zuschlag rechtsunwirksam sei. Es begründete seine Entscheidung im Wesentlichen wie folgt:

Das Exekutionsgericht dürfe den Zuschlag nur unter Vorbehalt erteilen, wenn Zweifel darüber bestünden, ob es sich um ein Grundstück handelt, dessen Übertragung landesgesetzlichen Grundverkehrsgesetzen unterliegt. Diese Frage sei ausschließlich von der Grundverkehrsbehörde zu entscheiden. Die versteigerte Liegenschaft unterliege dem Regime des TGVG. Rechtserwerbe an einem land- oder forstwirtschaftlichen Grundstück sowie Rechtserwerbe durch Ausländer bedürften einer Genehmigung durch die Grundverkehrsbehörde. Bei Ausnahmen von der Genehmigungspflicht habe der Vorsitzende der Bezirks-Grundverkehrskommission bzw. bei Rechtserwerben durch Ausländer die Grundverkehrsbehörde mit Bescheid festzustellen, dass der betreffende Rechtserwerb keiner grundverkehrsbehördlichen Genehmigung bedürfe oder aber wenn die Voraussetzungen für eine Genehmigung vorlägen, diese Genehmigung mit schriftlichem Bescheid zu erteilen. Bei Zwangsversteigerungen sei nach den §§ 18 bis 21 TGVG 1996 vorzugehen. Der Meistbietende habe über Aufforderung des Exekutionsgerichts in der gesetzten angemessenen Frist der Grundverkehrsbehörde den Rechtserwerb gemäß § 23 TGVG 1996 anzuzeigen. Wenn dem Exekutionsgericht binnen vier Monaten nach dem Einlangen der Anzeige bei der Grundverkehrsbehörde keine Erledigung dieser Behörde zukomme, sei der Zuschlag für rechtswirksam zu erklären. Nach Ablauf von vier Monaten sei die Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung nicht mehr zulässig. Im vorliegenden Fall sei davon auszugehen, dass der Ersteher die Anzeige rechtzeitig eingebracht habe. Innerhalb der Vier-Monatsfrist des § 23 TGVG sei eine erstinstanzliche Entscheidung der Grundverkehrsbehörde ergangen. Dem Exekutionsgericht sei aber der Bescheid der Landes-Grundverkehrskommission ohne schriftliche Bestätigung der Rechtskraft der Entscheidung zweiter Instanz übermittelt worden. Eine schriftliche Rechtskraftsbestätigung sei aber Voraussetzung für die Wirksamerklärung des Zuschlags (3 Ob 282/01v). Das Exekutionsgericht habe nicht von sich aus zu prüfen, ob ein

genehmigender Bescheid der Grundverkehrsbehörde rechtskräftig sei. Die formellen Voraussetzungen für die Wirksamerklärung des Zuschlags iSd § 183 Abs 1, letzter Satz EO und § 19 TGVG 1996 lägen nicht vor. Im Übrigen habe das Exekutionsgericht nach der Sach- und Rechtslage zum Zeitpunkt seines Beschlusses zu entscheiden. Dies gelte auch im Exekutionsverfahren. Nunmehr seien sämtliche genehmigenden vorherigen Bescheide von der Grundverkehrsbehörde aufgehoben worden, sodass zum Zeitpunkt der Erlassung des angefochtenen erstinstanzlichen Beschlusses kein genehmigender Bescheid der Grundverkehrsbehörde vorgelegen sei. Das Rekursgericht sprach aus, dass der Revisionsrekurs zulässig sei. Die behandelten Rechtsfragen zum TGVG 1996 seien keinesfalls einzelfallbezogen. Es fehle auch eine oberstgerichtliche Rechtsprechung zur Frage, ob auf die Rechtslage zum konkreten Entscheidungszeitpunkt abzustellen sei oder auf einen fiktiven früheren möglichen Entscheidungszeitpunkt.Das Exekutionsgericht dürfe den Zuschlag nur unter Vorbehalt erteilen, wenn Zweifel darüber bestünden, ob es sich um ein Grundstück handelt, dessen Übertragung landesgesetzlichen Grundverkehrsgesetzen unterliegt. Diese Frage sei ausschließlich von der Grundverkehrsbehörde zu entscheiden. Die versteigerte Liegenschaft unterliege dem Regime des TGVG. Rechtserwerbe an einem land- oder forstwirtschaftlichen Grundstück sowie Rechtserwerbe durch Ausländer bedürften einer Genehmigung durch die Grundverkehrsbehörde. Bei Ausnahmen von der Genehmigungspflicht habe der Vorsitzende der Bezirks-Grundverkehrskommission bzw. bei Rechtserwerben durch Ausländer die Grundverkehrsbehörde mit Bescheid festzustellen, dass der betreffende Rechtserwerb keiner grundverkehrsbehördlichen Genehmigung bedürfe oder aber wenn die Voraussetzungen für eine Genehmigung vorlägen, diese Genehmigung mit schriftlichem Bescheid zu erteilen. Bei Zwangsversteigerungen sei nach den Paragraphen 18 bis 21 TGVG 1996 vorzugehen. Der Meistbietende habe über Aufforderung des Exekutionsgerichts in der gesetzten angemessenen Frist der Grundverkehrsbehörde den Rechtserwerb gemäß Paragraph 23, TGVG 1996 anzuzeigen. Wenn dem Exekutionsgericht binnen vier Monaten nach dem Einlangen der Anzeige bei der Grundverkehrsbehörde keine Erledigung dieser Behörde zukomme, sei der Zuschlag für rechtswirksam zu erklären. Nach Ablauf von vier Monaten sei die Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung nicht mehr zulässig. Im vorliegenden Fall sei davon auszugehen, dass der Ersteher die Anzeige rechtzeitig eingebracht habe. Innerhalb der Vier-Monatsfrist des Paragraph 23, TGVG sei eine erstinstanzliche Entscheidung der Grundverkehrsbehörde ergangen. Dem Exekutionsgericht sei aber der Bescheid der Landes-Grundverkehrskommission ohne schriftliche Bestätigung der Rechtskraft der Entscheidung zweiter Instanz übermittelt worden. Eine schriftliche Rechtskraftsbestätigung sei aber Voraussetzung für die Wirksamerklärung des Zuschlags (3 Ob 282/01v). Das Exekutionsgericht habe nicht von sich aus zu prüfen, ob ein genehmigender Bescheid der Grundverkehrsbehörde rechtskräftig sei. Die formellen Voraussetzungen für die Wirksamerklärung des Zuschlags iSd Paragraph 183, Absatz eins,, letzter Satz EO und Paragraph 19, TGVG 1996 lägen nicht vor. Im Übrigen habe das Exekutionsgericht nach der Sach- und Rechtslage zum Zeitpunkt seines Beschlusses zu entscheiden. Dies gelte auch im Exekutionsverfahren. Nunmehr seien sämtliche genehmigenden vorherigen Bescheide von der Grundverkehrsbehörde aufgehoben worden, sodass zum Zeitpunkt der Erlassung des angefochtenen erstinstanzlichen Beschlusses kein genehmigender Bescheid der Grundverkehrsbehörde vorgelegen sei. Das Rekursgericht sprach aus, dass der Revisionsrekurs zulässig sei. Die behandelten Rechtsfragen zum TGVG 1996 seien keinesfalls einzelfallbezogen. Es fehle auch eine oberstgerichtliche Rechtsprechung zur Frage, ob auf die Rechtslage zum konkreten Entscheidungszeitpunkt abzustellen sei oder auf einen fiktiven früheren möglichen Entscheidungszeitpunkt.

Mit seinem Revisionsrekurs beantragt der Ersteher, dass der Zuschlag für rechtswirksam erklärt werde. Hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Der Verpflichtete beantragt, den Revisionsrekurs als unzulässig zurückzuweisen, hilfsweise, dem Rechtsmittel nicht Folge zu geben. Der Revisionsrekurs ist zulässig und berechtigt.

Rechtliche Beurteilung

I. Der Ersteher erwirbt mit dem unter Vorbehalt erklärten Zuschlag einer landwirtschaftlichen Liegenschaft zunächst nur aufschiebend bedingtes Eigentum. Wenn die Grundverkehrsbehörde die Genehmigung versagt, ist der Zuschlag für rechtsunwirksam zu erklären. Das Exekutionsgericht hat die Rechtskraft des negativen Bescheids der Grundverkehrsbehörde, der eine schriftliche Rechtskraftbestätigung aufweisen muss, abzuwarten (Angst in Angst, EO, § 183 Rz 9). Über Antrag kommt es zu einer Wiederversteigerung. Vor der Rechtswirksamkeit der Zuschlagserteilung war es nicht geboten, das Meistbot schon zu verteilen (vgl. Angst aaO § 209 Rz 3). Die Besonderheit des vorliegenden Falls ist darin begründet, dass zunächst ein rechtskräftiger Genehmigungsbescheid der Grundverkehrsbehörde vorlag,

dieser aber nach Wiederaufnahme des Verwaltungsverfahrens aufgehoben wurde, sodass sich die Frage nach der maßgeblichen Sach- und Rechtslage stellt. Entscheidungswesentlich sind ferner die Fragen der Bindung des Exekutionsgerichts an den Bescheid der Grundverkehrsbehörde und die vom Revisionsrekurswerber zu Recht ins Treffen geführten Bestimmungen des TGVG 1996 zum Thema, was zu geschehen hat, wenn die Grundverkehrsbehörde nach rechtzeitiger Anzeige des Rechtserwerbs meritorisch nicht entscheidet.römisch eins. Der Ersteher erwirbt mit dem unter Vorbehalt erklärten Zuschlag einer landwirtschaftlichen Liegenschaft zunächst nur aufschiebend bedingtes Eigentum. Wenn die Grundverkehrsbehörde die Genehmigung versagt, ist der Zuschlag für rechtsunwirksam zu erklären. Das Exekutionsgericht hat die Rechtskraft des negativen Bescheids der Grundverkehrsbehörde, der eine schriftliche Rechtskraftbestätigung aufweisen muss, abzuwarten (Angst in Angst, EO, Paragraph 183, Rz 9). Über Antrag kommt es zu einer Wiederversteigerung. Vor der Rechtswirksamkeit der Zuschlagserteilung war es nicht geboten, das Meistbot schon zu verteilen vergleiche Angst aaO Paragraph 209, Rz 3). Die Besonderheit des vorliegenden Falls ist darin begründet, dass zunächst ein rechtskräftiger Genehmigungsbescheid der Grundverkehrsbehörde vorlag, dieser aber nach Wiederaufnahme des Verwaltungsverfahrens aufgehoben wurde, sodass sich die Frage nach der maßgeblichen Sach- und Rechtslage stellt. Entscheidungswesentlich sind ferner die Fragen der Bindung des Exekutionsgerichts an den Bescheid der Grundverkehrsbehörde und die vom Revisionsrekurswerber zu Recht ins Treffen geführten Bestimmungen des TGVG 1996 zum Thema, was zu geschehen hat, wenn die Grundverkehrsbehörde nach rechtzeitiger Anzeige des Rechtserwerbs meritorisch nicht entscheidet.

II. Bei der Entscheidung über die Rechtswirksamkeit eines unter Vorbehalt der Entscheidung der Grundverkehrsbehörde erteilten Zuschlags ist auf die Sach- und Rechtslage zum Entscheidungszeitpunkt erster Instanz abzustellen. Rechtsänderungen bis dahin sind zu berücksichtigen:römisch II. Bei der Entscheidung über die Rechtswirksamkeit eines unter Vorbehalt der Entscheidung der Grundverkehrsbehörde erteilten Zuschlags ist auf die Sach- und Rechtslage zum Entscheidungszeitpunkt erster Instanz abzustellen. Rechtsänderungen bis dahin sind zu berücksichtigen:

Für Urteile gilt die Sach- und Rechtslage zur Zeit des Verhandlungsschlusses (RIS-JustizRS0008698), bei Beschlüssen ist der Zeitpunkt der Beschlussfassung maßgeblich, wie dies nach der vom Rekursgericht zitierten Judikatur für Verfahren im Bereich des Wohnrechts ebenso ausgesprochen wurde wie für das außerstreitige Verfahren in Adoptionssachen (RIS-Justiz RS0048768). Nichts anderes kann für das vorliegende Verfahren nach den Bestimmungen der EO gelten. Es ist demnach nicht auf die Sach- und Rechtslage zu einem früheren Zeitpunkt abzustellen, zu dem ein Genehmigungsbescheid der Grundverkehrsbehörde zweiter Instanz vorlag und zu dem das Exekutionsgericht über die Rechtswirksamkeit des Zuschlags bereits einen Beschluss hätte fassen können. Im Übrigen trifft die Ansicht des Rekursgerichts durchaus zu, dass der Zuschlag hier auch vor der Aufhebung des den Rechtserwerb des Erstehers genehmigenden Bescheids der Grundverkehrsbehörde nicht für rechtswirksam erklärt hätte werden können, weil damals keine Rechtskraftbestätigung des Genehmigungsbescheids vorlag (zu dieser Voraussetzung: Angst aaO § 183 Rz 7; 5 Ob 2107/96f = NZ 1997, 132; RIS-Justiz RS0099943). III. Zur Bindung des Exekutionsgerichts an die Entscheidung der Grundverkehrsbehörde:Für Urteile gilt die Sach- und Rechtslage zur Zeit des Verhandlungsschlusses (RIS-Justiz RS0008698), bei Beschlüssen ist der Zeitpunkt der Beschlussfassung maßgeblich, wie dies nach der vom Rekursgericht zitierten Judikatur für Verfahren im Bereich des Wohnrechts ebenso ausgesprochen wurde wie für das außerstreitige Verfahren in Adoptionssachen (RIS-Justiz RS0048768). Nichts anderes kann für das vorliegende Verfahren nach den Bestimmungen der EO gelten. Es ist demnach nicht auf die Sach- und Rechtslage zu einem früheren Zeitpunkt abzustellen, zu dem ein Genehmigungsbescheid der Grundverkehrsbehörde zweiter Instanz vorlag und zu dem das Exekutionsgericht über die Rechtswirksamkeit des Zuschlags bereits einen Beschluss hätte fassen können. Im Übrigen trifft die Ansicht des Rekursgerichts durchaus zu, dass der Zuschlag hier auch vor der Aufhebung des den Rechtserwerb des Erstehers genehmigenden Bescheids der Grundverkehrsbehörde nicht für rechtswirksam erklärt hätte werden können, weil damals keine Rechtskraftbestätigung des Genehmigungsbescheids vorlag (zu dieser Voraussetzung: Angst aaO Paragraph 183, Rz 7; 5 Ob 2107/96f = NZ 1997, 132; RIS-Justiz RS0099943). römisch III. Zur Bindung des Exekutionsgerichts an die Entscheidung der Grundverkehrsbehörde:

Gerichte sind an rechtskräftige Bescheide der Verwaltungsbehörden gebunden, und zwar selbst dann, wenn diese Verfügungen unvollständig oder fehlerhaft sein sollten. Eine inhaltliche Überprüfung eines Verwaltungsbescheids durch das Gericht hat nicht stattzufinden (RIS-Justiz RS0036981). Nach der ständigen jüngeren Judikatur entfaltet aber nur der Spruch des Verwaltungsbescheids die Bindungswirkung (SZ 67/64; 6 Ob 84/05d mwN), nicht aber die

Bescheidbegründung (RIS-Justiz RS0036948). Daraus folgt die Unüberprüfbarkeit der Ansicht der Grundverkehrsbehörde über das Vorliegen eines die Bestimmungen des Tiroler Grundverkehrsrechts unterlaufenden Umgehungsgeschäfts des Erstehers. Das Exekutionsgericht hat die Richtigkeit dieser Ansicht ebenso nicht zu prüfen wie die Frage, ob die Grundverkehrsbehörde bei dem von ihr angenommenen Sachverhalt tatsächlich ihre Unzuständigkeit annehmen durfte oder aber die Genehmigung versagen oder einen Feststellungsbescheid (dass keine Genehmigung erforderlich sei) hätte erlassen müssen. Das Rekursgericht legt den im wiederaufgenommenen Verwaltungsverfahren ergangenen Bescheid der Landes-Grundverkehrskommission vom 25. Oktober 2005 erkennbar dahin aus, dass damit die Grundverkehrsbehörde zweiter Instanz dem Zuschlag die Genehmigung versagt hätte. Zu dieser Ansicht konnte es aber nur aufgrund einer unzulässigen Auslegung der Bescheidbegründung gelangen, ganz abgesehen davon, dass auch eine andere Auslegung durchaus möglich gewesen wäre, nämlich, dass die Landes-Grundverkehrskommission nur ihre sachliche Unzuständigkeit wahrnehmen und eigentlich aussprechen habe wollen, der Rechtserwerb bedürfe keiner grundverkehrsrechtlichen Genehmigung (etwa weil ein nichtiges Rechtsgeschäft vorliege und die Nichtigkeit nicht von der Grundverkehrsbehörde, sondern vom Gericht wahrzunehmen sei). Da es aber nur auf den Spruch des Bescheids ankommt und mit diesem der ursprüngliche Genehmigungsbescheid ersatzlos behoben wurde, kommt für Rechtswirksamkeit des Zuschlags dem Nichtvorliegen einer Entscheidung der Grundverkehrsbehörde erster Instanz über den angezeigten Rechtserwerb entscheidungswesentliche Bedeutung zu. IV. Infolge Ablaufs der Vier-Monatsfrist des § 19 Abs 4 TGVG 1996 ist der Zuschlag für rechtswirksam zu erklären:Gerichte sind an rechtskräftige Bescheide der Verwaltungsbehörden gebunden, und zwar selbst dann, wenn diese Verfügungen unvollständig oder fehlerhaft sein sollten. Eine inhaltliche Überprüfung eines Verwaltungsbescheids durch das Gericht hat nicht stattzufinden (RIS-Justiz RS0036981). Nach der ständigen jüngeren Judikatur entfaltet aber nur der Spruch des Verwaltungsbescheids die Bindungswirkung (SZ 67/64; 6 Ob 84/05d mwN), nicht aber die Bescheidbegründung (RIS-Justiz RS0036948). Daraus folgt die Unüberprüfbarkeit der Ansicht der Grundverkehrsbehörde über das Vorliegen eines die Bestimmungen des Tiroler Grundverkehrsrechts unterlaufenden Umgehungsgeschäfts des Erstehers. Das Exekutionsgericht hat die Richtigkeit dieser Ansicht ebenso nicht zu prüfen wie die Frage, ob die Grundverkehrsbehörde bei dem von ihr angenommenen Sachverhalt tatsächlich ihre Unzuständigkeit annehmen durfte oder aber die Genehmigung versagen oder einen Feststellungsbescheid (dass keine Genehmigung erforderlich sei) hätte erlassen müssen. Das Rekursgericht legt den im wiederaufgenommenen Verwaltungsverfahren ergangenen Bescheid der Landes-Grundverkehrskommission vom 25. Oktober 2005 erkennbar dahin aus, dass damit die Grundverkehrsbehörde zweiter Instanz dem Zuschlag die Genehmigung versagt hätte. Zu dieser Ansicht konnte es aber nur aufgrund einer unzulässigen Auslegung der Bescheidbegründung gelangen, ganz abgesehen davon, dass auch eine andere Auslegung durchaus möglich gewesen wäre, nämlich, dass die Landes-Grundverkehrskommission nur ihre sachliche Unzuständigkeit wahrnehmen und eigentlich aussprechen habe wollen, der Rechtserwerb bedürfe keiner grundverkehrsrechtlichen Genehmigung (etwa weil ein nichtiges Rechtsgeschäft vorliege und die Nichtigkeit nicht von der Grundverkehrsbehörde, sondern vom Gericht wahrzunehmen sei). Da es aber nur auf den Spruch des Bescheids ankommt und mit diesem der ursprüngliche Genehmigungsbescheid ersatzlos behoben wurde, kommt für Rechtswirksamkeit des Zuschlags dem Nichtvorliegen einer Entscheidung der Grundverkehrsbehörde erster Instanz über den angezeigten Rechtserwerb entscheidungswesentliche Bedeutung zu. römisch IV. Infolge Ablaufs der Vier-Monatsfrist des Paragraph 19, Absatz 4, TGVG 1996 ist der Zuschlag für rechtswirksam zu erklären:

Über die ausschließlich von der Grundverkehrsbehörde zu entscheidende Frage, ob der Rechtserwerb durch Zuschlag zu genehmigen oder nicht zu genehmigen ist oder aber eine grundverkehrsbehördliche Genehmigung nicht erforderlich ist, hat die Grundverkehrsbehörde nach der zitierten Gesetzesstelle binnen vier Monaten zu entscheiden. Wenn die Behörde erster Instanz in dieser Frist nicht entscheidet, darf die Genehmigung nach Abs 4 leg cit nicht mehr versagt werden. Die Wirksamerklärung des Zuschlags ist zwingende Folge des Ablaufs der Frist (3 Ob 2194/96k, 3 Ob 2195/96g = JBl 1998, 389; 3 Ob 282/01v; Angst aaO § 183 Rz 8). Die zitierten Vorentscheidungen ergingen zwar zum Grundverkehrsrecht in Salzburg und in der Steiermark, die Formulierungen der Gesetzestexte über den Ausschluss der Versagung der Genehmigung infolge Fristablaufs sind aber mit der Tiroler Rechtslage zur Gänze vergleichbar. Im vorliegenden Fall ist daher nur mehr zu untersuchen, ob und bejahendenfalls ab wann die Vier-Monatsfrist des § 19 TGVG 1996 durch die ex tunc wirkende ersatzlose Behebung des ursprünglich fristgerecht ergangenen Genehmigungsbescheids neuerlich in Gang gesetzt wurde. Dazu kann hier selbst bei einer für den Revisionsrekurswerber ungünstigsten Rechtsauslegung nur davon ausgegangen werden, dass nach der Aufhebung

ihres Bescheids durch die Berufungsinstanz im Wiederaufnahmeverfahren die Bezirks-Grundverkehrskommission jedenfalls innerhalb von vier Monaten ab Zustellung der Entscheidung zweiter Instanz einen neuerlichen Bescheid zu erlassen gehabt hätte. Dies ist nach der Aktenlage offensichtlich bis heute nicht geschehen und war eine neuerliche Entscheidung nach der Begründung des Bescheids der Grundverkehrsbehörde zweiter Instanz im Wiederaufnahmeverfahren auch nicht zu erwarten. Wenn daher die Grundverkehrsbehörde, aus welchen Gründen immer, keinen Bescheid erließ, muss das Exekutionsgericht den unter dem Vorbehalt einer solchen Entscheidung erteilten Zuschlag für rechtswirksam erklären.Über die ausschließlich von der Grundverkehrsbehörde zu entscheidende Frage, ob der Rechtserwerb durch Zuschlag zu genehmigen oder nicht zu genehmigen ist oder aber eine grundverkehrsbehördliche Genehmigung nicht erforderlich ist, hat die Grundverkehrsbehörde nach der zitierten Gesetzesstelle binnen vier Monaten zu entscheiden. Wenn die Behörde erster Instanz in dieser Frist nicht entscheidet, darf die Genehmigung nach Absatz 4, leg cit nicht mehr versagt werden. Die Wirksamerklärung des Zuschlags ist zwingende Folge des Ablaufs der Frist (3 Ob 2194/96k, 3 Ob 2195/96g = JBl 1998, 389; 3 Ob 282/01v; Angst aaO Paragraph 183, Rz 8). Die zitierten Vorentscheidungen ergingen zwar zum Grundverkehrsrecht in Salzburg und in der Steiermark, die Formulierungen der Gesetzestexte über den Ausschluss der Versagung der Genehmigung infolge Fristablaufs sind aber mit der Tiroler Rechtslage zur Gänze vergleichbar. Im vorliegenden Fall ist daher nur mehr zu untersuchen, ob und bejahendenfalls ab wann die Vier-Monatsfrist des Paragraph 19, TGVG 1996 durch die ex tunc wirkende ersatzlose Behebung des ursprünglich fristgerecht ergangenen Genehmigungsbescheids neuerlich in Gang gesetzt wurde. Dazu kann hier selbst bei einer für den Revisionsrekurswerber ungünstigsten Rechtsauslegung nur davon ausgegangen werden, dass nach der Aufhebung ihres Bescheids durch die Berufungsinstanz im Wiederaufnahmeverfahren die Bezirks-Grundverkehrskommission jedenfalls innerhalb von vier Monaten ab Zustellung der Entscheidung zweiter Instanz einen neuerlichen Bescheid zu erlassen gehabt hätte. Dies ist nach der Aktenlage offensichtlich bis heute nicht geschehen und war eine neuerliche Entscheidung nach der Begründung des Bescheids der Grundverkehrsbehörde zweiter Instanz im Wiederaufnahmeverfahren auch nicht zu erwarten. Wenn daher die Grundverkehrsbehörde, aus welchen Gründen immer, keinen Bescheid erließ, muss das Exekutionsgericht den unter dem Vorbehalt einer solchen Entscheidung erteilten Zuschlag für rechtswirksam erklären.

Es ist daher der Beschluss des Erstgerichts wiederherzustellen. Der Verpflichtete hat dem in einem Zwischenstreit (dazu Jakusch in Angst, EO, § 74 Rz 82 und 77 bis 80) obsiegenden Ersteher die Kosten des Revisionsrekurses zu ersetzen (§§ 41 und 50 Abs 1 ZPO iVm § 78 EO).Es ist daher der Beschluss des Erstgerichts wiederherzustellen. Der Verpflichtete hat dem in einem Zwischenstreit (dazu Jakusch in Angst, EO, Paragraph 74, Rz 82 und 77 bis 80) obsiegenden Ersteher die Kosten des Revisionsrekurses zu ersetzen (Paragraphen 41 und 50 Absatz eins, ZPO in Verbindung mit Paragraph 78, EO).

Anmerkung

E838553Ob56.07t

Schlagworte

Kennung XPUBLDiese Entscheidung wurde veröffentlicht inMietSlg 59.772XPUBLEND

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2007:0030OB00056.07T.0329.000

Zuletzt aktualisiert am

28.08.2009

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

© 2025 JUSLINE

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

www.jusline.at