

TE OGH 2004/1/28 3Ob253/03g

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 28.01.2004

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 R***** reg Genossenschaft mbH, *****, vertreten durch Dr. Roman Moser, Rechtsanwalt in Salzburg, wider die verpflichtete Partei Karl W*****, vertreten durch Dr. Peter Lechenauer und Dr. Margrit Srozil, Rechtsanwälte in Salzburg, wegen 72.672,83 EUR sA infolge "außerordentlichen" Revisionsrekurses der Ersteher 1. Elisabeth S*****, und 2. Anton S*****, beide vertreten durch Dr. Wolfgang Zarl, Rechtsanwalt in Salzburg, gegen den Beschluss des Landesgerichts Salzburg vom 11. September 2003, GZ 53 R 280/03p-38, womit unter anderem der Rekurs der Ersteher gegen den Beschluss des Bezirksgerichts Hallein vom 14. August 2003, GZ 22 E 11/02-28, zurückgewiesen wurde, den

Beschluss

gefasst:

Spruch

Der "außerordentliche" Revisionsrekurs wird zurückgewiesen.

Text

Begründung:

Gegenstand des vorliegenden Zwangsversteigerungsverfahrens sind sämtliche drei mit Wohnungseigentum verbundenen Anteile des Verpflichteten an der näher bezeichneten Liegenschaft EZ 256. Sowohl nach den Schätzungsgutachten als auch nach dem Versteigerungsedikt ON 18 gehören zu Top 1 (246/872stel Anteile BLNr 4) neben einem Geschäftslokal, einem WC im Halbstock und Nebenräumen im Ausmaß von etwa 108 m² drei Lagerräume, ein Heiz- und Tankraum im Ausmaß von ebenso etwa 108 m².

In der Versteigerungstagsatzung vom 13. August 2003 wurden die genannten Liegenschaftsanteile den nunmehrigen Revisionsrekurswerbern, bei denen es sich nach der Aktenlage um die Tochter und den Schwiegersohn des Verpflichteten handelt, denen er auch die drei Lagerräume vermietet hatte, um das Meistbot von 235.000 EUR je zur Hälfte zugeschlagen. Sowohl im Protokoll über den Versteigerungstermin als auch in der schriftlichen Ausfertigung des Zuschlagsbeschlusses ist das Wohnungseigentumsobjekt W 1 bezeichnet mit "246/872 Anteile (BLNr 4), Grundbuch EZ 256, mit welchen Anteilen Wohnungseigentum an W 1 (Top 1) untrennbar verbunden ist".

Mit dem angefochtenen Beschluss wies das Rekursgericht u. a. den Rekurs der nunmehrigen Revisionsrekurswerber gegen den ihnen erteilten Zuschlag zurück. In dieser Entscheidung ging die zweite Instanz davon aus, dass verschiedene der im Erdgeschoß gelegenen Lagerräume nicht auf der EZ 256 liegen, sondern bereits auf einem Grundstück, das zur EZ 258 gehöre.

In rechtlicher Hinsicht führte das Rekursgericht aus:

Von den drei in der Rsp anerkannten Fällen, in denen Rekurs gegen den Zuschlagsbeschluss erhoben werden könne, komme nur der erste in Frage, wonach der Rechtsmittelwerber im Versteigerungstermin anwesend gewesen sei, zu den Personen gehört habe, welche gemäß § 182 Abs 1 EO wegen Erhebung des Widerspruchs zu befragen gewesen seien und Aktenwidrigkeit nach § 187 Abs 1 zweiter Satz EO geltend mache oder, dass sich das Meistgebot auf ein anderes Grundstück beziehe. Wegen der Unlösbarkeit der Verbindung von Liegenschaftsmiteigentum mit einem dinglichen Nutzungsrecht an einem bestimmten Gebäudeteil beim Wohnungseigentum nach § 2 Abs 1 WEG 2002 sei nur die aus dem Miteigentumsanteil und dem Nutzungsrecht bestehende Einheit Gegenstand des Rechtsverkehrs. Der Gegenstand der Versteigerung im Zwangsversteigerungsverfahren werde durch den Inhalt der Versteigerungsbedingungen und jenen des Versteigerungsedikts bestimmt. Für das Ausmaß des Rechtserwerbs durch Zuschlag sei nicht das im Zwangsversteigerungsverfahren erstattete Schätzgutachten maßgebend, wenn auch die Beschreibung einer Liegenschaft im Zuge der Schätzung ein genaues Bild über das Exekutionsobjekt vermitteln solle, sodass insbesondere auch für den späteren Ersteher ersichtlich sei, was er erworben habe. Die gleichen Grundsätzen müssten auch für die Beschreibung von Räumlichkeiten im Schätzgutachten gelten, auf die sich das jeweils zu beurteilende Wohnungseigentum des Verpflichteten beziehen solle. Auch nach § 170 Z 4 EO idF der EO-Novelle 2000 habe es bei der bisherigen Rsp zu bleiben, dass das Flächenausmaß, das im Schätzungsprotokoll, in den Versteigerungsbedingungen oder in dem sie genehmigenden Beschluss enthalten sei, nicht für den Umfang des Eigentumserwerbs des Erstehers von Bedeutung sei, weshalb auch dieser Umstand - ohne vorherige Erhebung eines Widerspruchs - keinen Rekursgrund darstelle. Hier könne die Unrichtigkeit des Flächenausmaßes nur im Zusammenhang mit einer Änderung des Schätzwerts wahrgenommen werden. Dazu könne es aber nur kommen, wenn aktenkundig sei, dass das der Schätzung zugrundegelegte Flächenausmaß unrichtig sein könnte. Komme es aber dennoch nicht zu einer Neubestimmung des Schätzwerts, so gehe es nicht an, den Beteiligten die Möglichkeit zu geben, diese neue Bestimmung im Wege eines Rekurses gegen den Beschluss über die Erteilung des Zuschlags zu erreichen. Sei die Unrichtigkeit nicht aktenkundig, so hindere schon das Neuerungsverbot die Geltendmachung dieses Umstands mit Rekurs gegen den Beschluss über die Erteilung des Zuschlags. Eine Aktenwidrigkeit könne schon deshalb nicht vorliegen, weil im Beschluss über die Erteilung des Zuschlags weder ein Flächenausmaß noch eine Beschreibung der Räumlichkeiten, an denen ein ausschließliches Nutzungsrecht im Zusammenhang mit dem Wohnungseigentumsanteil W 1 verbunden ist, enthalten sei. Ferner beziehe sich das Meistbot auch nicht auf ein anderes Grundstück, womit nur ein ganzes Grundstück gemeint sein könne. Da sich somit auch der Rekurs der Ersteher auf keinen der Gründe stütze, aus denen der Beschluss über eine Erteilung des Zuschlags ohne Erhebung eines Widerspruchs angefochten werden könne, sei er unzulässig und daher zurückzuweisen.

Von den drei in der Rsp anerkannten Fällen, in denen Rekurs gegen den Zuschlagsbeschluss erhoben werden könne, komme nur der erste in Frage, wonach der Rechtsmittelwerber im Versteigerungstermin anwesend gewesen sei, zu den Personen gehört habe, welche gemäß Paragraph 182, Absatz eins, EO wegen Erhebung des Widerspruchs zu befragen gewesen seien und Aktenwidrigkeit nach Paragraph 187, Absatz eins, zweiter Satz EO geltend mache oder, dass sich das Meistgebot auf ein anderes Grundstück beziehe. Wegen der Unlösbarkeit der Verbindung von Liegenschaftsmiteigentum mit einem dinglichen Nutzungsrecht an einem bestimmten Gebäudeteil beim Wohnungseigentum nach Paragraph 2, Absatz eins, WEG 2002 sei nur die aus dem Miteigentumsanteil und dem Nutzungsrecht bestehende Einheit Gegenstand des Rechtsverkehrs. Der Gegenstand der Versteigerung im Zwangsversteigerungsverfahren werde durch den Inhalt der Versteigerungsbedingungen und jenen des Versteigerungsedikts bestimmt. Für das Ausmaß des Rechtserwerbs durch Zuschlag sei nicht das im Zwangsversteigerungsverfahren erstattete Schätzgutachten maßgebend, wenn auch die Beschreibung einer Liegenschaft im Zuge der Schätzung ein genaues Bild über das Exekutionsobjekt vermitteln solle, sodass insbesondere auch für den späteren Ersteher ersichtlich sei, was er erworben habe. Die gleichen Grundsätzen müssten auch für die Beschreibung von Räumlichkeiten im Schätzgutachten gelten, auf die sich das jeweils zu beurteilende Wohnungseigentum des Verpflichteten beziehen solle. Auch nach Paragraph 170, Ziffer 4, EO in der Fassung der EO-Novelle 2000 habe es bei der bisherigen Rsp zu bleiben, dass das Flächenausmaß, das im Schätzungsprotokoll, in den Versteigerungsbedingungen oder in dem sie genehmigenden Beschluss enthalten sei, nicht für den Umfang des Eigentumserwerbs des Erstehers von Bedeutung sei, weshalb auch dieser Umstand - ohne vorherige Erhebung eines Widerspruchs - keinen Rekursgrund darstelle. Hier könne die Unrichtigkeit des Flächenausmaßes nur im Zusammenhang mit einer Änderung des Schätzwerts wahrgenommen werden. Dazu könne es aber nur kommen, wenn aktenkundig sei, dass das der Schätzung zugrundegelegte Flächenausmaß unrichtig sein

könnte. Komme es aber dennoch nicht zu einer Neubestimmung des Schätzwerts, so gehe es nicht an, den Beteiligten die Möglichkeit zu geben, diese neue Bestimmung im Wege eines Rekurses gegen den Beschluss über die Erteilung des Zuschlags zu erreichen. Sei die Unrichtigkeit nicht aktenkundig, so hindere schon das Neuerungsverbot die Geltendmachung dieses Umstands mit Rekurs gegen den Beschluss über die Erteilung des Zuschlags. Eine Aktenwidrigkeit könne schon deshalb nicht vorliegen, weil im Beschluss über die Erteilung des Zuschlags weder ein Flächenausmaß noch eine Beschreibung der Räumlichkeiten, an denen ein ausschließliches Nutzungsrecht im Zusammenhang mit dem Wohnungseigentumsanteil W 1 verbunden ist, enthalten sei. Ferner beziehe sich das Meistbot auch nicht auf ein anderes Grundstück, womit nur ein ganzes Grundstück gemeint sein könne. Da sich somit auch der Rekurs der Ersteher auf keinen der Gründe stütze, aus denen der Beschluss über eine Erteilung des Zuschlags ohne Erhebung eines Widerspruchs angefochten werden könne, sei er unzulässig und daher zurückzuweisen.

Das Rekursgericht sprach aus, dass der ordentliche Revisionsrekurs unzulässig sei; die Voraussetzung des § 528 Abs 1 ZPO iVm § 78 EO lägen nicht vor. Das Rekursgericht sprach aus, dass der ordentliche Revisionsrekurs unzulässig sei; die Voraussetzung des Paragraph 528, Absatz eins, ZPO in Verbindung mit Paragraph 78, EO lägen nicht vor.

Rechtliche Beurteilung

Der "außerordentliche Revisionsrekurs" der Ersteher ist entgegen dem den Obersten Gerichtshof nicht bindenden Ausspruchs des Rekursgerichts jedenfalls unzulässig.

Mit ihrem Rekurs ON 31 hatten diese im Wesentlichen geltend gemacht, sie hätten entgegen der Beschreibung im Schätzungsgutachten sowie im Versteigerungsedikt durch den Zuschlag weder ein WC im Halbstock noch drei Lagerräume im Erdgeschoß erworben. Während das WC im gemeinschaftlichen Eigentum aller Wohnungseigentümer stehe, seien die drei Lagerräume, Heiz- und Tankraum im Ausmaß von etwa 108 m² nicht Bestandteil der W 1, sondern des - im Eigentum des Verpflichteten stehenden materiellen Anteils A der EZ 258. Demnach stimme der Zuschlag mit den in § 187 Abs 1 EO angeführten, bei der Entscheidung über diesen zu berücksichtigenden Akten nicht überein bzw beziehe sich das Meistbot auf ein anderes Grundstück. Außerdem werde die Anfechtung auf § 187 Abs 2 EO gestützt, da ihnen der Zuschlag unter den im Edikt genannten Bedingungen also einschließlich der genannten Räumlichkeiten zu erteilen gewesen wäre. Mit ihrem Rekurs ON 31 hatten diese im Wesentlichen geltend gemacht, sie hätten entgegen der Beschreibung im Schätzungsgutachten sowie im Versteigerungsedikt durch den Zuschlag weder ein WC im Halbstock noch drei Lagerräume im Erdgeschoß erworben. Während das WC im gemeinschaftlichen Eigentum aller Wohnungseigentümer stehe, seien die drei Lagerräume, Heiz- und Tankraum im Ausmaß von etwa 108 m² nicht Bestandteil der W 1, sondern des - im Eigentum des Verpflichteten stehenden materiellen Anteils A der EZ 258. Demnach stimme der Zuschlag mit den in Paragraph 187, Absatz eins, EO angeführten, bei der Entscheidung über diesen zu berücksichtigenden Akten nicht überein bzw beziehe sich das Meistbot auf ein anderes Grundstück. Außerdem werde die Anfechtung auf Paragraph 187, Absatz 2, EO gestützt, da ihnen der Zuschlag unter den im Edikt genannten Bedingungen also einschließlich der genannten Räumlichkeiten zu erteilen gewesen wäre.

Wie sich nun aus den dargestellten Erwägungen der zweiten Instanz ergibt, hat diese das Vorliegen der geltend gemachten Rekursgründe des § 187 Abs 1 zweiter Satz EO verneint, nämlich dass eine Aktenwidrigkeit vorläge oder sich das Meistbot auf ein anderes Grundstück beziehe. Wie sich nun aus den dargestellten Erwägungen der zweiten Instanz ergibt, hat diese das Vorliegen der geltend gemachten Rekursgründe des Paragraph 187, Absatz eins, zweiter Satz EO verneint, nämlich dass eine Aktenwidrigkeit vorläge oder sich das Meistbot auf ein anderes Grundstück beziehe.

Damit liegt in Wahrheit aber eine voll bestätigende Entscheidung iSd § 78 EO iVm § 528 Abs 2 Z 2 ZPO vor. Ein solcher Fall ist nämlich auch immer dann gegeben, wenn die vom Gesetz gebotene Erledigung in beiden übereinstimmt, und zwar in dem Sinn, dass entweder in beiden Instanzen meritorisch oder formal entschieden wurde, wobei eine abweichende Begründung der beiden Vorinstanzen nichts am Vorliegen konformer Entscheidungen ändert (1 Ob 335/99t = SZ 73/56 = EvBl 2000/168 und weitere E T 3 und T 5 zu RIS-JustizRS0044456). Mit seinem Zuschlagsbeschluss hat das Erstgericht zweifellos eine Sachentscheidung getroffen, erwirbt doch der Ersteher mit dem Zuschlag das Eigentum an der ihm zugeschlagenen Liegenschaft oder dem ihm zugeschlagenen Liegenschaftsanteil (§ 237 Abs 1 EO). Nach einhelliger Rsp ändert ein Vergreifen in der Entscheidungsform (hier durch das Gericht zweiter Instanz) nichts an der Zulässigkeit eines Rechtsmittels oder dessen Behandlung (3 Ob 183/02m = RZ 2003/21 mwN; RIS-Justiz RS0036324). Ebenso gleichförmig wird judiziert, dass eine Bestätigung der Entscheidung des Erstgerichts durch

das Rekursgericht dann vorliegt, wenn beide Instanzen nach meritorischer Prüfung zum selben Ergebnis gelangten. Eine verfehlte Entscheidungsform ändert nichts daran (RIS-Justiz RS0044215 T 4 bis T 7). Dies gilt allerdings nur, wenn die unterschiedlichen Formen der Entscheidung an deren Rechtskraftwirkung nichts ändern (8 Ob 159/00s = ZIK 2001/52; 3 Ob 271/02b). Letzteres ist hier zweifellos der Fall, weil die endgültige Erledigung des Rechtsmittels gegen den Zuschlag dieselbe Wirkung für dessen Rechtskraft hat, unabhängig davon, ob es zurück- oder abgewiesen wurde. In beiden Fällen wird der Zuschlagsbeschluss formell rechtskräftig. Damit liegt in Wahrheit aber eine voll bestätigende Entscheidung iSd Paragraph 78, EO in Verbindung mit Paragraph 528, Absatz 2, Ziffer 2, ZPO vor. Ein solcher Fall ist nämlich auch immer dann gegeben, wenn die vom Gesetz gebotene Erledigung in beiden übereinstimmt, und zwar in dem Sinn, dass entweder in beiden Instanzen meritorisch oder formal entschieden wurde, wobei eine abweichende Begründung der beiden Vorinstanzen nichts am Vorliegen konformer Entscheidungen ändert (1 Ob 335/99t = SZ 73/56 = EvBl 2000/168 und weitere E T 3 und T 5 zu RIS-Justiz RS0044456). Mit seinem Zuschlagsbeschluss hat das Erstgericht zweifellos eine Sachentscheidung getroffen, erwirbt doch der Ersteher mit dem Zuschlag das Eigentum an der ihm zugeschlagenen Liegenschaft oder dem ihm zugeschlagenen Liegenschaftsanteil (Paragraph 237, Absatz eins, EO). Nach einhelliger Rsp ändert ein Vergreifen in der Entscheidungsform (hier durch das Gericht zweiter Instanz) nichts an der Zulässigkeit eines Rechtsmittels oder dessen Behandlung (3 Ob 183/02m = RZ 2003/21 mwN; RIS-Justiz RS0036324). Ebenso gleichförmig wird judiziert, dass eine Bestätigung der Entscheidung des Erstgerichts durch das Rekursgericht dann vorliegt, wenn beide Instanzen nach meritorischer Prüfung zum selben Ergebnis gelangten. Eine verfehlte Entscheidungsform ändert nichts daran (RIS-Justiz RS0044215 T 4 bis T 7). Dies gilt allerdings nur, wenn die unterschiedlichen Formen der Entscheidung an deren Rechtskraftwirkung nichts ändern (8 Ob 159/00s = ZIK 2001/52; 3 Ob 271/02b). Letzteres ist hier zweifellos der Fall, weil die endgültige Erledigung des Rechtsmittels gegen den Zuschlag dieselbe Wirkung für dessen Rechtskraft hat, unabhängig davon, ob es zurück- oder abgewiesen wurde. In beiden Fällen wird der Zuschlagsbeschluss formell rechtskräftig.

Die gebotene Entscheidungsform wäre im vorliegenden Fall allerdings gewesen, dem Rekurs der Ersteher nicht Folge zu geben (auch wenn sich die zweite Instanz auf die Entscheidung 3 Ob 89/87 = JBl 1988, 122 stützen konnte, die insoweit nicht aufrecht zu erhalten ist). Das Rekursgericht hat nämlich keineswegs die Unzulässigkeit des Rechtsmittels der Ersteher etwa aus dessen Verspätung, ihrer mangelnden Rechtsmittellegitimation oder fehlender Beschwer (dazu etwa 3 Ob 183/02m; Kodek in Rechberger2 § 528 ZPO Rz 4) abgeleitet. In diesen Fällen wäre das Rechtsmittel zu Recht aus formellen Gründen zurückgewiesen worden. Gerade die Legitimation zum Rechtsmittel hat das Rekursgericht (schon wegen § 187 Abs 2 EO zweifellos zu Recht) bejaht. Es hat aber insbesondere auch dargelegt, weshalb die ausdrücklich geltend gemachten Rekursgründe der Aktenwidrigkeit und der Unrichtigkeit des zugeschlagenen Grundstücks (§ 187 Abs 1 zweiter Satz EO) nicht vorlägen. Damit hat es den Rekurs in der Sache behandelt und es liegt demnach eine voll bestätigende Entscheidung vor, woran es auch nichts zu ändern vermag, dass in anderem Zusammenhang die Bekämpfbarkeit des Zuschlags überhaupt abgelehnt wurde. Die gebotene Entscheidungsform wäre im vorliegenden Fall allerdings gewesen, dem Rekurs der Ersteher nicht Folge zu geben (auch wenn sich die zweite Instanz auf die Entscheidung 3 Ob 89/87 = JBl 1988, 122 stützen konnte, die insoweit nicht aufrecht zu erhalten ist). Das Rekursgericht hat nämlich keineswegs die Unzulässigkeit des Rechtsmittels der Ersteher etwa aus dessen Verspätung, ihrer mangelnden Rechtsmittellegitimation oder fehlender Beschwer (dazu etwa 3 Ob 183/02m; Kodek in Rechberger2 Paragraph 528, ZPO Rz 4) abgeleitet. In diesen Fällen wäre das Rechtsmittel zu Recht aus formellen Gründen zurückgewiesen worden. Gerade die Legitimation zum Rechtsmittel hat das Rekursgericht (schon wegen Paragraph 187, Absatz 2, EO zweifellos zu Recht) bejaht. Es hat aber insbesondere auch dargelegt, weshalb die ausdrücklich geltend gemachten Rekursgründe der Aktenwidrigkeit und der Unrichtigkeit des zugeschlagenen Grundstücks (Paragraph 187, Absatz eins, zweiter Satz EO) nicht vorlägen. Damit hat es den Rekurs in der Sache behandelt und es liegt demnach eine voll bestätigende Entscheidung vor, woran es auch nichts zu ändern vermag, dass in anderem Zusammenhang die Bekämpfbarkeit des Zuschlags überhaupt abgelehnt wurde.

Es erweist sich somit der Revisionsrekurs der Ersteher als nach § 528 Abs 2 Z 2 ZPO iVm § 78 EO als jedenfalls unzulässig. Er ist daher zurückzuweisen, ohne dass auf ihn inhaltlich einzugehen wäre. Es erweist sich somit der Revisionsrekurs der Ersteher als nach Paragraph 528, Absatz 2, Ziffer 2, ZPO in Verbindung mit Paragraph 78, EO als jedenfalls unzulässig. Er ist daher zurückzuweisen, ohne dass auf ihn inhaltlich einzugehen wäre.

Textnummer

E72159

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2004:0030OB00253.03G.0128.000

Im RIS seit

27.02.2004

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