jusline®
»» Recht. Schnell

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

TE OGH 2002/4/24 3Ob318/01p

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 24.04.2002

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Schiemer als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Graf, Dr. Pimmer, Dr. Zechner und Dr. Sailer als weitere Richter in der Exekutionssache der betreibenden Partei Dr. Fritz Müller, Rechtsanwalt, Salzburg, Mozartplatz 4, als Masseverwalter im Konkurs über das Vermögen der verpflichteten Partei I***** GmbH, ***** wider die verpflichtete Partei, wegen kridamäßiger Versteigerung gemäß § 119 KO, infolge Revisionsrekurses der Dienstbarkeitsberechtigten Prof. Hilde T*****, vertreten durch Mag. Stefan Launsky, Rechtsanwalt in Salzburg, gegen den Beschluss des Landesgerichts Salzburg als Rekursgericht vom 8. November 2001, GZ 53 R 351/01a-19, womit infolge Rekurses der Pfandgläubigerin S*****AG, *****, vertreten durch Dr. Rudolf Wöran, Rechtsanwalt in Salzburg, der Beschluss des Bezirksgerichts Salzburg vom 25. September 2001, GZ 6 E 1629/01y-14, abgeändert wurde, folgendenDer Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofs Dr. Schiemer als Vorsitzenden sowie die Hofräte des Obersten Gerichtshofs Dr. Graf, Dr. Pimmer, Dr. Zechner und Dr. Sailer als weitere Richter in der Exekutionssache der betreibenden Partei Dr. Fritz Müller, Rechtsanwalt, Salzburg, Mozartplatz 4, als Masseverwalter im Konkurs über das Vermögen der verpflichteten Partei I***** GmbH, ***** wider die verpflichtete Partei, wegen kridamäßiger Versteigerung gemäß Paragraph 119, KO, infolge Revisionsrekurses der Dienstbarkeitsberechtigten Prof. Hilde T*****, vertreten durch Mag. Stefan Launsky, Rechtsanwalt in Salzburg, gegen den Beschluss des Landesgerichts Salzburg als Rekursgericht vom 8. November 2001, GZ 53 R 351/01a-19, womit infolge Rekurses der Pfandgläubigerin S*****AG, *****, vertreten durch Dr. Rudolf Wöran, Rechtsanwalt in Salzburg, der Beschluss des Bezirksgerichts Salzburg vom 25. September 2001, GZ 6 E 1629/01y-14, abgeändert wurde, folgenden

Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Die Revisionsrekurswerberin hat die Kosten ihres erfolglosen Rechtsmittels selbst zu tragen.

Text

Begründung:

Die verpflichtete Partei ist zufolge Kaufvertrags vom 20. März 1998 Hälfteeigentümerin einer mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebauten Liegenschaft. Einverleibt ist auf ihrem Hälfteanteil zu C-LNr 3 zufolge Pfandurkunde vom 22. Februar 1988 ein Pfandrecht im Höchstbetrag von 3,25 Mio S zugunsten einer Sparkasse (im Folgenden nur Pfandgläubigerin) und ob der gesamten Liegenschaft zu C-LNr 6 ein lebenslanges unentgeltliches Wohnungsrecht an der im 1. Obergeschoß des Hauses gelegenen Wohnung zugunsten der nunmehrigen Revisionsrekurswerberin (als Dienstbarkeitsberechtigten) gemäß Punkt I. des Dienstbarkeitsvertrags vom 7. Juni 1993.Die verpflichtete Partei ist

zufolge Kaufvertrags vom 20. März 1998 Hälfteeigentümerin einer mit einem Mehrfamilienwohnhaus bebauten Liegenschaft. Einverleibt ist auf ihrem Hälfteanteil zu C-LNr 3 zufolge Pfandurkunde vom 22. Februar 1988 ein Pfandrecht im Höchstbetrag von 3,25 Mio S zugunsten einer Sparkasse (im Folgenden nur Pfandgläubigerin) und ob der gesamten Liegenschaft zu C-LNr 6 ein lebenslanges unentgeltliches Wohnungsrecht an der im 1. Obergeschoß des Hauses gelegenen Wohnung zugunsten der nunmehrigen Revisionsrekurswerberin (als Dienstbarkeitsberechtigten) gemäß Punkt römisch eins. des Dienstbarkeitsvertrags vom 7. Juni 1993.

Das Konkursgericht bewilligte über Antrag des Masseverwalters vom 5. März 2001 mit Beschluss vom 19. März 2001 ua die kridamäßige Versteigerung der Liegenschaftshälfte der verpflichteten Partei gemäß § 119 KO.Das Konkursgericht bewilligte über Antrag des Masseverwalters vom 5. März 2001 mit Beschluss vom 19. März 2001 ua die kridamäßige Versteigerung der Liegenschaftshälfte der verpflichteten Partei gemäß Paragraph 119, KO.

Nach Bekanntgabe des Schätzwerts des Hälfteanteils durch das Erstgericht mit 2,55 Mio S, wobei der Verkehrswert des verbücherten Wohnungsrechts mit 1,1 Mio S angegeben ist, beantragte die Dienstbarkeitsberechtigte, das Exekutionsgericht möge bei den Normativbedingungen berücksichtigen, dass das für sie an der gesamten Liegenschaft einverleibte Wohnungsrecht vom Ersteher ohne Anrechnung auf das Meistbot jedenfalls mitübernommen werden müsse. Aus grundbuchsrechtlichen Gründen könne die Versteigerung einer ideellen Hälfte der Liegenschaft nicht zur Folge haben, dass das auf der gesamten Liegenschaft einverleibte Wohnungsrecht erlösche. Das Erstgericht stellte "in Ergänzung zu den gesetzlichen Versteigerungsbedingungen" fest, dass dieses Wohnungsrecht jedenfalls ohne Anrechnung auf das Meistbot vom Ersteher zu übernehmen und der Versteigerung der Liegenschaftshälfte demnach der Schätzwert von 1,45 Mio S zugrunde zu legen sei. Zwar sehe das Gesetz nur die Möglichkeit vor, dass Dienstbarkeiten, Ausgedinge und andere Reallasten, denen der Vorrang vor dem Befriedigungsrecht des betreibenden Gläubigers oder einem eingetragenen Pfandrecht eines Gläubigers zukomme, vom Ersteher nicht oder nur unter Anrechnung auf das Meistbot zu übernehmen seien, wobei hiezu auch die Zustimmung des Berechtigten erforderlich sei. Dennoch erscheine es iSd Rechtssicherheit für den Ersteher geboten, auch den gestellten Antrag zuzulassen. Dieser sei insofern berechtigt, als eine Versteigerung des Hälfteeigentums zu dem rechtlich unhaltbaren Ergebnis führen würde, dass ein Wohnungsrecht auf der anderen ideellen Liegenschaftshälfte fortbestehe. Ein solches Recht belaste stets den gesamten Grundbuchskörper und könne daher auf einem ideellen Anteil nicht eingetragen werden. Unter den konkreten Voraussetzungen seien die gesetzlichen Versteigerungsbedingungen dahin auszulegen, dass das Wohnungsrecht jedenfalls ohne Anrechnung auf das Meistbot zu übernehmen sei, weil nur die Hälfte der Liegenschaft von der Versteigerung betroffen und ein Fortbestand des Wohnungsrechts sicherzustellen sei.

Das Rekursgericht änderte über Rekurs der Pfandgläubigerin den erstgerichtlichen Beschluss dahin ab, dass es den Antrag der Wohnungsberechtigten abwies. Es sprach aus, dass der Wert des Entscheidungsgegenstands 260.000 S übersteige und der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei. In der Begründung führte das Rekursgericht im Wesentlichen aus:

Seit der Neugestaltung des Systems der Versteigerungsbedingungen durch die EO-Novelle 2000 würden die zulässigen Änderungen der gesetzlichen Versteigerungsbedingungen nach den §§ 147, 150, 151 und 152 EO in § 146 Abs 1 EO taxativ aufgezählt; andere Änderungen könnten weder bewilligt noch von Amts wegen angeordnet werden. Nach § 150 Abs 1 EO seien dem Befriedigungsrecht eines betreibenden Gläubigers oder einem eingetragenen Pfandrecht nachfolgende Lasten nur insoweit zu übernehmen, als sie nach der ihnen zukommenden Rangordnung in der Verteilungsmasse Deckung fänden. Da dies im § 146 Abs 1 Z 4 EO nicht vorgesehen sei, könnten die gesetzlichen Versteigerungsbedingungen nicht dahin geändert werden, dass die im Grundbuch eingetragenen Lasten ohne Anrechnung auf das Meistbot zu übernehmen seien, wenn die hiefür festgelegten Voraussetzungen fehlten. Der Überlegung des Erstgerichts, die Wohnungsberechtigte dürfe wegen der Zwangsversteigerung nur eines Hälfteanteils nicht ihrer Dienstbarkeit verlustig gehen, sei entgegenzuhalten, dass wegen der besonderen Gestaltung des vorliegenden Falls auch der vorrangigen Pfandgläubigerin eine § 150 EO widersprechende Vorgangsweise nicht zuzumuten sei, vermindere doch eine ohne Anrechnung auf das Meistbot vom Ersteher zu übernehmende Last den Schätzwert von vornherein. Weiters vertrat das Rekursgericht die Ansicht, der Frage, wie die Rechtslage nach § 146 Abs 1 Z 4 EO, § 150 Abs 1 EO in Übereinstimmung mit dem aus grundbuchsrechtlicher Sicht ergangenen Rechtssatz zu bringen sei, wonach an ideellen Teilen der Liegenschaft kein Wohnungsrecht nach § 521 ABGB begründet werden könne, komme mangels Rsp des Obersten Gerichtshofs über die vorliegende Sache hinaus Bedeutung zu.Seit der Neugestaltung des Systems der Versteigerungsbedingungen durch die EO-Novelle 2000 würden die zulässigen

Änderungen der gesetzlichen Versteigerungsbedingungen nach den Paragraphen 147,, 150, 151 und 152 EO in Paragraph 146, Absatz eins, EO taxativ aufgezählt; andere Änderungen könnten weder bewilligt noch von Amts wegen angeordnet werden. Nach Paragraph 150, Absatz eins, EO seien dem Befriedigungsrecht eines betreibenden Gläubigers oder einem eingetragenen Pfandrecht nachfolgende Lasten nur insoweit zu übernehmen, als sie nach der ihnen zukommenden Rangordnung in der Verteilungsmasse Deckung fänden. Da dies im Paragraph 146, Absatz eins, Ziffer 4, EO nicht vorgesehen sei, könnten die gesetzlichen Versteigerungsbedingungen nicht dahin geändert werden, dass die im Grundbuch eingetragenen Lasten ohne Anrechnung auf das Meistbot zu übernehmen seien, wenn die hiefür festgelegten Voraussetzungen fehlten. Der Überlegung des Erstgerichts, die Wohnungsberechtigte dürfe wegen der Zwangsversteigerung nur eines Hälfteanteils nicht ihrer Dienstbarkeit verlustig gehen, sei entgegenzuhalten, dass wegen der besonderen Gestaltung des vorliegenden Falls auch der vorrangigen Pfandgläubigerin eine Paragraph 150, EO widersprechende Vorgangsweise nicht zuzumuten sei, vermindere doch eine ohne Anrechnung auf das Meistbot vom Ersteher zu übernehmende Last den Schätzwert von vornherein. Weiters vertrat das Rekursgericht die Ansicht, der Frage, wie die Rechtslage nach Paragraph 146, Absatz eins, Ziffer 4, EO, Paragraph 150, Absatz eins, EO in Übereinstimmung mit dem aus grundbuchsrechtlicher Sicht ergangenen Rechtssatz zu bringen sei, wonach an ideellen Teilen der Liegenschaft kein Wohnungsrecht nach Paragraph 521, ABGB begründet werden könne, komme mangels Rsp des Obersten Gerichtshofs über die vorliegende Sache hinaus Bedeutung zu.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs der Wohnungsberechtigten ist zulässig, weil der Oberste Gerichtshof zu dem mit der EO-Novelle 2000 novellierten § 146 EO bisher nicht Stellung nahm. Dagegen kommt es, wie darzulegen sein wird, auf die Vereinbarkeit der Auslegung des § 146 Abs 1 Z 4 EO iVm § 150 Abs 1 EO mit der Rsp, wonach an ideellen Teilen einer Liegenschaft kein Wohnungsrecht nach § 521 ABGB begründet werden kann, nicht an.Der Revisionsrekurs der Wohnungsberechtigten ist zulässig, weil der Oberste Gerichtshof zu dem mit der EO-Novelle 2000 novellierten Paragraph 146, EO bisher nicht Stellung nahm. Dagegen kommt es, wie darzulegen sein wird, auf die Vereinbarkeit der Auslegung des Paragraph 146, Absatz eins, Ziffer 4, EO in Verbindung mit Paragraph 150, Absatz eins, EO mit der Rsp, wonach an ideellen Teilen einer Liegenschaft kein Wohnungsrecht nach Paragraph 521, ABGB begründet werden kann, nicht an.

Der Revisionsrekurs ist nicht berechtigt.

Zu Recht hat das Rekursgericht im vorliegenden Fall bereits die durch die EO-Novelle 2000 geänderten Bestimmungen über die Zwangsversteigerung angewendet. Nach Art III Abs 1 dieser Novelle BGBl I 2000/59 (im Folgenden nur EO nF) finden die geänderten Bestimmungen Anwendung auf Exekutionsverfahren, in denen der Exekutionsantrag nach dem 30. September 2000 bei Gericht eingelangt ist. Bei einer kridamäßigen Versteigerung nach § 119 KO ist dem Exekutionsantrag nach dieser Bestimmung der Antrag des Masseverwalters an das Konkursgericht gleichzuhalten, der hier am 6. März 2001 bei diesem einlangte.Zu Recht hat das Rekursgericht im vorliegenden Fall bereits die durch die EO-Novelle 2000 geänderten Bestimmungen über die Zwangsversteigerung angewendet. Nach Art römisch III Absatz eins, dieser Novelle BGBl römisch eins 2000/59 (im Folgenden nur EO nF) finden die geänderten Bestimmungen Anwendung auf Exekutionsverfahren, in denen der Exekutionsantrag nach dem 30. September 2000 bei Gericht eingelangt ist. Bei einer kridamäßigen Versteigerung nach Paragraph 119, KO ist dem Exekutionsantrag nach dieser Bestimmung der Antrag des Masseverwalters an das Konkursgericht gleichzuhalten, der hier am 6. März 2001 bei diesem einlangte.

Nach dem Konzept der Neuregelung sind nunmehr (abweichend von der früheren Rechtslage, welche die Vorlage von Versteigerungsbedingungen durch die betreibenden Gläubiger vorsah) der Zwangsversteigerung ohne weiteres die gesetzliche Versteigerungsbedingungen zugrunde zu legen, wenn nicht eine der in § 146 Abs 1 Z 1 bis 5 EO nF genannten Änderungen bewilligt oder angeordnet werden (Angst in Angst, EO § 146 Rz 2; Neumayr in Burgstaller/Deixler-Hübner, EO § 146 Rz 2 unter Berufung auf die EB zur RV, 93 BlgNR 21.GP, 36). Wie sich aus der Formulierung des Abs 1 ergibt, liegt eine taxative (EB aaO 37; Angst aaO § 146 Rz 3, Neumayr aaO § 146 Rz 4) Aufzählung der zulässigen Änderungen vor. Voraussetzung von Änderungen ist jeweils, dass dadurch voraussichtlich ein höherer Erlös zu erzielen sein wird (§ 146 Abs 1 erster Satz EO nF). Daraus folgt aber bereits, dass die von der Wohnungsberechtigten angestrebte Veränderung der gesetzlichen Bestimmungen dahin, dass ihr dem einzigen einverleibten Höchstbetragspfandrecht im Rang nachgehendes Wohnungsrecht ohne Anrechnung auf das Meistbot vom Ersteher zu übernehmen sein solle, keinesfalls Erfolg haben kann. Lasten, die vom Ersteher ohne Anrechnung auf

das Meistbot zu übernehmen sind, verringern nämlich im Allgemeinen das Meistbot (vgl Angst aaO § 150 Rz 1 und § 143 Rz 3). Auch im vorliegenden Fall ging der Erstrichter in seinem dem Antrag der Wohnungsberechtigten Folge gebenden Beschluss davon aus, dass sich der Schätzwert um 1,1 Mio S verringere. Schon deshalb kann eine Bewilligung der beantragten Abänderung nach § 146 Abs 1 EO nF nicht in Betracht kommen. Darüber hinaus steht dem auch der Umstand entgegen, dass es sich nicht um eine der in § 146 Abs 1 Z 1 bis 5 EO nF aufgezählten möglichen Änderungen der Normativbedingungen handelt. Auch aus diesem Grund können die gesetzlichen Versteigerungsbedingungen nicht dahin geändert werden, dass im Grundbuch eingetragene Lasten ohne Anrechnung auf das Meistbot zu übernehmen sind, wenn die hiefür festgelegten Voraussetzungen (nach § 150 Abs 1 EO nF) nicht erfüllt sind (so zutreffend Angst aaO § 150 Rz 3). Auch wenn nun die Neufassung des § 150 Abs 1 EO noch immer Zweifel offen lassen könnte, ergibt sich aus den EB (aaO 38), dass der Gesetzgeber damit die von ihm gebilligte Auslegung des früheren § 150 Abs 1 EO durch das Gutachten des Obersten Gerichtshofs vom 13./16. Mai 1902, JMVBl 1902, 155 f übernehmen wollte. Demnach sind im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeiten, Ausgedinge und andere Reallasten nur dann ohne Anrechnung auf das Meistbot zu übernehmen, wenn sie allen einverleibten Pfandrechten im Rang vorangehen (dies entspricht auch der einhelligen Rsp, 3 Ob 102/84 = SZ 57/178 = JBl 1986, 122 [zust Hoyer], SZ 65/161 und weitere E zu RIS-Justiz RS0002872; ebenso die überwiegende Lehre, zuletzt Angst aaO § 150 Rz 4 mwN auch zu gegenteiligen Lehrmeinungen; vgl dazu auch Neumayr aaO § 150 Rz 6, 8 und 22 mwN).Nach dem Konzept der Neuregelung sind nunmehr (abweichend von der früheren Rechtslage, welche die Vorlage von Versteigerungsbedingungen durch die betreibenden Gläubiger vorsah) der Zwangsversteigerung ohne weiteres die gesetzliche Versteigerungsbedingungen zugrunde zu legen, wenn nicht eine der in Paragraph 146, Absatz eins, Ziffer eins bis 5 EO nF genannten Änderungen bewilligt oder angeordnet werden (Angst in Angst, EO Paragraph 146, Rz 2; Neumayr in Burgstaller/Deixler-Hübner, EO Paragraph 146, Rz 2 unter Berufung auf die EB zur RV, 93 BlgNR 21.GP, 36). Wie sich aus der Formulierung des Absatz eins, ergibt, liegt eine taxative (EB aaO 37; Angst aaO Paragraph 146, Rz 3, Neumayr aaO Paragraph 146, Rz 4) Aufzählung der zulässigen Änderungen vor. Voraussetzung von Änderungen ist jeweils, dass dadurch voraussichtlich ein höherer Erlös zu erzielen sein wird (Paragraph 146, Absatz eins, erster Satz EO nF). Daraus folgt aber bereits, dass die von der Wohnungsberechtigten angestrebte Veränderung der gesetzlichen Bestimmungen dahin, dass ihr dem einzigen einverleibten Höchstbetragspfandrecht im Rang nachgehendes Wohnungsrecht ohne Anrechnung auf das Meistbot vom Ersteher zu übernehmen sein solle, keinesfalls Erfolg haben kann. Lasten, die vom Ersteher ohne Anrechnung auf das Meistbot zu übernehmen sind, verringern nämlich im Allgemeinen das Meistbot vergleiche Angst aaO Paragraph 150, Rz 1 und Paragraph 143, Rz 3). Auch im vorliegenden Fall ging der Erstrichter in seinem dem Antrag der Wohnungsberechtigten Folge gebenden Beschluss davon aus, dass sich der Schätzwert um 1,1 Mio S verringere. Schon deshalb kann eine Bewilligung der beantragten Abänderung nach Paragraph 146, Absatz eins, EO nF nicht in Betracht kommen. Darüber hinaus steht dem auch der Umstand entgegen, dass es sich nicht um eine der in Paragraph 146, Absatz eins, Ziffer eins bis 5 EO nF aufgezählten möglichen Änderungen der Normativbedingungen handelt. Auch aus diesem Grund können die gesetzlichen Versteigerungsbedingungen nicht dahin geändert werden, dass im Grundbuch eingetragene Lasten ohne Anrechnung auf das Meistbot zu übernehmen sind, wenn die hiefür festgelegten Voraussetzungen (nach Paragraph 150, Absatz eins, EO nF) nicht erfüllt sind (so zutreffend Angst aaO Paragraph 150, Rz 3). Auch wenn nun die Neufassung des Paragraph 150, Absatz eins, EO noch immer Zweifel offen lassen könnte, ergibt sich aus den EB (aaO 38), dass der Gesetzgeber damit die von ihm gebilligte Auslegung des früheren Paragraph 150, Absatz eins, EO durch das Gutachten des Obersten Gerichtshofs vom 13./16. Mai 1902, JMVBl 1902, 155 f übernehmen wollte. Demnach sind im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeiten, Ausgedinge und andere Reallasten nur dann ohne Anrechnung auf das Meistbot zu übernehmen, wenn sie allen einverleibten Pfandrechten im Rang vorangehen (dies entspricht auch der einhelligen Rsp, 3 Ob 102/84 = SZ 57/178 = JBl 1986, 122 [zust Hoyer], SZ 65/161 und weitere E zu RIS-JustizRS0002872; ebenso die überwiegende Lehre, zuletzt Angst aaO Paragraph 150, Rz 4 mwN auch zu gegenteiligen Lehrmeinungen; vergleiche dazu auch Neumayr aaO Paragraph 150, Rz 6, 8 und 22 mwN).

Auch im Revisionsrekurs werden keine Argumente vorgetragen, die an der Richtigkeit der Rechtsauffassung der zweiten Instanz Zweifel aufkommen ließen.

Gegenstand des vorliegenden Zwangsver- steigerungsverfahrens ist freilich nur der ideelle Hälfteanteil der verpflichteten Partei. Die Frage der bücherlichen Rangordnung ist daher nur für diesen zu prüfen, auf die Rangverhältnisse in Ansehung der anderen Liegenschaftshälfte kommt es nicht an. Es kann daher auch der Umstand, dass das Wohnungsrecht der Revisionsrekurswerberin auf jenem anderen - nicht in Exekution gezogenen - Anteil im

ersten Rang steht, nicht dazu führen, den Vorrang des eingetragenen Höchstbetragspfandrechts auf den in Versteigerung gezogenen Liegenschaftsanteil in Frage zu stellen.

Entgegen ihrer Auffassung würde die Aufrechterhaltung ihres Wohnungsrechts auch auf der versteigerten Liegenschaftshälfte ohne Rücksicht auf die Höhe des Meistbots zu einer Verletzung des sowohl dem Grundbuchs- als auch dem Exekutionsrecht (§ 150 Abs 1, § 216 Abs 1 Z 4 EO nF) wesentlich zugrundeliegenden Prioritätsprinzip führen. Wie bereits in der Entscheidung SZ 57/178 ausgeführt wurde, ist das Rangprinzip ein so wichtiger Grundsatz, dass es nicht vertretbar wäre, den im besten Rang stehenden Hypothekargläubiger um seinen Befriedigungsfonds zu bringen, wenn diesem eine Dienstbarkeit etc im Rang nachfolgt (aber im Rang dem in bester Priorität stehenden betreibenden Gläubiger vorgeht). Alles andere würde nämlich bedeuten, dass es im Belieben des Eigentümers des belasteten Grundstücks (des belasteten Grundstücksanteils) stünde, durch nachträgliche Einverleibung von Dienstbarkeiten etc die Liegenschaft in beliebigem Ausmaß zu entwerten. Gerade solches verhindert das Prinzip der bücherlichen Rangfolge, weil dieses (mit den sich auf § 216 EO nF ergebenden Einschränkungen) sicherstellt, dass nachträgliche Belastungen die mögliche Zuweisung im Rang des vorangehenden Pfandrechts nicht zu schmälern vermögen. Für die bücherliche Rangfolge ist es ohne Bedeutung, ob durch die Zwangsversteigerung nachfolgende Rechte zum Untergang verurteilt sind oder nicht. Im Hinblick auf die eindeutige Rangfolge, was den allein versteigerten Hälfteanteil angeht, kann an der Vorrangigkeit des Pfandrechts vor dem Wohnungsrecht kein Zweifel bestehen.Entgegen ihrer Auffassung würde die Aufrechterhaltung ihres Wohnungsrechts auch auf der versteigerten Liegenschaftshälfte ohne Rücksicht auf die Höhe des Meistbots zu einer Verletzung des sowohl dem Grundbuchs- als auch dem Exekutionsrecht (Paragraph 150, Absatz eins,, Paragraph 216, Absatz eins, Ziffer 4, EO nF) wesentlich zugrundeliegenden Prioritätsprinzip führen. Wie bereits in der Entscheidung SZ 57/178 ausgeführt wurde, ist das Rangprinzip ein so wichtiger Grundsatz, dass es nicht vertretbar wäre, den im besten Rang stehenden Hypothekargläubiger um seinen Befriedigungsfonds zu bringen, wenn diesem eine Dienstbarkeit etc im Rang nachfolgt (aber im Rang dem in bester Priorität stehenden betreibenden Gläubiger vorgeht). Alles andere würde nämlich bedeuten, dass es im Belieben des Eigentümers des belasteten Grundstücks (des belasteten Grundstücksanteils) stünde, durch nachträgliche Einverleibung von Dienstbarkeiten etc die Liegenschaft in beliebigem Ausmaß zu entwerten. Gerade solches verhindert das Prinzip der bücherlichen Rangfolge, weil dieses (mit den sich auf Paragraph 216, EO nF ergebenden Einschränkungen) sicherstellt, dass nachträgliche Belastungen die mögliche Zuweisung im Rang des vorangehenden Pfandrechts nicht zu schmälern vermögen. Für die bücherliche Rangfolge ist es ohne Bedeutung, ob durch die Zwangsversteigerung nachfolgende Rechte zum Untergang verurteilt sind oder nicht. Im Hinblick auf die eindeutige Rangfolge, was den allein versteigerten Hälfteanteil angeht, kann an der Vorrangigkeit des Pfandrechts vor dem Wohnungsrecht kein Zweifel bestehen.

Nicht entscheidend ist für die hier zu fällende Entscheidung, ob das Recht der Revisionsrekurswerberin für den Fall seiner Löschung ob der versteigerten Liegenschaftshälfte auf dem zweiten Miteigentumsanteil fortbestehen könnte. Zum einen handelt es sich ohnehin nur um eine theoretische Frage, steht doch noch in keiner Weise fest, ob für dieses Recht im seinerzeitigen Meistbot eine ausreichende Deckung gefunden wird. Für diesen Fall bliebe das Wohnungsrecht ohnedies auch im Grundbuch eingetragen (§ 227 Abs 1 EO e contrario; Angst aaO § 225 Rz 2 und § 237 Rz 7)Nicht entscheidend ist für die hier zu fällende Entscheidung, ob das Recht der Revisionsrekurswerberin für den Fall seiner Löschung ob der versteigerten Liegenschaftshälfte auf dem zweiten Miteigentumsanteil fortbestehen könnte. Zum einen handelt es sich ohnehin nur um eine theoretische Frage, steht doch noch in keiner Weise fest, ob für dieses Recht im seinerzeitigen Meistbot eine ausreichende Deckung gefunden wird. Für diesen Fall bliebe das Wohnungsrecht ohnedies auch im Grundbuch eingetragen (Paragraph 227, Absatz eins, EO e contrario; Angst aaO Paragraph 225, Rz 2 und Paragraph 237, Rz 7).

Geht man nun von der überwiegenden Rsp und Lehre aus, wonach die persönliche Dienstbarkeit der Wohnung an ideellen Teilen einer Liegenschaft nicht begründet werden kann (Nachweise bei Hofmann in Rummel3, § 521 ABGB Rz 1) und folgert daraus mit ihr, dass für den Fall der Löschung auf dem Hälfteanteil der verpflichteten Partei das Wohnungsrecht zur Gänze untergeht, kann diese für die Revisionsrekurswerberin zweifellos missliche Konsequenz dennoch nicht dazu führen, die Grundsätze des Zwangsversteigerungsverfahrens zu durchbrechen. Vielmehr zeigt sich, dass eben nur einverleibte Ausgedinge nach § 226 EO in gewisser Weise privilegiert wurden, nicht jedoch beispielsweise persönliche Dienstbarkeiten wie das Wohnungs(gebrauchs)recht nach § 521 ABGB. Wie dargelegt ergibt sich eben aus § 150 EO nF, dass nur allen betreibenden Gläubigern und Pfandgläubigern im Rang vorangehende Dienstbarkeiten ohne Anrechnung auf das Meistbot vom Ersteher zu übernehmen sind. Eine solche Rechtsposition

hätte die Revisionsrekurswerberin im vorliegenden Fall nur durch eine Vorrangeinräumung durch die vorrangige Pfandgläubigerin erlangen können.Geht man nun von der überwiegenden Rsp und Lehre aus, wonach die persönliche Dienstbarkeit der Wohnung an ideellen Teilen einer Liegenschaft nicht begründet werden kann (Nachweise bei Hofmann in Rummel3, Paragraph 521, ABGB Rz 1) und folgert daraus mit ihr, dass für den Fall der Löschung auf dem Hälfteanteil der verpflichteten Partei das Wohnungsrecht zur Gänze untergeht, kann diese für die Revisionsrekurswerberin zweifellos missliche Konsequenz dennoch nicht dazu führen, die Grundsätze des Zwangsversteigerungsverfahrens zu durchbrechen. Vielmehr zeigt sich, dass eben nur einverleibte Ausgedinge nach Paragraph 226, EO in gewisser Weise privilegiert wurden, nicht jedoch beispielsweise persönliche Dienstbarkeiten wie das Wohnungs(gebrauchs)recht nach Paragraph 521, ABGB. Wie dargelegt ergibt sich eben aus Paragraph 150, EO nF, dass nur allen betreibenden Gläubigern und Pfandgläubigern im Rang vorangehende Dienstbarkeiten ohne Anrechnung auf das Meistbot vom Ersteher zu übernehmen sind. Eine solche Rechtsposition hätte die Revisionsrekurswerberin im vorliegenden Fall nur durch eine Vorrangeinräumung durch die vorrangige Pfandgläubigerin erlangen können.

Aus der rechtlichen Unmöglichkeit, ein Wohnungsrecht an einer ideellen Liegenschaftshälfte zu begründen, folgt keineswegs, dass bei Vorliegen von Miteigentum die Versteigerung eines Liegenschaftsanteils in keinem Fall zum Untergang des Wohnungsrechts führen könnte. Da die Übernahme einer Dienstbarkeit ohne Anrechnung auf das Meistbot die Konsequenz der bücherlichen Rangfolge ist, kommt es auf die Frage einer Vereitelungs- oder Entwertungsabsicht eines Miteigentümers nicht an.

Aus all dem ergibt sich auch, dass von einer Lückenhaftigkeit der Aufzählung in§ 146 Abs 1 EO nF keine Rede sein kann. Ein genereller Grundsatz "Obdachlosenschutz vor Gläubigerschutz", für den die Revisionsrekurswerberin auch keine Belegstellen angeben kann, besteht im Exekutionsverfahren zweifellos nicht. Die rechtliche Situation ist auch mit der einer Teilungsklage nicht vergleichbar, zumal im Zwangsversteigerungsverfahren eine § 830 Abs 2 und 3 ABGB vergleichbare Bestimmung fehlt. Wie sich aus den voranstehenden Darlegungen auch ergibt, ist die Übernahme des Wohnungsrechts ohne Anrechnung auf das Meistbot keineswegs erst das Ergebnis der EO-Novelle 2000.Aus all dem ergibt sich auch, dass von einer Lückenhaftigkeit der Aufzählung in Paragraph 146, Absatz eins, EO nF keine Rede sein kann. Ein genereller Grundsatz "Obdachlosenschutz vor Gläubigerschutz", für den die Revisionsrekurswerberin auch keine Belegstellen angeben kann, besteht im Exekutionsverfahren zweifellos nicht. Die rechtliche Situation ist auch mit der einer Teilungsklage nicht vergleichbar, zumal im Zwangsversteigerungsverfahren eine Paragraph 830, Absatz 2 und 3 ABGB vergleichbare Bestimmung fehlt. Wie sich aus den voranstehenden Darlegungen auch ergibt, ist die Übernahme des Wohnungsrechts ohne Anrechnung auf das Meistbot keineswegs erst das Ergebnis der EO-Novelle 2000.

Demnach ist auch im Geltungsbereich der EO-Novelle 2000 an der bisherigen Rsp zu§ 150 Abs 1 EO festzuhalten, dass eine im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeit nur dann ohne Anrechnung auf das Meistbot zu übernehmen ist, wenn sie allen einverleibten Pfandrechten im Rang vorangeht. Dieser Grundsatz gilt auch dann, wenn das verbücherte Wohnungsrecht nur auf dem in Liegenschaftsexekution gezogenen Miteigentumsanteil einem Pfandrecht nachgeht, hingegen auf dem nicht in Liegenschaftsexekution gezogenen Miteigentumsanteil erstrangig ist.Demnach ist auch im Geltungsbereich der EO-Novelle 2000 an der bisherigen Rsp zu Paragraph 150, Absatz eins, EO festzuhalten, dass eine im Grundbuch eingetragene Dienstbarkeit nur dann ohne Anrechnung auf das Meistbot zu übernehmen ist, wenn sie allen einverleibten Pfandrechten im Rang vorangeht. Dieser Grundsatz gilt auch dann, wenn das verbücherte Wohnungsrecht nur auf dem in Liegenschaftsexekution gezogenen Miteigentumsanteil einem Pfandrecht nachgeht, hingegen auf dem nicht in Liegenschaftsexekution gezogenen Miteigentumsanteil erstrangig ist.

Nach dem Gesetz kommt somit eine Übernahme des Wohnungsrechts der Revisionsrekurswerberin durch den Ersteher nicht in Betracht. Dem Revisionsrekurs ist nicht Folge zu geben.

Die Kostenentscheidung beruht auf§ 78 EO iVm §§ 50, 40 ZPO (Obsiegen in einem Zwischenstreit)Die Kostenentscheidung beruht auf Paragraph 78, EO in Verbindung mit Paragraphen 50,, 40 ZPO (Obsiegen in einem Zwischenstreit).

Anmerkung

E65426 3Ob318.01p

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:2002:0030OB00318.01P.0424.000

Dokumentnummer

JJT_20020424_OGH0002_0030OB00318_01P0000_000

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