

TE OGH 1998/6/24 3Ob135/98v

JUSLINE Entscheidung

© Veröffentlicht am 24.06.1998

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Vizepräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr.Hofmann als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Graf, Dr.Pimmer, Dr.Zechner und Dr.Sailer als weitere Richter in der Exekutionssache der betreibenden Partei V*****bank AG, ***** vertreten durch Dr.Ernst Chalupsky und Dr.Maximilian Gumpoldsberger, Rechtsanwälte in Wels, wider die verpflichteten Parteien 1.) Johann S*****, und 2.) Maria S*****, beide vertreten durch Dr.Peter Greil, Rechtsanwalt in Innsbruck, wegen S 3,000.000,- samt Anhang, infolge von Revisionsrekursen der betreibenden Partei und des Erstehers Josef H*****-, vertreten durch Dr.Klaus Dengg, Rechtsanwalt in Zell am Ziller, gegen den Beschuß des Landesgerichtes Innsbruck als Rekursgerichtes vom 17.März 1998, GZ 1 R 122/98t-104, womit infolge Rekurses des Landesgrundverkehrsreferenten für Tirol, vertreten durch Offer & Partner KEG, Rechtsanwälte in Innsbruck, der Beschuß des Bezirksgerichtes Zell am Ziller vom 26.Jänner 1998, GZ 4 E 1243/95g-100, ersatzlos aufgehoben wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Der Rekurs der betreibenden Partei wird zurückgewiesen.

Dagegen wird dem Rekurs des Erstehers Folge gegeben.

Der angefochtene Beschuß wird dahin abgeändert, daß er lautet:

"Der Rekurs des Landesgrundverkehrsreferenten für Tirol wird zurückgewiesen."

Das Land Tirol ist schuldig, dem Revisionsrekurswerber Josef H***** die mit S 28.125,- (darin enthalten S 4.687,50 Umsatzsteuer) bestimmten Kosten des Revisionsrekursverfahrens binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Begründung:

Im Versteigerungstermin vom 6.9.1995 wurde dem österreichischen Staatsbürger Josef H***** die Liegenschaft in EZ ***** des Grundbuches H***** (im wesentlichen landwirtschaftlich genutzt) im Gesamtausmaß von von über 9 ha samt dem darauf errichteten Wohn- und Wirtschaftsgebäude um das Meistbot von S 5,500.000,- zugeschlagen, und zwar mit dem Vorbehalt, daß der Zuschlag erst dann rechtswirksam wird, wenn entweder 1.) von der Grundverkehrsbehörde rechtswirksam festgestellt wird, daß eine grundverkehrsrechtliche Genehmigung nicht erforderlich ist, oder 2.) die grundverkehrsrechtliche Genehmigung rechtskräftig erteilt wird, oder 3.) die Grundverkehrsbehörde die Erklärung nach § 10 Abs 2 TirGVG 1993 bestätigt. Gleichzeitig wurde dem Erstehher gemäß § 19 Abs 1 letzter Satz TirGVG 1993 eine Frist von einem Monat gesetzt, um seiner Anzeigepflicht gemäß § 23 TirGVG 1993 nachzukommen. Von dieser Zuschlagserteilung benachrichtigte das Erstgericht am 7.9.1995 die

Grundverkehrsbehörde in Schwaz sowie den Landesgrundverkehrsreferenten. Im Versteigerungstermin vom 6.9.1995 wurde dem österreichischen Staatsbürger Josef H***** die Liegenschaft in EZ ***** des Grundbuches H***** (im wesentlichen landwirtschaftlich genutzt) im Gesamtausmaß von von über 9 ha samt dem darauf errichteten Wohn- und Wirtschaftsgebäude um das Meistbot von S 5,500.000,- zugeschlagen, und zwar mit dem Vorbehalt, daß der Zuschlag erst dann rechtswirksam wird, wenn entweder 1.) von der Grundverkehrsbehörde rechtswirksam festgestellt wird, daß eine grundverkehrsrechtliche Genehmigung nicht erforderlich ist, oder 2.) die grundverkehrsrechtliche Genehmigung rechtskräftig erteilt wird, oder 3.) die Grundverkehrsbehörde die Erklärung nach Paragraph 10, Absatz 2, TirG VG 1993 bestätigt. Gleichzeitig wurde dem Erstehher gemäß Paragraph 19, Absatz eins, letzter Satz TirG VG 1993 eine Frist von einem Monat gesetzt, um seiner Anzeigepflicht gemäß Paragraph 23, TirG VG 1993 nachzukommen. Von dieser Zuschlagserteilung benachrichtigte das Erstgericht am 7.9.1995 die Grundverkehrsbehörde in Schwaz sowie den Landesgrundverkehrsreferenten.

Die Bezirks-Grundverkehrskommission Schwaz versagte diesem exekutiven Rechtserwerb mit Bescheid vom 13.10.1995 die grundverkehrsbehördliche Genehmigung. Die gegen diese Entscheidung erhobene Berufung des Erstehers wies die Landes-Grundverkehrskommission mit Bescheid vom 1.2.1996 als unbegründet ab.

Daraufhin beraumte das Erstgericht mit Beschuß vom 9.4.1996 einen neuen Versteigerungstermin auf den 31.7.1996 an mit dem Zusatz, daß als Bieter nur Personen zugelassen werden dürfen, die sich binnen drei Wochen nach der Bekanntmachung des neuen Versteigerungstermines beim Landesgrundverkehrsreferenten darum bewerben und eine Bieterbewilligung oder eine Bestätigung im Sinne des § 20 Abs 3 TirG VG 1993 vorlegen. Daraufhin beraumte das Erstgericht mit Beschuß vom 9.4.1996 einen neuen Versteigerungstermin auf den 31.7.1996 an mit dem Zusatz, daß als Bieter nur Personen zugelassen werden dürfen, die sich binnen drei Wochen nach der Bekanntmachung des neuen Versteigerungstermines beim Landesgrundverkehrsreferenten darum bewerben und eine Bieterbewilligung oder eine Bestätigung im Sinne des Paragraph 20, Absatz 3, TirG VG 1993 vorlegen.

Mit Beschuß des Erstgerichtes vom 3.7.1996 wurde das Exekutionsverfahren samt den bewilligten Beitritten zur Zwangsversteigerung bis zur Entscheidung des Verfassungsgerichtshofes über die Beschwerde des Erstehers (im ersten Versteigerungstermin) aufgeschoben und der für den 31.7.1996 anberaumte Termin abberaumt.

Der Verfassungsgerichtshof hob mit Erkenntnis vom 25.2.1997, B 1329/95-6 u.a., neben anderen Bescheiden den Bescheid der Landes-Grundverkehrskommission vom 1.2.1996, LGv-384/4-95, auf; dies unter Hinweis darauf, daß mit Erkenntnis vom 10.12.1996 ausgesprochen wurde, daß das TirG VG 1993 zur Gänze verfassungswidrig gewesen sei, die Aufhebung eines Gesetzes auf den Anlaßfall zurückwirke und dem in Artikel 140 Abs 7 B-VG genannten Anlaßfall auch der hier vorliegende Fall gleichzuhalten sei, da er zu Beginn der nicht öffentlichen Beratung beim Verfassungsgerichtshof bereits anhängig gewesen sei. Der Verfassungsgerichtshof hob mit Erkenntnis vom 25.2.1997, B 1329/95-6 u.a., neben anderen Bescheiden den Bescheid der Landes-Grundverkehrskommission vom 1.2.1996, LGv-384/4-95, auf; dies unter Hinweis darauf, daß mit Erkenntnis vom 10.12.1996 ausgesprochen wurde, daß das TirG VG 1993 zur Gänze verfassungswidrig gewesen sei, die Aufhebung eines Gesetzes auf den Anlaßfall zurückwirke und dem in Artikel 140 Absatz 7, B-VG genannten Anlaßfall auch der hier vorliegende Fall gleichzuhalten sei, da er zu Beginn der nicht öffentlichen Beratung beim Verfassungsgerichtshof bereits anhängig gewesen sei.

Dieses Erkenntnis langte am 9.4.1997 auch beim Erstgericht ein. Über Anfrage desselben teilte die Landes-Grundverkehrskommission mit, daß zwischenzeitig ein neuer Bescheid ergangen sei, wobei dieser dem Erstgericht ebenfalls übermittelt wurde. In diesem Bescheid vom 6.6.1997, LGv-384/11-95, wurde der angefochtene Bescheid der Bezirks-Grundverkehrskommission Schwaz vom 13.10.1995, GV-19/1995 H*****, behoben und die Angelegenheit zur neuerlichen Verhandlung und Erlassung eines neuen Bescheides an die erste Instanz verwiesen.

Daraufhin verfügte das Erstgericht eine Kalendierung des Aktes auf einen Zeitraum von vier Monaten. Eine Entscheidung der Bezirks-Grundverkehrskommission Schwaz wurde in diesem Zeitraum an das Erstgericht nicht übermittelt.

Nach Ablauf dieser Frist stellte das Erstgericht mit Beschuß vom 26.1.1998 (ON 100) die am 9.4.1996 gemäß § 20 TirG VG anberaumte neuerliche Versteigerung ein (Punkt 1) und erteilte den Zuschlag hinsichtlich der gegenständlichen Liegenschaft samt dem im Schätzungsprotokoll verzeichneten Zubehör dem Josef H***** als Meistbietenden auf Grund der Versteigerungsbedingungen um das Meistbot von S 5,500.000,-; gleichzeitig wurde die Anmerkung der Erteilung des Zuschlages im Grundbuch verfügt (Punkt 2). Nach Ablauf dieser Frist stellte das Erstgericht mit Beschuß

vom 26.1.1998 (ON 100) die am 9.4.1996 gemäß Paragraph 20, TirG VG anberaumte neuerliche Versteigerung ein (Punkt 1) und erteilte den Zuschlag hinsichtlich der gegenständlichen Liegenschaft samt dem im Schätzungsprotokoll verzeichneten Zubehör dem Josef H***** als Meistbietenden auf Grund der Versteigerungsbedingungen um das Meistbot von S 5,500.000,-; gleichzeitig wurde die Anmerkung der Erteilung des Zuschlages im Grundbuch verfügt (Punkt 2).

Diese Entscheidung begründete das Erstgericht damit, daß mit der aufhebenden Entscheidung des Landes-Grundverkehrskommission vom 6.6.1997 die Frist des § 19 Abs 2 TirG VG 1996 (vier Monate) neuerlich in Gang gesetzt worden sei, dem Exekutionsgericht binnen dieser Frist aber keine bescheidmäßige Erledigung zugekommen sei, womit gemäß § 19 Abs 2 TirG VG die Erteilung des Zuschlages für wirksam zu erklären, auszufertigen und zu verlautbaren sei. Dies habe auch zur Einstellung der neuerlich anberaumten Versteigerung führen müssen. Diese Entscheidung begründete das Erstgericht damit, daß mit der aufhebenden Entscheidung des Landes-Grundverkehrskommission vom 6.6.1997 die Frist des Paragraph 19, Absatz 2, TirG VG 1996 (vier Monate) neuerlich in Gang gesetzt worden sei, dem Exekutionsgericht binnen dieser Frist aber keine bescheidmäßige Erledigung zugekommen sei, womit gemäß Paragraph 19, Absatz 2, TirG VG die Erteilung des Zuschlages für wirksam zu erklären, auszufertigen und zu verlautbaren sei. Dies habe auch zur Einstellung der neuerlich anberaumten Versteigerung führen müssen.

Dem gegen diese Entscheidung erhobenen Rekurs des Landesgrundverkehrsreferenten gab das Rekursgericht mit dem angefochtenen Beschuß Folge und hob die erstinstanzliche Entscheidung ersatzlos auf.

Zur Begründung führte es unter anderem aus, daß auf Grund der Übergangsbestimmungen des § 40 TirG VG 1996 auf das vorliegende Verfahren nunmehr das TirG VG 1996 Anwendung finde. Was den Fristenlauf angeht, kam es zur Auffassung, daß sich im TirG VG 1996 kein Anhaltspunkt dafür finde, daß durch einen aufhebenden Bescheid der Landes-Grundverkehrskommission der Fristenlauf des § 19 Abs 2 TirG VG neu in Gang gesetzt werde, wie dies das Erstgericht angenommen hat. Es sei lediglich die Frist des § 19 Abs 3 TirG VG seitens der Grundverkehrsbehörden einzuhalten, was im vorliegenden Fall gegeben sei. Da die ursprüngliche Versagung der grundverkehrsrechtlichen Genehmigung rechtskräftig geworden sei, habe ursprünglich das Erstgericht zu Recht einen erneuten Versteigerungstermin angeordnet. Zur Begründung führte es unter anderem aus, daß auf Grund der Übergangsbestimmungen des Paragraph 40, TirG VG 1996 auf das vorliegende Verfahren nunmehr das TirG VG 1996 Anwendung finde. Was den Fristenlauf angeht, kam es zur Auffassung, daß sich im TirG VG 1996 kein Anhaltspunkt dafür finde, daß durch einen aufhebenden Bescheid der Landes-Grundverkehrskommission der Fristenlauf des Paragraph 19, Absatz 2, TirG VG neu in Gang gesetzt werde, wie dies das Erstgericht angenommen hat. Es sei lediglich die Frist des Paragraph 19, Absatz 3, TirG VG seitens der Grundverkehrsbehörden einzuhalten, was im vorliegenden Fall gegeben sei. Da die ursprüngliche Versagung der grundverkehrsrechtlichen Genehmigung rechtskräftig geworden sei, habe ursprünglich das Erstgericht zu Recht einen erneuten Versteigerungstermin angeordnet.

Zum Rekursrecht des Landesgrundverkehrsreferenten ergebe sich aus dem TirG VG 1996 nichts. Da der bekämpfte Beschuß nicht jener sei, mit dem der Zuschlag erteilt werde, sondern bloß jener, mit dem gemäß § 19 Abs 2 TirG VG 1996 die Erteilung des Zuschlages "für wirksam erklärt, ausgefertigt und verlautbart" werde, kämen die Rekursbeschränkungen des § 187 EO nicht zum Tragen. Das Rekursrecht sei somit nach allgemeinen Grundsätzen zu beurteilen. Danach seien allgemein Parteien und Beteiligte rekursberechtigt, wobei es für die Beteiligtenstellung darauf ankomme, ob durch das Exekutionsverfahren die Rechtssphäre des Rekurswerbers berührt werde. Somit seien im Exekutionsverfahren zum Rekurs jene Personen berechtigt, die auf Grund besonderer gesetzlicher Vorschriften als Beteiligte des Exekutionsverfahrens oder eines besonderen Abschnitts dieses Verfahrens anzusehen seien (JBl 1957, 372; RdW 1994, 176; RPflSlgE 1993/148). Der Landesgrundverkehrsreferent sei im Abschnitt des Verfahrens bei der Zuschlagserteilung nach § 19 TirG VG zweifellos Beteiligter des Zwangsversteigerungsverfahrens, und zwar auf Grund einer besonderen gesetzlichen Vorschrift, eben des genannten TirG VG 1996. An seiner Rekurslegitimation könne somit kein Zweifel bestehen. Zum Rekursrecht des Landesgrundverkehrsreferenten ergebe sich aus dem TirG VG 1996 nichts. Da der bekämpfte Beschuß nicht jener sei, mit dem der Zuschlag erteilt werde, sondern bloß jener, mit dem gemäß Paragraph 19, Absatz 2, TirG VG 1996 die Erteilung des Zuschlages "für wirksam erklärt, ausgefertigt und verlautbart" werde, kämen die Rekursbeschränkungen des Paragraph 187, EO nicht zum Tragen. Das Rekursrecht sei somit nach allgemeinen Grundsätzen zu beurteilen. Danach seien allgemein Parteien und Beteiligte rekursberechtigt, wobei es für die Beteiligtenstellung darauf ankomme, ob durch das Exekutionsverfahren die Rechtssphäre des Rekurswerbers berührt werde. Somit seien im Exekutionsverfahren zum Rekurs jene Personen berechtigt, die auf Grund besonderer

gesetzlicher Vorschriften als Beteiligte des Exekutionsverfahrens oder eines besonderen Abschnitts dieses Verfahrens anzusehen seien (JBl 1957, 372; RdW 1994, 176; RPflSlgE 1993/148). Der Landesgrundverkehrsreferent sei im Abschnitt des Verfahrens bei der Zuschlagserteilung nach Paragraph 19, TirG VG zweifelos Beteiligter des Zwangsversteigerungsverfahrens, und zwar auf Grund einer besonderen gesetzlichen Vorschrift, eben des genannten TirG VG 1996. An seiner Rekurslegitimation könne somit kein Zweifel bestehen.

Das Rekursgericht sprach aus, daß der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei, und begründete dies damit, daß keine höchstgerichtliche Judikatur zur Rechtsmittellegitimation des Landesgrundverkehrsreferenten vorliege. Erhebliche Bedeutung komme aber auch der Rechtsfrage zu, inwieweit in der vorliegenden Konstellation nicht doch eine analoge Anwendung der Viermonatsfrist des § 19 Abs 2 TirG VG geboten sei. Das Rekursgericht sprach aus, daß der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei, und begründete dies damit, daß keine höchstgerichtliche Judikatur zur Rechtsmittellegitimation des Landesgrundverkehrsreferenten vorliege. Erhebliche Bedeutung komme aber auch der Rechtsfrage zu, inwieweit in der vorliegenden Konstellation nicht doch eine analoge Anwendung der Viermonatsfrist des Paragraph 19, Absatz 2, TirG VG geboten sei.

Gegen diese Entscheidung richten sich die Revisionsreksrufe der betreibenden Partei einerseits und des Erstehers andererseits.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs der betreibenden Partei ist verspätet.

Die Entscheidung des Rekursgerichtes wurde dem Vertreter der betreibenden Partei am 25.3.1998 zugestellt. Letzter Tag der Revisionsrekursfrist war somit der 8.4.1998. Der an das Bezirksgericht Innsbruck adressierte Revisionsrekurs der betreibenden Partei wurde am 7.4.1998 zu Post gegeben und langte am nächsten Tag, also dem letzten Tag der Rechtsmittelfrist, beim Bezirksgericht Innsbruck ein. Er wurde als "Irrläufer" gekennzeichnet und in der Folge zunächst an das Bezirksgericht Kufstein, dann an das Bezirksgericht Hopfgarten zuletzt erst an das Erstgericht gesandt, wo er am 20.4.1998 einlangte.

Zwar wird nach § 89 GOG die Zeit des Postenlaufes in die gesetzlichen oder richterlichen Fristen nicht eingerechnet. Dies gilt nach einhelliger Rechtsprechung aber nur dann, wenn das Schriftstück an das zuständige Gericht adressiert wird (Gitschthaler in Rechberger Rz 12 zu §§ 124 ff ZPO mN). Bei einer falschen Adressierung wie im vorliegenden Fall wäre die Frist nur gewahrt, wenn, was hier nicht der Fall ist, der Revisionsrekurs innerhalb der Rechtsmittelfrist beim zuständigen Gericht eingelangt wäre. Zwar wird nach Paragraph 89, GOG die Zeit des Postenlaufes in die gesetzlichen oder richterlichen Fristen nicht eingerechnet. Dies gilt nach einhelliger Rechtsprechung aber nur dann, wenn das Schriftstück an das zuständige Gericht adressiert wird (Gitschthaler in Rechberger Rz 12 zu Paragraphen 124, ff ZPO mN). Bei einer falschen Adressierung wie im vorliegenden Fall wäre die Frist nur gewahrt, wenn, was hier nicht der Fall ist, der Revisionsrekurs innerhalb der Rechtsmittelfrist beim zuständigen Gericht eingelangt wäre.

Demnach war das verspätete Rechtsmittel der betreibenden Partei zurückzuweisen.

Mit seinem Rekurs begeht der Ersteher in erster Linie die Aufhebung der angefochtenen Entscheidung als nichtig. Hilfweise beantragt er, den angefochtenen Beschuß dahin abzuändern, daß dem Rekurs des Landesgrundverkehrsreferenten gegen die erstinstanzliche Entscheidung keine Folge gegeben werde.

Zur Zulässigkeit beruft sich der Revisionsrekurswerber auf die bereits vom Rekursgericht angegebenen Gründe. Als Revisionsrekursgründe macht er Nichtigkeit und unrichtige rechtliche Beurteilung geltend. Unter dem Grund der Nichtigkeit wird ausgeführt, daß der Rekurs des Landesgrundverkehrsreferenten mangels Rechtsmittellegitimation unzulässig sei und daher zurückzuweisen gewesen wäre. Aus dem TirG VG 1996 könne eine Beteiligtenstellung des Grundverkehrsreferenten nicht abgeleitet werden. Durch die Erteilung des Zuschlages nach § 19 Abs 2 TirG VG werde in die Rechtssphäre desselben nicht eingegriffen. Es handle sich bei ihm um einen weisungsgebundenen Verwaltungsbeamten, dessen Aufgaben und Rechte das zitierte Gesetz präzise festlege. Abgesehen von seiner Klageberechtigung nach § 35 TirG VG 1993 beschränkten sich seine Rechte darauf, die Tätigkeit der Grundverkehrsbehörden erster Instanz zu kontrollieren und notfalls gegen diese Rechtsmittel zu erheben. Keinesfalls gehöre es zu seinen Aufgaben, die Tätigkeit der Exekutionsgerichte zu überwachen. Im übrigen würde durch die Zuerkennung der Rechtsmittellegitimation der Zweck des § 19 Abs 2 TirG VG 1996 gänzlich vereitelt, womit die Hinauszögerung der Erledigung durch die Grundverkehrsbehörden verhindert werden solle. Zur Zulässigkeit beruft sich

der Revisionsrekurswerber auf die bereits vom Rekursgericht angegebenen Gründe. Als Revisionsrekursgründe macht er Nichtigkeit und unrichtige rechtliche Beurteilung geltend. Unter dem Grund der Nichtigkeit wird ausgeführt, daß der Rekurs des Landesgrundverkehrsreferenten mangels Rechtsmittellegitimation unzulässig sei und daher zurückzuweisen gewesen wäre. Aus dem TirG VG 1996 könne eine Beteiligenstellung des Grundverkehrsreferenten nicht abgeleitet werden. Durch die Erteilung des Zuschlages nach Paragraph 19, Absatz 2, TirG VG werde in die Rechtssphäre desselben nicht eingegriffen. Es handle sich bei ihm um einen weisungsgebundenen Verwaltungsbeamten, dessen Aufgaben und Rechte das zitierte Gesetz präzise festlege. Abgesehen von seiner Klagsberechtigung nach Paragraph 35, TirG VG 1993 beschränkten sich seine Rechte darauf, die Tätigkeit der Grundverkehrsbehörden erster Instanz zu kontrollieren und notfalls gegen diese Rechtsmittel zu erheben. Keinesfalls gehöre es zu seinen Aufgaben, die Tätigkeit der Exekutionsgerichte zu überwachen. Im übrigen würde durch die Zuerkennung der Rechtsmittellegitimation der Zweck des Paragraph 19, Absatz 2, TirG VG 1996 gänzlich vereitelt, womit die Hinauszögerung der Erledigung durch die Grundverkehrsbehörden verhindert werden solle.

Unter dem Revisionsrekurs der unrichtigen rechtlichen Beurteilung wird geltend gemacht, daß nach der Rechtsansicht des Rekursgerichtes die in § 19 Abs 2 TirG VG 1996 vorgesehen Frist von vier Monaten für die bescheidmäßige Erledigung praktisch wertlos wäre, da sie bei Aufhebung des erstinstanzlichen Bescheides durch die zweite Instanz im zweiten Rechtsgang nicht mehr anzuwenden wäre. Es liege im Interesse sowohl der Parteien als auch des Erstehers, so schnell wie möglich Gewißheit darüber zu erlangen, ob ein Zuschlag genehmigt werde. Unter dem Revisionsrekurs der unrichtigen rechtlichen Beurteilung wird geltend gemacht, daß nach der Rechtsansicht des Rekursgerichtes die in Paragraph 19, Absatz 2, TirG VG 1996 vorgesehen Frist von vier Monaten für die bescheidmäßige Erledigung praktisch wertlos wäre, da sie bei Aufhebung des erstinstanzlichen Bescheides durch die zweite Instanz im zweiten Rechtsgang nicht mehr anzuwenden wäre. Es liege im Interesse sowohl der Parteien als auch des Erstehers, so schnell wie möglich Gewißheit darüber zu erlangen, ob ein Zuschlag genehmigt werde.

Der Revisionsrekurs ist zulässig, weil die Frage der Rechtsmittellegitimation des Tiroler Landesgrundverkehrsreferenten im Zwangsversteigerungsverfahren, insbesondere aber im Hinblick auf jenem Beschuß, mit dem im Sinn des § 19 Abs 2 TirG VG 1996 der Zuschlag für wirksam erklärt wird, bisher vom Obersten Gerichtshof noch nicht zu beurteilen war. Der Revisionsrekurs ist zulässig, weil die Frage der Rechtsmittellegitimation des Tiroler Landesgrundverkehrsreferenten im Zwangsversteigerungsverfahren, insbesondere aber im Hinblick auf jenem Beschuß, mit dem im Sinn des Paragraph 19, Absatz 2, TirG VG 1996 der Zuschlag für wirksam erklärt wird, bisher vom Obersten Gerichtshof noch nicht zu beurteilen war.

Der Revisionsrekurs ist auch berechtigt.

Während sich aus den Bestimmungen der EO eindeutig ableiten läßt, daß Parteien des Exekutionsverfahrens der betreibende Gläubiger und die verpflichtete Parteien sind, enthält sie keine generelle Regelung dazu, wer als (sonstiger) Beteiligter des Exekutionsverfahrens anzusehen ist, auch wenn der Begriff mehrfach im Gesetz vorkommt. Insbesondere wird in der einschlägigen Bestimmung des § 65 EO nicht gesagt, wer zur Erhebung von Rechtsmitteln legitimiert ist. Während sich aus den Bestimmungen der EO eindeutig ableiten läßt, daß Parteien des Exekutionsverfahrens der betreibende Gläubiger und die verpflichtete Parteien sind, enthält sie keine generelle Regelung dazu, wer als (sonstiger) Beteiligter des Exekutionsverfahrens anzusehen ist, auch wenn der Begriff mehrfach im Gesetz vorkommt. Insbesondere wird in der einschlägigen Bestimmung des Paragraph 65, EO nicht gesagt, wer zur Erhebung von Rechtsmitteln legitimiert ist.

Auch in der Lehre gibt es keine abschließende Definition für die sonstigen Beteiligten bzw Parteien im materiellen Sinn (vgl Holzhammer, Zwangsvollstreckungsrecht 4 14 f und Rechberger/Simotta Exekutionsverfahren 2 Rz 85 ff, jeweils unter Ablehnung des zu restriktiven Definitionsversuches von Petschek, Zwangsvollstreckungsrecht 27). Heller/Berger/Stix (644) heben hervor, daß nicht ein für allemal festgelegt werden könne, wer Beteiligter sei, allgemein lasse sich aber sagen, daß Beteiligte jene Personen seien, die von den Wirkungen der Zwangsvollstreckung unmittelbar in ihren Rechten betroffen würden (Pollak System 2 856 f, 130 f). Dieser Umschreibung Pollaks ist der Oberste Gerichtshof bereits in den E EvBl 1957/177 = JBI 1957, 372 und SZ 29/35 gefolgt. Wenn der Oberste Gerichtshof in RZ 1962, 85 ausführte, daß nur nach den Bestimmungen der EO selbst zu beurteilen sei, wer als Beteiligter am Exekutionsverfahren anzusehen sei, wurde dies in der Folge nicht mehr aufrecht erhalten (In der zitierten Entscheidung wurde ausdrücklich unter Berufung auf SZ 26/68 ausgeführt, daß dem Dritten, der sich durch einen Beschuß in seinen Rechten verletzt erachte, ein Rekurs in der Regel nicht zustehe, auch nicht einer angeblichen

außerbücherlichen Erwerberin). Letztmals wurde diese Rechtsansicht, soweit ersichtlich, in der E EvBl 1972/276 vertreten. In den zutreffenden späteren E 3 Ob 549/87 wird bereits trotz Zitierung der beiden letztgenannten Entscheidungen klargestellt, daß auch diejenigen Personen ein Rekursrecht haben, die auf Grund besonderer gesetzlicher Vorschriften als Beteiligte des Exekutionsverfahrens oder eines Abschnittes des Verfahrens anzusehen sind. Dieser Rechtssatz wurde auch zu 3 Ob 49/93 und zuletzt in ecolex 1994, 397 = HS 24.774 = RdW 1996, 176 (insoweit nicht veröffentlicht in Jus Z 1521 und HS 24.253) wiederholt. An dieser Ansicht ist festzuhalten, weil sich zweifellos auch aus anderen Gesetzen als der EO selbst eine Beteiligtenstellung damit auch ein Rekursrecht ergeben kann. Darüber hinaus wurde in der letztgenannten Entscheidung auch unter Berufung auf Heller/Berger/Stix aaO sowie 3 Ob 49/93 [= RPfISlgE 148, teilweise veröffentlicht auch zu Jus Z 1391 Jus Z 1417, ecolex 1993, 800 und HS 24576] und 3 Ob 549/87 klargestellt, daß ausnahmsweise auch anderen Personen ein Rekursgericht zusteht, wenn der Beschuß auf deren Rechtsstellung einen unmittelbaren Einfluß hat. Ähnlich wurde bereits zu EvBl 1973/282 Dritten dann ein Beschwerderecht zugebilligt, wenn sie durch den Exekutionsbescheid gesetzwidrig belastet werden oder wenn ihnen ungerechtfertigte Aufträge erteilt werden. Auch in der Lehre gibt es keine abschließende Definition für die sonstigen Beteiligten bzw Parteien im materiellen Sinn vergleiche Holzhammer, Zwangsvollstreckungsrecht4 14 f und Rechberger/Simotta Exekutionsverfahren2 Rz 85 ff, jeweils unter Ablehnung des zu restriktiven Definitionsversuches von Petschek, Zwangsvollstreckungsrecht 27). Heller/Berger/Stix (644) heben hervor, daß nicht ein für allemal festgelegt werden könne, wer Beteiligter sei, allgemein lasse sich aber sagen, daß Beteiligte jene Personen seien, die von den Wirkungen der Zwangsvollstreckung unmittelbar in ihren Rechten betroffen würden (Pollak System2 856 f, 130 f). Dieser Umschreibung Pollaks ist der Oberste Gerichtshof bereits in den E EvBl 1957/177 = JBI 1957, 372 und SZ 29/35 gefolgt. Wenn der Oberste Gerichtshof in RZ 1962, 85 ausführte, daß nur nach den Bestimmungen der EO selbst zu beurteilen sei, wer als Beteiligter am Exekutionsverfahren anzusehen sei, wurde dies in der Folge nicht mehr aufrecht erhalten (In der zitierten Entscheidung wurde ausdrücklich unter Berufung auf SZ 26/68 ausgeführt, daß dem Dritten, der sich durch einen Beschuß in seinen Rechten verletzt erachte, ein Rekurs in der Regel nicht zustehe, auch nicht einer angeblichen außerbücherlichen Erwerberin). Letztmals wurde diese Rechtsansicht, soweit ersichtlich, in der E EvBl 1972/276 vertreten. In den zutreffenden späteren E 3 Ob 549/87 wird bereits trotz Zitierung der beiden letztgenannten Entscheidungen klargestellt, daß auch diejenigen Personen ein Rekursrecht haben, die auf Grund besonderer gesetzlicher Vorschriften als Beteiligte des Exekutionsverfahrens oder eines Abschnittes des Verfahrens anzusehen sind. Dieser Rechtssatz wurde auch zu 3 Ob 49/93 und zuletzt in ecolex 1994, 397 = HS 24.774 = RdW 1996, 176 (insoweit nicht veröffentlicht in Jus Ziffer 1521 und HS 24.253) wiederholt. An dieser Ansicht ist festzuhalten, weil sich zweifellos auch aus anderen Gesetzen als der EO selbst eine Beteiligtenstellung damit auch ein Rekursrecht ergeben kann. Darüber hinaus wurde in der letztgenannten Entscheidung auch unter Berufung auf Heller/Berger/Stix aaO sowie 3 Ob 49/93 [= RPfISlgE 148, teilweise veröffentlicht auch zu Jus Ziffer 1391, Jus Ziffer 1417, ecolex 1993, 800 und HS 24576] und 3 Ob 549/87 klargestellt, daß ausnahmsweise auch anderen Personen ein Rekursgericht zusteht, wenn der Beschuß auf deren Rechtsstellung einen unmittelbaren Einfluß hat. Ähnlich wurde bereits zu EvBl 1973/282 Dritten dann ein Beschwerderecht zugebilligt, wenn sie durch den Exekutionsbescheid gesetzwidrig belastet werden oder wenn ihnen ungerechtfertigte Aufträge erteilt werden.

Da zweifellos die EO Landesgrundverkehrsreferenten nach Landesgrundverkehrsgesetzen keine Beteiligtenstellung oder ausdrückliche Rekusberechtigung einräumt, ist nunmehr zu prüfen, ob derartiges entweder durch das vorliegendenfalls anzuwendende TirGVG angeordnet wird oder sich aus allgemeinen Grundsätzen ergibt.

Was das TirGVG angeht, so kann zunächst festgehalten werden, daß der Ansicht des Rekursgerichtes beizupflichten ist, daß auf Grund der Übergangsbestimmungen im vorliegenden Verfahren (wenn überhaupt) das neue TirGVG 1996 anzuwenden ist.

Grundlage für die in den letzten Jahren erfolgte Neuregelung des Grundverkehrsrechts der österreichischen Bundesländer ist Art 15 Abs 9 B-VG iVm Art 10 Abs 1 Z 6 B-VG in der Fassung der B-VG Novelle 1992 (BGBl 276). Nach der letztgenannten Bestimmung gehören zum Kompetenzbereich des Zivilrechtswesens des Bundes nicht Regelungen, die den Grundstücksverkehr für Ausländer und den Verkehr mit bebauten oder zur Bebauung bestimmten Grundstücken verwaltungsbehördlichen Beschränkungen unterwerfen. Der land- und forstwirtschaftliche Grundverkehr war schon seit jeher Landessache (vgl die von Mayer, Das österreichische Bundesverfassungsrecht KK 87 zitierten E). Im Hinblick auf den Grundstücksverkehr mit Baugrundstücken haben die österreichischen Bundesländer und der Bund eine Vereinbarung nach Art 15a B-VG abgeschlossen (BGBl 1993/260; TirLGBI 1993/11).

Damit sollten einheitliche zivilrechtliche Bestimmungen über den Grundverkehr (mit Baugrundstücken) geschaffen werden. Nach Art II Abs 2 der B-VG Nov BGBI 1992/276 sind die Bundesländer überdies verpflichtet worden, innerhalb von zwei Jahren auch ihre Vorschriften über den Ausländergrundverkehr und den land- und forstwirtschaftlichen Grundverkehr der einheitlichen Zivilrechtsregelung anzupassen. Entgegen der üblichen Systematik (siehe etwa Holzhammer ZVR4 2) werden offenbar auch die speziellen exekutionsrechtlichen Bestimmungen in diesem Übereinkommen den Begriff Zivilrecht unterstellt. Grundlage für die in den letzten Jahren erfolgte Neuregelung des Grundverkehrsrechts der österreichischen Bundesländer ist Artikel 15, Absatz 9, B-VG in Verbindung mit Artikel 10, Absatz eins, Ziffer 6, B-VG in der Fassung der B-VG Novelle 1992 (BGBI 276). Nach der letztgenannten Bestimmung gehören zum Kompetenzbereich des Zivilrechtswesens des Bundes nicht Regelungen, die den Grundstücksverkehr für Ausländer und den Verkehr mit bebauten oder zur Bebauung bestimmten Grundstücken verwaltungsbehördlichen Beschränkungen unterwerfen. Der land- und forstwirtschaftliche Grundverkehr war schon seit jeher Landessache vergleiche die von Mayer, Das österreichische Bundesverfassungsrecht KK 87 zitierten E). Im Hinblick auf den Grundstücksverkehr mit Baugrundstücken haben die österreichischen Bundesländer und der Bund eine Vereinbarung nach Artikel 15 a, B-VG abgeschlossen (BGBI 1993/260; TirLGBI 1993/11). Damit sollten einheitliche zivilrechtliche Bestimmungen über den Grundverkehr (mit Baugrundstücken) geschaffen werden. Nach Art römisch II Absatz 2, der B-VG Nov BGBI 1992/276 sind die Bundesländer überdies verpflichtet worden, innerhalb von zwei Jahren auch ihre Vorschriften über den Ausländergrundverkehr und den land- und forstwirtschaftlichen Grundverkehr der einheitlichen Zivilrechtsregelung anzupassen. Entgegen der üblichen Systematik (siehe etwa Holzhammer ZVR4 2) werden offenbar auch die speziellen exekutionsrechtlichen Bestimmungen in diesem Übereinkommen den Begriff Zivilrecht unterstellt.

Nach der bereits auf die Monarchie zurückgehenden Regelung des Art 15 Abs 9 B-VG können die Länder im Bereich ihrer Gesetzgebung die zur Regelung des Gegenstandes erforderlichen Bestimmungen auf dem Gebiet des Straf- und Zivilrechtes treffen ("lex Starzynski"). Nach der Judikatur des Verfassungsgerichtshofes reicht diese Kompetenz aber nur so weit, als derartige Bestimmungen mit der Hauptmaterie in unerlässlichem Zusammenhang (so Öhlänger, Verfassungsrecht2 299; Walter/Mayer, Grundriß des österreichischen Verfassungsrechts Rz 270) stehen bzw für diese "erforderlich" sind (Adamovich/Funk/Holzinger, Österreichisches Staatsrecht I Rz 19023 und die dort angeführten E des VfGH). Aus dieser Beschränkung leitet Sandholzer (Grundverkehr und Ausländergrunderwerb [1991] 135) zu Recht ab, daß durch die Regelungen in den Landesgrundverkehrsgesetzen der normale Ablauf des Exekutionsverfahrens so wenig wie möglich gestört werden soll. Nach der bereits auf die Monarchie zurückgehenden Regelung des Artikel 15, Absatz 9, B-VG können die Länder im Bereich ihrer Gesetzgebung die zur Regelung des Gegenstandes erforderlichen Bestimmungen auf dem Gebiet des Straf- und Zivilrechtes treffen ("lex Starzynski"). Nach der Judikatur des Verfassungsgerichtshofes reicht diese Kompetenz aber nur so weit, als derartige Bestimmungen mit der Hauptmaterie in unerlässlichem Zusammenhang (so Öhlänger, Verfassungsrecht2 299; Walter/Mayer, Grundriß des österreichischen Verfassungsrechts Rz 270) stehen bzw für diese "erforderlich" sind (Adamovich/Funk/Holzinger, Österreichisches Staatsrecht römisch eins Rz 19023 und die dort angeführten E des VfGH). Aus dieser Beschränkung leitet Sandholzer (Grundverkehr und Ausländergrunderwerb [1991] 135) zu Recht ab, daß durch die Regelungen in den Landesgrundverkehrsgesetzen der normale Ablauf des Exekutionsverfahrens so wenig wie möglich gestört werden soll.

Nach Art 6 des zitierten Gliedstaatsvertrages hat das Exekutionsgericht die Beschlüsse, mit denen die Zwangsversteigerung bewilligt, die Schätzung anberaumt, die Exekution aufgehoben oder eingestellt wird, sowie das Versteigerungssedikt der Behörde zuzustellen; diese ist auch vom Ergebnis der Schätzung und der Erteilung des Zuschlags nach Art 7 Abs 1 zu verständigen. Nach Art 7 Abs 2 dieser Vereinbarung ist nach Vorliegen der erforderlichen Genehmigung oder dgl, aber auch dann, wenn dem Exekutionsgericht innerhalb von vier Monaten nach dem Einlangen des Antrags bzw der Anzeige bei der zuständigen Behörde ein Bescheid oder eine Bestätigung nicht zukommt, der Beschuß über die Erteilung des Zuschlags für wirksam zu erklären, auszufertigen und zu verlautbaren. Wie Christian Schneider (Österreichisches Grundverkehrsrecht [1997] Anm 8 zu Art 6 leg cit) zu Recht darlegt, kann mit dem Zuschlag in Art 6 nur der ursprüngliche im Versteigerungstermin erteilte Zuschlag gemeint sein. Zum einen wird dieser nur wirksam, wenn der Ersteheimer die entsprechende grundverkehrsrechtliche Bewilligung erhält, weshalb die Grundverkehrsbehörde über ein solches Verfahren ins Bild gesetzt werden soll, andererseits kommt es bei Versagung der erforderlichen Genehmigung zu einer erneuten Versteigerung nach Art 8, bei der nur Personen zugelassen werden dürfen, die von der zuständigen Behörde (in verschiedenen Formen) dazu legitimiert werden. Für den Fall der Wirksamerklärung, Ausfertigung und Verlautbarung des Zuschlags nach Art 7 Abs 2 ist dagegen kein weiteres

Verfahren vor den Grundverkehrsbehörden vorgesehen. Insbesondere enthält die zitierte Vereinbarung keine Bestimmung, wonach Grundverkehrsbehörden im Exekutionsverfahren ein Rechtsmittelrecht zustehen solle. Dagegen kann nach Art 18 Abs 1 des Staatsvertrages die landesgesetzlich bestimmte Behörde bei dem nach § 81 JN zuständigen Gericht Klage auf Feststellung erheben, daß ein Rechtsgeschäft nichtig ist, vor allem weil es ein Schein- oder Umgehungsgeschäft ist. Nach Artikel 6, des zitierten Gliedstaatsvertrages hat das Exekutionsgericht die Beschlüsse, mit denen die Zwangsversteigerung bewilligt, die Schätzung anberaumt, die Exekution aufgehoben oder eingestellt wird, sowie das Versteigerungssedikt der Behörde zuzustellen; diese ist auch vom Ergebnis der Schätzung und der Erteilung des Zuschlags nach Artikel 7, Absatz eins, zu verständigen. Nach Artikel 7, Absatz 2, dieser Vereinbarung ist nach Vorliegen der erforderlichen Genehmigung oder dgl, aber auch dann, wenn dem Exekutionsgericht innerhalb von vier Monaten nach dem Einlangen des Antrags bzw der Anzeige bei der zuständigen Behörde ein Bescheid oder eine Bestätigung nicht zukommt, der Beschuß über die Erteilung des Zuschlags für wirksam zu erklären, auszufertigen und zu verlautbaren. Wie Christian Schneider (Österreichisches Grundverkehrsrecht [1997] Anmerkung 8 zu Artikel 6, leg cit) zu Recht darlegt, kann mit dem Zuschlag in Artikel 6, nur der ursprüngliche im Versteigerungsstermin erteilte Zuschlag gemeint sein. Zum einen wird dieser nur wirksam, wenn der Ersteher die entsprechende grundverkehrsrechtliche Bewilligung erhält, weshalb die Grundverkehrsbehörde über ein solches Verfahren ins Bild gesetzt werden soll, andererseits kommt es bei Versagung der erforderlichen Genehmigung zu einer erneuten Versteigerung nach Artikel 8., bei der nur Personen zugelassen werden dürfen, die von der zuständigen Behörde (in verschiedenen Formen) dazu legitimiert werden. Für den Fall der Wirksamkeitserklärung, Ausfertigung und Verlautbarung des Zuschlags nach Artikel 7, Absatz 2, ist dagegen kein weiteres Verfahren vor den Grundverkehrsbehörden vorgesehen. Insbesondere enthält die zitierte Vereinbarung keine Bestimmung, wonach Grundverkehrsbehörden im Exekutionsverfahren ein Rechtsmittelrecht zustehen solle. Dagegen kann nach Artikel 18, Absatz eins, des Staatsvertrages die landesgesetzlich bestimmte Behörde bei dem nach Paragraph 81, JN zuständigen Gericht Klage auf Feststellung erheben, daß ein Rechtsgeschäft nichtig ist, vor allem weil es ein Schein- oder Umgehungsgeschäft ist.

Von den seither ergangenen Landesgrundverkehrsgesetzen bestimmen nur das Salzburger und das Tiroler, daß die genannten Zustellungen und Verständigungen an eine andere als die eigentliche Grundverkehrsbehörde zu erfolgen haben.

So sieht das Sbg GVG in seinem § 37 die Schaffung eines Grundverkehrsbeauftragten vor, bei dem es sich um einen weisungsfreien rechtskundigen Bediensteten des Landes handelt. Dieser hat nach Absatz 3 dieser Bestimmung die Einhaltung der Bestimmungen dieses Gesetzes in bezug auf die für die Zulässigkeit des Rechtserwerbes maßgebliche Nutzung wahrzunehmen; sich unter anderem um ein Mitbieten bei der Versteigerung durch die geeignete Interessenten zu bemühen; festgestellte Nutzungen, die nach seiner Auffassung den gesetzlichen Vorschriften widersprechen, den zuständigen Behörden anzugeben; er hat die Parteistellung im Verfahren vor den Grundverkehrsbehörden und in Verwaltungsstrafverfahren sowie ein Auskunftsrecht gegenüber Versorgungsunternehmen. Eine Parteistellung im Exekutionsverfahren wird dem Salzburger Grundverkehrsbeauftragten vom maßgeblichen Gesetz nicht zugebilligt. So sieht das Sbg GVG in seinem Paragraph 37, die Schaffung eines Grundverkehrsbeauftragten vor, bei dem es sich um einen weisungsfreien rechtskundigen Bediensteten des Landes handelt. Dieser hat nach Absatz 3 dieser Bestimmung die Einhaltung der Bestimmungen dieses Gesetzes in bezug auf die für die Zulässigkeit des Rechtserwerbes maßgebliche Nutzung wahrzunehmen; sich unter anderem um ein Mitbieten bei der Versteigerung durch die geeignete Interessenten zu bemühen; festgestellte Nutzungen, die nach seiner Auffassung den gesetzlichen Vorschriften widersprechen, den zuständigen Behörden anzugeben; er hat die Parteistellung im Verfahren vor den Grundverkehrsbehörden und in Verwaltungsstrafverfahren sowie ein Auskunftsrecht gegenüber Versorgungsunternehmen. Eine Parteistellung im Exekutionsverfahren wird dem Salzburger Grundverkehrsbeauftragten vom maßgeblichen Gesetz nicht zugebilligt.

Was nun das Bundesland Tirol angeht, so ist das jüngste TirGVG 1996 nach seinen § 41 mit 1.10.1996 in Kraft getreten. Die in § 40 TirGVG 1996 angeordnete teilweise Weitergeltung des TirGVG 1983 in materiellrechtlicher Hinsicht ist für die hier zu lösenden Fragen ohne Bedeutung, so daß das Rekursgericht zu Recht bereits das neue Gesetz angewendet hat. Nach § 30 TirGVG 1996 hat (wie schon bisher) die Landesregierung einen rechtskundigen Beamten zum Landesgrundverkehrsreferenten zu bestellen. Diesem sind vom Gesetz eine Reihe von Kompetenzen zuerkannt worden. So kann bei Zweifeln darüber, ob ein Rechtserwerb an einem Grundstück in den Geltungsbereich des Gesetzes fällt, eine der beiden Grundverkehrsbehörden (je nach Art des Grundstückes) darüber mit Bescheid

entscheiden. Nach § 24 Abs 5 TirG VG 1996 sind solche Bescheide auch den Landesgrundverkehrsreferenten zuzustellen, der dagegen Berufung erheben kann. Bescheide über die Erteilung der Genehmigung eines angezeigten Rechtsgeschäftes sind nach § 25 Abs 5 leg cit auch dem Landesgrundverkehrsreferenten zuzustellen, der gegen solche Bescheide ein Berufungsrecht hat, allerdings nicht gegen solche, mit denen der Genehmigungsbescheid innerhalb von zwei Wochen nach dem Einlangen der Anzeige zu erlassen ist, weil die Voraussetzungen für die Erteilung der Genehmigung bei einem bebauten Baugrundstück offenkundig vorliegen. Was nun das Bundesland Tirol angeht, so ist das jüngste TirG VG 1996 nach seinen Paragraph 41, mit 1.10.1996 in Kraft getreten. Die in Paragraph 40, TirG VG 1996 angeordnete teilweise Weitergeltung des TirG VG 1983 in materiellrechtlicher Hinsicht ist für die hier zu lösenden Fragen ohne Bedeutung, so daß das Rekursgericht zu Recht bereits das neue Gesetz angewendet hat. Nach Paragraph 30, TirG VG 1996 hat (wie schon bisher) die Landesregierung einen rechtskundigen Beamten zum Landesgrundverkehrsreferenten zu bestellen. Diesem sind vom Gesetz eine Reihe von Kompetenzen zuerkannt worden. So kann bei Zweifeln darüber, ob ein Rechtserwerb an einem Grundstück in den Geltungsbereich des Gesetzes fällt, eine der beiden Grundverkehrsbehörden (je nach Art des Grundstückes) darüber mit Bescheid entscheiden. Nach Paragraph 24, Absatz 5, TirG VG 1996 sind solche Bescheide auch den Landesgrundverkehrsreferenten zuzustellen, der dagegen Berufung erheben kann. Bescheide über die Erteilung der Genehmigung eines angezeigten Rechtsgeschäftes sind nach Paragraph 25, Absatz 5, leg cit auch dem Landesgrundverkehrsreferenten zuzustellen, der gegen solche Bescheide ein Berufungsrecht hat, allerdings nicht gegen solche, mit denen der Genehmigungsbescheid innerhalb von zwei Wochen nach dem Einlangen der Anzeige zu erlassen ist, weil die Voraussetzungen für die Erteilung der Genehmigung bei einem bebauten Baugrundstück offenkundig vorliegen.

Nach § 18 TirG VG 1996 sind den Landesgrundverkehrsreferenten die Beschlüsse, mit denen die Zwangsversteigerung bewilligt, die Schätzung anberaumt, die Exekution aufgeschoben oder eingestellt wird und das Versteigerungssedikt dem Landesgrundverkehrsreferenten zuzustellen. Weiters ist er vom Ergebnis der Schätzung und von der Erteilung des Zuschlages nach § 19 Abs 1 zu verständigen. Im Fall einer erneuten Versteigerung hat der Landesgrundverkehrsreferent nach § 20 Abs 3 leg cit die Bieterbewilligung allen Personen zu erteilen, die binnen drei Wochen nach der Bekanntmachung des neuen Versteigerungstermins um die Erteilung dieser Bewilligung ansuchen, sofern die Übertragung des Eigentums an sie den Bestimmungen des zweiten, dritten und vierten Abschnittes nicht widersprächen. Wenn binnen dieser Frist keine Bewerber auftreten, hat er dies unverzüglich dem Exekutionsgericht mitzuteilen, das sodann den neuen Versteigerungstermin abzuberaumen hat (Abs 4). Schließlich kann der Landesgrundverkehrsreferent nach § 35 Abs 1 leg cit, bei dem nach § 81 JN zuständigen Gericht Klage auf Feststellung erheben, daß ein Rechtsgeschäft nichtig ist, insbesondere weil es ein Schein- oder Umgehungsgeschäft ist. Nach § 38 des Gesetzes stehen dem Landesgrundverkehrsreferenten gegenüber den Gemeinden Auskunftsrechte zu. Gegenüber der Regelung im verfassungswidrig zustandegekommenen TirG VG LGBI 1993/82 (von Fuith, TirG VG 1996 als TirG VG 1994 bezeichnet) wurde die Rechtsstellung des Landesgrundverkehrsreferenten praktisch nicht verändert, sieht man etwa davon ab, daß die Auskunftsverpflichtung nach § 38 eingeschränkt wurde (näheres siehe Walzel von Wiesentreu, Die Befugnisse des Landesgrundverkehrsreferenten, ZfV 1995, 289 ff). Nach Paragraph 18, TirG VG 1996 sind den Landesgrundverkehrsreferenten die Beschlüsse, mit denen die Zwangsversteigerung bewilligt, die Schätzung anberaumt, die Exekution aufgeschoben oder eingestellt wird und das Versteigerungssedikt dem Landesgrundverkehrsreferenten zuzustellen. Weiters ist er vom Ergebnis der Schätzung und von der Erteilung des Zuschlages nach Paragraph 19, Absatz eins, zu verständigen. Im Fall einer erneuten Versteigerung hat der Landesgrundverkehrsreferent nach Paragraph 20, Absatz 3, leg cit die Bieterbewilligung allen Personen zu erteilen, die binnen drei Wochen nach der Bekanntmachung des neuen Versteigerungstermins um die Erteilung dieser Bewilligung ansuchen, sofern die Übertragung des Eigentums an sie den Bestimmungen des zweiten, dritten und vierten Abschnittes nicht widersprächen. Wenn binnen dieser Frist keine Bewerber auftreten, hat er dies unverzüglich dem Exekutionsgericht mitzuteilen, das sodann den neuen Versteigerungstermin abzuberaumen hat (Absatz 4.). Schließlich kann der Landesgrundverkehrsreferent nach Paragraph 35, Absatz eins, leg cit, bei dem nach Paragraph 81, JN zuständigen Gericht Klage auf Feststellung erheben, daß ein Rechtsgeschäft nichtig ist, insbesondere weil es ein Schein- oder Umgehungsgeschäft ist. Nach Paragraph 38, des Gesetzes stehen dem Landesgrundverkehrsreferenten gegenüber den Gemeinden Auskunftsrechte zu. Gegenüber der Regelung im verfassungswidrig zustandegekommenen TirG VG LGBI 1993/82 (von Fuith, TirG VG 1996 als TirG VG 1994 bezeichnet) wurde die Rechtsstellung des

Landesgrundverkehrsreferenten praktisch nicht verändert, sieht man etwa davon ab, daß die Auskunftsverpflichtung nach Paragraph 38, eingeschränkt wurde (näheres siehe Walzel von Wiesentreu, Die Befugnisse des Landesgrundverkehrsreferenten, ZfV 1995, 289 ff).

Wie bereits das bgld GVG 1955 kannte auch bereits das TirG VG 1983 einen Landesgrundverkehrsreferenten. Nach § 14 Abs 1 dieses Gesetzes hatte die Landesregierung "zur Namhaftmachung geeigneter Käufer im Sinne des § 8, zur Namhaftmachung geeigneter Bieter bei Zwangsversteigerungen nach § 11, zur Erteilung der Bewilligung nach § 10 Abs 2 lit b und zur Ausübung des Berufungsrechtes nach § 13 Abs 3 eine mit den Angelegenheiten des Grundverkehrs vertraute Persönlichkeiten" zu bestellen. Wie bereits das bgld GVG 1955 kannte auch bereits das TirG VG 1983 einen Landesgrundverkehrsreferenten. Nach Paragraph 14, Absatz eins, dieses Gesetzes hatte die Landesregierung "zur Namhaftmachung geeigneter Käufer im Sinne des Paragraph 8, zur Namhaftmachung geeigneter Bieter bei Zwangsversteigerungen nach Paragraph 11, zur Erteilung der Bewilligung nach Paragraph 10, Absatz 2, Litera b und zur Ausübung des Berufungsrechtes nach Paragraph 13, Absatz 3, eine mit den Angelegenheiten des Grundverkehrs vertraute Persönlichkeiten" zu bestellen.

Das zitierte Berufungsrecht bezog sich auf das grundverkehrsbehördliche Verfahren. Entgegen der scheinbar taxativen Aufzählung der genannten Bestimmung sahen auch die §§ 9 und 10 des TirG VG 1983 Kompetenzen des Landesgrundverkehrsreferenten im Exekutionsverfahren vor. Insbesondere ist auch eine dem neuen § 18 entsprechende Zustellung- und Verständigungsvorschrift in § 9 Abs 1 enthalten. Nach § 9 Abs 3 dieses Gesetzes konnte der Landesgrundverkehrsreferent außerdem bis zur Vornahme der Schätzung oder binnen acht Tagen nach Benachrichtigung von dem dem Versteigerungsverfahren zugrundegelegten Ergebnis einer früheren Schätzung beim Exekutionsgericht beantragen, daß die zu versteigernden Liegenschaften des Verpflichteten zusammen oder einzeln oder in Teilen versteigert werden. Wenn seinen Anträgen nicht Folge geleistet wurde, konnte er einen Beschuß, womit die Versteigerungsbedingungen festgestellt werden, mit Rekurs anfechten. Nach § 10 Abs 6 der TirG VG 1983 war unter anderem dann, wenn die Grundverkehrsbehörde fand, daß die Übertragung des Eigentums an den Meistbietenden im ersten Versteigerungstermin den Vorschriften des Gesetzes entspricht, der Beschuß über die Erteilung des Zuschlages nach den Vorschriften des § 183 Abs 1 bis 3 EO auszufertigen und zu verlautbaren. Das zitierte Berufungsrecht bezog sich auf das grundverkehrsbehördliche Verfahren. Entgegen der scheinbar taxativen Aufzählung der genannten Bestimmung sahen auch die Paragraphen 9 und 10 des TirG VG 1983 Kompetenzen des Landesgrundverkehrsreferenten im Exekutionsverfahren vor. Insbesondere ist auch eine dem neuen Paragraph 18, entsprechende Zustellung- und Verständigungsvorschrift in Paragraph 9, Absatz eins, enthalten. Nach Paragraph 9, Absatz 3, dieses Gesetzes konnte der Landesgrundverkehrsreferent außerdem bis zur Vornahme der Schätzung oder binnen acht Tagen nach Benachrichtigung von dem dem Versteigerungsverfahren zugrundegelegten Ergebnis einer früheren Schätzung beim Exekutionsgericht beantragen, daß die zu versteigernden Liegenschaften des Verpflichteten zusammen oder einzeln oder in Teilen versteigert werden. Wenn seinen Anträgen nicht Folge geleistet wurde, konnte er einen Beschuß, womit die Versteigerungsbedingungen festgestellt werden, mit Rekurs anfechten. Nach Paragraph 10, Absatz 6, der TirG VG 1983 war unter anderem dann, wenn die Grundverkehrsbehörde fand, daß die Übertragung des Eigentums an den Meistbietenden im ersten Versteigerungstermin den Vorschriften des Gesetzes entspricht, der Beschuß über die Erteilung des Zuschlages nach den Vorschriften des Paragraph 183, Absatz eins bis 3 EO auszufertigen und zu verlautbaren.

Erst mit der Novelle LGBI 1991/74 zum TirG VG 1983 wurde die zivilrechtliche Klagebefugnis des Landesgrundverkehrsreferenten eingeführt. Das Rekursrecht im Exekutionsverfahren nach § 9 Abs 3 blieb aufrecht, in dieser Bestimmung wurde der Begriff "Liegenschaften" durch "Grundstücke" ersetzt. Erst mit der Novelle LGBI 1991/74 zum TirG VG 1983 wurde die zivilrechtliche Klagebefugnis des Landesgrundverkehrsreferenten eingeführt. Das Rekursrecht im Exekutionsverfahren nach Paragraph 9, Absatz 3, blieb aufrecht, in dieser Bestimmung wurde der Begriff "Liegenschaften" durch "Grundstücke" ersetzt.

Bereits zum TirG VG 1962 (LGBI 1963/10) hatte der Verfassungsgerichtshof in bezug auf das dem Landesgrundverkehrsreferenten eingeräumte Berufungsrecht ausgeführt, daß diesem die Wahrung der öffentlichen Interessen obliegen solle, die bei Entscheidungen zugunsten der Genehmigungswerber rechtswidrigerweise vernachlässigt werden könnten (VfSlg 5.016).

Sieht man von der mehrfach zitierten Bestimmung des § 9 Abs 3 TirG VG 1983 ab, die im geltenden TirG VG kein Pendant hat, wurde bisher in der Literatur noch von niemanden die Auffassung vertreten, dem Tiroler

Landesgrundverkehrsreferenten käme im gerichtlichen Exekutionsverfahren Beteiligtenstellung oder gar ein Rechtsmittelrecht zu (vgl dazu etwa Walzel von Wiesentreu aaO 294 f; Christian Schneider, Handbuch ÖGV Recht 1996 440 f; Jordan/Walzel von Wiesentreu T 60 f in Fischer etc., Die Grundverkehrsgesetze der österreichischen Bundesländer; Fuith, TirG VG 1996 und Klee/Fuith/Riess TirG VG (1992); Pietsch Grundverkehrsrecht Rz 229 ff Sandholzer Grundverkehr 136 ff; Christian Schneider, Österreichisches Grundverkehrsrecht 1997). Derartige Befugnisse lassen sich auch weder aus den Erläuternden Bemerkungen - sei es zum Gliedstaatsvertrag, sei es zum TirG VG - noch aus dem Zweck der Einrichtung eines derartigen Grundverkehrsreferenten ableiten. Nach den EB zur Vereinbarung BGBl 1993/260 (723 BlgNR 18.GP 9) sollen die vorgesehenen Verständigungen der Grundverkehrsbehörden es diesen unter anderem ermöglichen, ihrerseits Interessenten auf die Versteigerung aufmerksam zu machen, deren Erwerb grundverkehrsrechtlich zulässig wäre. Nichts anderes soll der Zweck nach den EB 1993 zum TirG VG 1993 sein, das in seinem § 18 TirG VG 1996 diesbezüglich unverändert blieb (Christian Schneider Anm 1 zu § 18 TirG VG 1996 in Österreichisches GVR 1997). Christian Schneider (Handbuch ÖGVR 369) weist auch darauf hin, daß der Landesgrundverkehrsreferent für Tirol zwar zur Wahrung aller im Zusammenhang mit dem Grundverkehrsrecht stehenden öffentlichen Interessen berufen ist, seine Parteistellung (im grundverkehrsbehördlichen Verfahren) aber beschränkt ist. Weiters führt er aus (440), daß beim Versteigerungsverfahren nicht abgewartet werden soll, bis ein geeigneter Bewerber von sich aus bereit ist, im Versteigerungsverfahren mitzubieten; vielmehr sei die Behörde von der Zwangsversteigerung zu verständigen, damit sie Interessenten, deren Rechtserwerb grundverkehrsrechtlich zulässig wäre, auf die Versteigerung aufmerksam machen könne. Auch Walzel von Wiesentreu (ZfV 1995, 294) sieht den Zweck der Vorschrift insbesondere darin, dem Landesgrundverkehrsreferenten zu ermöglichen, geeignete Interessenten auf die Versteigerung aufmerksam zu machen. Wesentlich ist aber vor allem, daß auch dieser Autor die Tätigkeit des Genannten nicht als Wahrnehmung subjektiver, materieller Rechte des Landesgrundverkehrsreferenten oder des von ihm repräsentierten Rechtsträgers qualifiziert. Auf das Verwaltungsverfahren bezogen, erkennt er ihm die Stellung einer Amts- oder Organpartei zu. Allerdings komme ihm auch im grundverkehrsbehördlichen Verfahren keine umfassende Parteistellung im Sinn des AVG zu. Neben dem Informationsrecht habe der Landesgrundverkehrsreferent im Zwangsversteigerungsverfahren auch behördliche Befugnisse, was die Genehmigung des exekutiven Liegenschaftserwerbes angeht (294 f). Diesbezüglich komme ihm auch Behördenqualität zu (aaO 295). Sieht man von der mehrfach zitierten Bestimmung des Paragraph 9, Absatz 3, TirG VG 1983 ab, die im geltenden TirG VG kein Pendant hat, wurde bisher in der Literatur noch von niemanden die Auffassung vertreten, dem Tiroler Landesgrundverkehrsreferenten käme im gerichtlichen Exekutionsverfahren Beteiligtenstellung oder gar ein Rechtsmittelrecht zu vergleiche dazu etwa Walzel von Wiesentreu aaO 294 f; Christian Schneider, Handbuch ÖGV Recht 1996 440 f; Jordan/Walzel von Wiesentreu T 60 f in Fischer etc., Die Grundverkehrsgesetze der österreichischen Bundesländer; Fuith, TirG VG 1996 und Klee/Fuith/Riess TirG VG (1992); Pietsch Grundverkehrsrecht Rz 229 ff Sandholzer Grundverkehr 136 ff; Christian Schneider, Österreichisches Grundverkehrsrecht 1997). Derartige Befugnisse lassen sich auch weder aus den Erläuternden Bemerkungen - sei es zum Gliedstaatsvertrag, sei es zum TirG VG - noch aus dem Zweck der Einrichtung eines derartigen Grundverkehrsreferenten ableiten. Nach den EB zur Vereinbarung BGBl 1993/260 (723 BlgNR 18.GP 9) sollen die vorgesehenen Verständigungen der Grundverkehrsbehörden es diesen unter anderem ermöglichen, ihrerseits Interessenten auf die Versteigerung aufmerksam zu machen, deren Erwerb grundverkehrsrechtlich zulässig wäre. Nichts anderes soll der Zweck nach den EB 1993 zum TirG VG 1993 sein, das in seinem Paragraph 18, TirG VG 1996 diesbezüglich unverändert blieb (Christian Schneider Anmerkung 1 zu Paragraph 18, TirG VG 1996 in Österreichisches GVR 1997). Christian Schneider (Handbuch ÖGVR 369) weist auch darauf hin, daß der Landesgrundverkehrsreferent für Tirol zwar zur Wahrung aller im Zusammenhang mit dem Grundverkehrsrecht stehenden öffentlichen Interessen berufen ist, seine Parteistellung (im grundverkehrsbehördlichen Verfahren) aber beschränkt ist. Weiters führt er aus (440), daß beim Versteigerungsverfahren nicht abgewartet werden soll, bis ein geeigneter Bewerber von sich aus bereit ist, im Versteigerungsverfahren mitzubieten; vielmehr sei die Behörde von der Zwangsversteigerung zu verständigen, damit sie Interessenten, deren Rechtserwerb grundverkehrsrechtlich zulässig wäre, auf die Versteigerung aufmerksam machen könne. Auch Walzel von Wiesentreu (ZfV 1995, 294) sieht den Zweck der Vorschrift insbesondere darin, dem Landesgrundverkehrsreferenten zu ermöglichen, geeignete Interessenten auf die Versteigerung aufmerksam zu machen. Wesentlich ist aber vor allem, daß auch dieser Autor die Tätigkeit des Genannten nicht als Wahrnehmung subjektiver, materieller Rechte des Landesgrundverkehrsreferenten oder des von ihm repräsentierten Rechtsträgers qualifiziert. Auf das Verwaltungsverfahren bezogen, erkennt er ihm die Stellung einer Amts- oder Organpartei zu.

Allerdings komme ihm auch im grundverkehrsbehördlichen Verfahren keine umfassende Parteistellung im Sinn des AVG zu. Neben dem Informationsrecht habe der Landesgrundverkehrsreferent im Zwangsversteigerungsverfahren auch behördliche Befugnisse, was die Genehmigung des exekutiven Liegenschaftserwerbes angeht (294 f). Diesbezüglich komme ihm auch Behördenqualität zu (aaO 295).

Wie bereits dargelegt wurde, bezieht sich § 18 Abs 2 TirGVG 1996 auf die Erteilung des Zuschlages für im ersten Versteigerungstermin. Jener Beschuß nach § 19 Abs 2 leg cit, mit dem die Erteilung des Zuschlages wirksam zu erklären ist, ist dem Landesgrundverkehrsreferenten nicht mehr zuzustellen. Eine Verständigung ist ja bereits vorher erfolgt, eine Zustellung nach § 18 Abs 1 leg cit aber nicht vorgesehen. Auch diese Regelung spricht eindeutig gegen die Annahme eines Rekursrechtes des Landesgrundverkehrsreferenten gegen den von ihm im vorliegenden Fall angefochtenen Beschuß. Wie bereits dargelegt wurde, bezieht sich Paragraph 18, Absatz 2, TirGVG 1996 auf die Erteilung des Zuschlages für im ersten Versteigerungstermin. Jener Beschuß nach Paragraph 19, Absatz 2, leg cit, mit dem die Erteilung des Zuschlages wirksam zu erklären ist, ist dem Landesgrundverkehrsreferenten nicht mehr zuzustellen. Eine Verständigung ist ja bereits vorher erfolgt

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