

# TE OGH 1986/11/19 3Ob103/86

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 19.11.1986

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Vizepräsidenten des Obersten Gerichtshofes Kinzel als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Hule, Dr.Warta, Dr.Klinger und Mag.Engelmaier als weitere Richter in der Exekutionssache der betreibenden Parteien R\*\*\* W\*\*\*-K\*\*\* reg.Genossenschaft mbH, 8160 Weiz, vertreten durch Dr.Frowin Kaar und Dr.Lore Unterkircher-Kaar, Rechtsanwälte in Weiz, und beigetretener Gläubiger, wider die verpflichtete Partei Dr.Wolfgang R\*\*\*, Rechtsanwalt, 8490 Bad Radkersburg, Langgasse 40, als Masseverwalter im Konkurs über das Vermögen der Roswitha H\*\*\*, 8222 St.Johann ob Herberstein, Buchberg 2, (21 S 3/85 des Landesgerichtes für ZRS Graz), wegen 985.371,40 S s.Ng. und beigetretener Forderungen, infolge Revisionsrekurses der erstbetreibenden Partei gegen den Beschluß des Landesgerichtes für ZRS Graz als Rekursgerichtes vom 31.Juli 1986, GZ.4 R 303-305/86-12, womit der Beschluß des Bezirksgerichtes Feldbach vom 18.Juni 1986, GZ. E 9073/86-8, teilweise abgeändert wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

## Spruch

Dem Revisionsrekurs wird Folge gegeben.

Der angefochtene Beschluß und die Absätze 2 und 3 des erstgerichtlichen Beschlusses vom 18.Juni 1986, E 9073/86-8, werden aufgehoben.

Dem Erstgericht wird diesbezüglich eine neuerliche Entscheidung aufgrund der Ergebnisse der zur Feststellung der Versteigerungsbedingungen anzuordnenden Tagsatzung aufgetragen. Dabei wird auch über die Kosten des Rekurses der zweitbetreibenden Partei und Reallastberechtigten Margarethe F\*\*\* und des Revisionsrekurses der erstbetreibenden Partei zu entscheiden sein.

## Text

Begründung:

Bereits in dem am 6.5.1986 eingelangten Exekutionsantrag beantragte die erstbetreibende Partei, dem Versteigerungsverfahren das Ergebnis der früheren Schätzung vom 30.8.1985 im Sinn des erstgerichtlichen Beschlusses vom 22.1.1986, E 9082/85, zugrundelegen und die gleichzeitig vorgelegten Versteigerungsbedingungen zu genehmigen. In diesen wurde unter Punkt 1 der Schätzwert der zu versteigernden Liegenschaften EZ 38 und 332 je KG Gleichenberg samt Zubehör mit 8,386.001,70 S, das Vadium mit 838.601 S und das geringste Gebot mit 4,193.000,85 S angegeben und unter Punkt 3 angeführt, daß vom Ersteher ohne Anrechnung auf das Meistbot (nur) zwei Dienstbarkeiten des Gehens und Fahrens zu übernehmen sind, alle übrigen auf den Liegenschaften

eingetragenen Dienstbarkeiten, Ausgedinge und Reallasten sowie die auf den Liegenschaften pfandrechtlich sichergestellten Forderungen vom Ersteher aber nur insoweit zu übernehmen sind, als sie nach der ihnen zukommenden Rangordnung in der Verteilungsmasse Deckung finden (ON 1).

(Unter C-LNR 3a ist auf beiden Liegenschaften nach den zwei erwähnten Dienstbarkeiten des Gehens und Fahrens die Reallast der Leibrente von monatlich 3.000 S für Margarethe F\*\*\* einverleibt.)

Der dazu zur Äußerung aufgeforderte Masseverwalter stimmte dem Antrag, das Ergebnis der früheren Schätzung zugrunde zu legen, zu (ON 5).

Darauf beschloß das Erstgericht unter Berufung auf

§ 142 Abs.1 EO, von der Vornahme einer Schätzung der zu versteigernden Liegenschaften abzusehen und dieser Zwangsversteigerung das Ergebnis der im erstgerichtlichen Verfahren E 9082/85 am 30.8.1985 durchgeführten Schätzung zugrunde zu legen (Abs.1), bewertete die zu versteigernden Liegenschaften ausschließlich des Zubehörs mit 8.026.801,70 S und das Zubehör mit 359.200 S und genehmigte die von der erstbetreibenden Partei vorgeschlagenen Versteigerungsbedingungen (Abs.2) (ON 8). Gegen den die von der erstbetreibenden Partei vorgeschlagenen Versteigerungsbedingungen genehmigenden Teil dieses Beschlusses erhob die zweitbetreibende Partei und Reallastberechtigte Margarethe F\*\*\* insoweit Rekurs, "als ihre auf beiden Liegenschaften zu COZ 3a einverlebte Reallast...der Leibrente von monatlich 3.000 S nicht als ohne Anrechnung auf das Meistbot zu übernehmende Dienstbarkeit gemäß Z 3 der Versteigerungsbedingungen festgestellt wurde, sondern offensichtlich als Dienstbarkeit gemäß Z 3 2.Absatz der Versteigerungsbedingungen gewertet wurde". Die Rekurswerberin beantragte, die von der erstbetreibenden Partei vorgelegten Versteigerungsbedingungen dahin abzuändern, daß die genannte Leibrentenforderung der Rechtsmittelwerberin ebenfalls ohne Anrechnung auf das Meistbot vom Ersteher zu übernehmen sei. Das Rekursgericht gab dem Rekurs Folge und änderte den zweiten Absatz des erstgerichtlichen Beschlusses dahin ab, daß es die zu versteigernden Liegenschaften "ausschließlich des Zubehörs mit 7.918.801,70 S, das Zubehör mit 359.200 S bewertete und die von der erstbetreibenden Partei vorgeschlagenen Versteigerungsbedingungen mit den Änderungen genehmigte, daß der Schätzwert der Liegenschaft samt Zubehör 8.278.001,70 S, das Vadium 827.800,17 S, und das geringste Gebot 4.139.000,85 S betrage und Punkt 3 der Versteigerungsbedingungen zu lauten habe: "Vom Ersteher sind ohne Anrechnung auf das Meistbot nachfolgende Dienstbarkeiten und Reallasten zu übernehmen: EZ 38 und 322 - "(richtig 332)" KG Gleichenberg, C-LNR 1 a und 2 a Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens...; EZ 38 KG Gleichenberg, C-LNR 6 a Dienstbarkeit des Gehens und Fahrens...; EZ 38 und 332 KG Gleichenberg die unter C-LNR 3 a auf beiden Liegenschaften sichergestellte Reallast der Leibrente von monatlich 3.000 S wertgesichert für Margarethe F\*\*\*".

Das Rekursgericht stellte durch Einsicht in eine Fotokopie des in der Urkundensammlung des Erstgerichts erliegenden Notariatsakts des öffentlichen Notars Dr.Gustav K\*\*\* vom 7.10.1970, GZ 2390, aufgrund dessen die Reallast der Leibrente der Rekurswerberin zu TZ 701/1971 einverleibt wurde, fest, daß Margarethe F\*\*\* mit Kaufvertrag vom 7.10.1970 die beiden nunmehr zu versteigernden Liegenschaften...gegen einen Kaufpreis von 600.000 S und eine wertgesicherte Leibrente von 3.000 S auf Lebenszeit an Josef D\*\*\* verkaufte. Nach Punkt 4 dieses Vertrages verpflichtete sich der Käufer zur Sicherstellung der monatlichen Leibrente am ersten Geldsatz sowie des (damals noch offenen) Kaufpreisrestes von 100.000 S am zweiten Satz der beiden Liegenschaften und bewilligte gleichzeitig die Einverleibung der Reallast der Leibrente von 3.000 S monatlich (wertgesichert) zugunsten der Verkäuferin. Im vorangegangenen Zwangsversteigerungsverfahren E 9082/85 wurde die Margarethe F\*\*\*, geboren 24.3.1906, zustehende Leibrentenforderung mit 108.000 S (3.000 S x 12 x 3) bewertet, diese Belastung jedoch bei der Feststellung der Versteigerungsbedingungen nicht berücksichtigt, weil nur die mit 112.500 S bewertete Belastung durch die Dienstbarkeiten des Geh- und Fahrweges vom Schätzwert abgezogen wurde. Das Erstgericht sei damals davon ausgegangen, daß pfandrechtlich sichergestellte Leibrenten keine Reallasten seien und daher nicht nach § 150 Abs.1 EO ohne Anrechnung auf das Meistbot übernommen werden müßten.

Das Rekursgericht vertrat die Rechtauffassung, daß die Forderung Margarethe F\*\*\* nicht als Pfandrecht gemäß 14 GBG, sondern als Reallast gemäß § 12 GBG einverleibt sei. Daß die Berechtigte - durch Unterlassung der Anfechtung der Festsetzung des Schätzwertes und der Genehmigung der Versteigerungsbedingungen im Verfahren E 9082/85 ihre Zustimmung zur Abweichung von der Regel des § 150 Abs.1 EO gegeben habe, rechtfertige nicht die Annahme, daß sie dies auch in diesem Verfahren tue, in dem sie um ihre Zustimmung nicht gefragt worden sei. Nach dem klaren

Wortlaut des § 150 Abs.1 EO sei der Ersteher auch zur Übernahme der zugunsten der als Reallast einverleibten Leibrente von 3.000 S monatlich wertgesichert ohne Anrechnung auf das Meistbot zu verpflichten. Die Einverleibung dieser Leibrentenforderung als Reallast entspreche der herrschenden, wenn auch nicht unbestrittenen Lehre und Rechtsprechung. § 219 Abs.1 EO, wonach der Anspruch auf künftig fällig werdende Forderungen auf die Zinsen eines zu bildenden Deckungskapitals zu verweisen sei, sei nur auf Leibrentenforderungen anzuwenden, die entsprechend der zeitweise, insbes.zur Zeit der Erlassung der Exekutionsordnung bestehenden Ansicht pfandrehtlich sichergestellt seien. Deshalb sei der Schätzwert um den angenommenen Wert der Reallast von 108.000 S und entsprechend auch das Vadium und das geringste Gebot zu vermindern und die Versteigerungsbedingungen entsprechend abzuändern.

Den Ausspruch, daß der Rekurs an den Obersten Gerichtshof zulässig sei, begründete das Rekursgericht mit einem Abgehen von der Entscheidung 2 Ob 489/54.

### **Rechtliche Beurteilung**

In ihrem mit unrichtiger rechtlicher Beurteilung begründeten Revisionsrekurs beantragt die erstbetreibende Partei, "den angefochtenen Beschluß aufzuheben, so daß der...erstgerichtliche Beschluß in Rechtskraft erwächst" und der zweitbetreibenden Partei, allenfalls der verpflichteten Partei den Ersatz der "Verfahrenskosten" aufzutragen.

Weil das Rekursgericht (auch) die vom erstbetreibenden Gläubiger vorgeschlagenen, vom Erstgericht genehmigten Versteigerungsbedingungen abgeändert hat, ist die Feststellung dieser Versteigerungsbedingungen als Gegenstand der rekursgerichtlichen Entscheidung anzusehen und dessen Wert dem betriebenen Anspruch gleichzusetzen, der 300.000 S übersteigt (§ 502 Abs.4 Z 2 ZPO). Der Revisionsrekurs ist daher schon nach § 78 EO und § 528 Abs.2 ZPO ohne Einschränkung der Rekursgründe zulässig, ohne daß zu prüfen war, ob auch die Voraussetzungen des § 502 Abs.4 Z 1 ZPO vorliegen.

Das Rechtsmittel ist im Ergebnis begründet.

Das Exekutionsgericht hat die vom betreibenden Gläubiger vorgeschlagenen Versteigerungsbedingungen nur dann ohne vorhergehende mündliche Verhandlung zu genehmigen, wenn sie den gesetzlichen Vorschriften entsprechen (§ 162 Abs.1 Satz 1 EO). Wenn jedoch der betreibende Gläubiger einen nach dem Gesetz zulässigen Antrag auf Festsetzung abweichender Bedingungen stellt (§§ 147, 150, 151, 152 EO), ist vom Exekutionsgericht eine Tagsatzung zur Feststellung der Versteigerungsbedingungen anzuordnen (§ 162 Abs.1 Satz 2 EO) und zu dieser Tagsatzung der Verpflichtete, der betreibende Gläubiger sowie alle Personen zu laden, für welche nach Inhalt der dem Gericht darüber vorliegenden Ausweise auf der Liegenschaft dingliche Rechte und Lasten begründet sind (Satz 3 des letztzitierten Absatzes). Bei der Verhandlung über die Versteigerungsbedingungen können von sämtlichen geladenen Personen Anträge auf Abänderung der vorgeschlagenen Versteigerungsbedingungen gestellt werden. Aufgrund der Ergebnisse der Verhandlung sind die Versteigerungsbedingungen unter Bedachtnahme auf die Vorschriften der §§ 147 bis 157 EO vom Gericht festzustellen (§ 163 Abs.1 EO). Wenn nicht auf Antrag vom Richter mit Zustimmung des Berechtigten etwas anderes festgestellt wird, müssen Dienstbarkeiten, Ausgedinge und andere Reallasten, denen der Vorrang vor dem Befriedigungsrecht oder vor dem Pfandrecht des betreibenden Gläubigers zukommt, vom Ersteher ohne Anrechnung auf das Meistbot, die dem betreibenden Gläubiger nachfolgenden derlei Lasten aber nur insofern übernommen werden, als sie nach der ihnen zukommenden Rangordnung in der Verteilungsmasse Deckung finden. Beim Vorhandensein mehrerer betreibender Gläubiger sind nur diejenigen Lasten ohne Anrechnung auf das Meistbot zu übernehmen, die dem in bester Priorität stehenden betreibenden Gläubiger vorangehen (§ 150 Abs.1 EO).

Aus dieser Gesetzeslage folgt:

Der auf beiden zu versteigernden Liegenschaften jeweils unter C-LNR 3 a für Margarethe F\*\*\* einverleibten Reallast der Leibrente von monatlich 3.000 S kommt der Vorrang vor dem jeweils unter C-LNR 7 a einverleibten Pfandrecht der erstbetreibenden Partei für einen Höchstbetrag von 2,500.000 S zu.

Diese Reallast müßte daher grundsätzlich vom Ersteher ohne Anrechnung auf das Meistbot übernommen werden.

Die Rechtsansicht der Revisionsrekurswerberin, daß es sich bei diesem dinglichen Recht Margarethe F\*\*\* nicht um eine Reallast im Sinn des § 150 Abs.1 EO, sondern um ein pfandrehtlich sichergestelltes Bezugsrecht im Sinn des § 219 EO handle, für das die Übernahme ohne Anrechnung auf das Meistbot nicht vorgesehen sei, ist nach den wiedergegebenen grundbücherlichen Eintragungen unrichtig.

Der vom Rekursgericht und im Revisionsrekurs zitierten Entscheidung des Obersten Gerichtshofs vom 1.7.1954, 2 Ob

489/54, lag ein anderer Sachverhalt zugrunde als der jetzt zu treffenden Entscheidung. Aus den Begründungen der damaligen Entscheidungen der zweiten und dritten Instanz ergibt sich nämlich, daß damals für die Forderung einer lebenslangen Rente ein Pfandrecht einverleibt war, das von den beiden Instanzen selbstverständlich nicht zu den im § 150 EO genannten Rechten gezählt wurde. Im nunmehr zu entscheidenden Fall ist auf den zu versteigernden Liegenschaften die Reallast der Leibrente von 3.000 S für Margarethe F\*\*\* einverleibt.

Renten, das sind wiederkehrende Leistungen, deren Hauptfall die Leibrenten nach § 1284 ABGB bilden, können nämlich je nach der Vertragsgestaltung entweder in ziffernmäßig bestimmter Höhe ohne Wertsicherung als Hypothek (§§ 447 ff ABGB und §§ 13 ff GBG 1955, § 219 Abs.1 EO; EvBl.1965/114) oder als Reallast (§ 12 GBG 1955) verbüchert werden (EvBl.1976/13; NZ 1981,35). Solche Rentenreallasten können - anders als Hypotheken - auch wertgesichert verbüchert werden, weil die Verordnung über wertbeständige Rechte, Deutsches Reichsgesetzblatt 1940 I 1521, für sie nicht gilt (SZ 32/158, 43/13). Die Bestellung einer Reallast darf aber nicht zur Umgehung der pfandrechtlichen Schranken führen. Deshalb können Rentenreallasten für Leibrenten nur zur Sicherung der Versorgung und des Unterhaltes des Berechtigten begründet werden (JBl.1954,397; SZ 43/13, 47/125; Petrasch in Rummel, ABGB, Rz 1 ff zu § 530; eine Umgehung pfandrechtlicher Schranken wurde bisher nicht behauptet). Bei der Zwangsversteigerung müssen Ausgedinge und andere privatrechtliche Reallasten entsprechend den Versteigerungsbedingungen (EvBl.1985/1; SZ 50/61 und 120) je nach ihrem Rang (§§ 150 und 226 EO) mit oder ohne Anrechnung auf das Meistbot übernommen werden (Petrasch, aaO Rz 5).

Wenn die erstbetreibende Partei unter Punkt 3 der von ihr vorgelegten Versteigerungsbedingungen anführt, daß vom Ersteher ohne Anrechnung auf das Meistbot (nur) zwei Dienstbarkeiten zu übernehmen seien, alle übrigen auf den Liegenschaften eingetragenen Dienstbarkeiten, Ausgedinge und Reallasten sowie die auf den Liegenschaften pfandrechtlich sichergestellten Forderungen vom Ersteher jedoch nur insoweit zu übernehmen seien, als sie nach der ihnen zukommenden Rangordnung in der Verteilungsmasse Deckung fänden, dann entsprechen die vorgeschlagenen Versteigerungsbedingungen jedenfalls hinsichtlich der unmittelbar nach den zwei erwähnten Dienstbarkeiten einverlebten Reallast der Leibrente von monatlich 3.000 S für Margarethe F\*\*\* nicht den gesetzlichen Vorschriften, weil diese Reallast, der der Vorrang vor dem Befriedigungs- bzw. Pfandrecht der erstbetreibenden Partei zukommt, nach § 150 Abs.1 EO vom Ersteher ohne Anrechnung auf das Meistbot übernommen werden müßte, wenn nicht auf Antrag vom Richter mit Zustimmung der Berechtigten etwas anderes festgestellt würde. Wegen dieser Abänderungsmöglichkeit durfte die erstbetreibende Partei zwar einen Antrag auf Festsetzung diesbezüglich abweichender Bedingungen stellen, doch hätte das Erstgericht darüber nicht ohne Tagsatzung entscheiden dürfen, sondern eine Tagsatzung zur Feststellung der Versteigerungsbedingungen anordnen (§ 162 Abs.1 EO) und dazu die in der zitierten Gesetzesstelle bezeichneten Personen laden müssen und die Versteigerungsbedingungen erst aufgrund der Ergebnisse dieser Verhandlung unter Bedachtnahme auf die Vorschriften unter anderem des § 150 EO feststellen dürfen (§ 163 Abs.1 EO), also die von der erstbetreibenden Partei vorgeschlagenen Abweichungen hinsichtlich der Übernahme der Reallast der Leibrente für Margarethe F\*\*\* durch den Ersteher nur mit Zustimmung der Berechtigten.

Das Rekursgericht hätte den ohne Tagsatzung gefaßten, von Margarethe F\*\*\* bekämpften Beschluß des Erstgerichts über die vorgelegten Versteigerungsbedingungen einschließlich der damit untrennbar verbundenen Bewertung der zu versteigernden Liegenschaften nicht abändern dürfen, sondern ihn aufheben und dem Erstgericht eine neuerliche Entscheidung aufgrund der Ergebnisse der zur Feststellung der Versteigerungsbedingungen anzuordnenden Tagsatzung auftragen müssen.

Der gegen den verfrühten Abänderungsbeschluß des Rekursgerichtes gerichtete Revisionsrekurs der erstbetreibenden Partei erweist sich daher deshalb im Ergebnis als berechtigt, weshalb der angefochtene Beschluß und der 2. und 3. Absatz des erstgerichtlichen Beschlusses aufzuheben und dem Erstgericht eine neuerliche Entscheidung aufgrund der Ergebnisse der zur Feststellung der Versteigerungsbedingungen anzuordnenden Tagsatzung aufzutragen war.

Die Entscheidungsvorbehalte hinsichtlich der Kosten des Rekurses Margarethe F\*\*\* und des Revisionsrekurses der erstbetreibenden Partei beruhen auf dem gemäß § 78 EO anzuwendenden § 52 Abs.1 ZPO.

#### **Anmerkung**

E09574

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1986:0030OB00103.86.1119.000

**Dokumentnummer**

JJT\_19861119\_OGH0002\_0030OB00103\_8600000\_000

**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](http://www.jusline.at)