TE OGH 1986/6/18 30b56/86

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 18.06.1986

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Hofrat des Obersten Gerichtshofes Dr. Hule als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Warta, Dr. Zehetner, Dr. Klinger und Mag. Engelmaier als Richter in der Exekutionssache der betreibenden Partei Erwin S***, Versicherungsbeamter, 9241 Förderlach, Wernberg 30, vertreten durch Dr. Gottfried Waibel, Rechtsanwalt in Dornbirn, wider die verpflichtete Partei Maria Theresia Magdalena F***-W***, Hausfrau, 6850 Dornbirn, Knie 53, wegen 280.000 S samt Nebengebühren, infolge Revisionsrekurses der betreibenden Partei gegen den Beschluß des Landesgerichtes Feldkirch als Rekursgerichtes vom 28. April 1986, GZ 1 a R 184/86-37, womit der Beschluß des Bezirksgerichtes Bezau vom 3. April 1986, GZ E 21/85-32, abgeändert wurde, folgenden

Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Die betreibende Partei hat die Kosten ihres Rechtsmittels selbst zu tragen.

Text

Begründung:

Der betreibenden Partei wurde zur Hereinbringung der vollstreckbaren Forderungen von 250.000 S und 30.000 S je samt Zinsen und Kosten die Zwangsversteigerung der Liegenschaft EZ 755 KG Hittisau (Gerichtsbezirk Bezau) mit dem (einzigen) 1267 m 2 großen landwirtschaftlich genutzten, mit 126.700 S bewerteten Grundstück 973/3 bewilligt (ON 3).

In den rechtskräftig genehmigten Versteigerungsbedingungen ist das geringste Gebot mit 110.000 S angegeben und hinsichtlich der Berichtigung des Meistbots u.a. bestimmt, daß dieses in bar bei Gericht zu erlegen ist, und zwar ein Viertel innerhalb 14 Tagen, der übrige Betrag in zwei gleichen Monatsraten, die erste spätestens einen Monat, die zweite aber spätestens zwei Monate nach Rechtskraft des Zuschlages. Das als Vadium erlegte Bargeld kann zur Ergänzung der letzten Meistbotsrate verwendet werden, wenn der Ersteher allen sonstigen Bestimmungen der Versteigerungsbedingungen entsprochen hat. Wenn das Meistbot vom Ersteher nicht rechtzeitig oder ordnungsgemäß berichtigt wird, findet auf Antrag die Wiederversteigerung auf Kosten und Gefahr des säumigen Erstehers statt (ON 17 und 21).

Im Versteigerungstermin vom 3.3.1986 gab Dipl.-Ing. Helmut M*** als durch öffentlich beglaubigte Vollmacht ausgewiesener Vertreter Ing. Peter E***, nachdem Brunhilde M*** 613.000 S geboten hatte, das höchste Anbot von 620.000 S ab. Da kein Widerspruch erhoben wurde, wurde dem Meistbietenden im Versteigerungstermin der Zuschlag erteilt und dieser Beschluß verkündet. Im Protokoll ist festgehalten, daß Meistbot und Zuschlag nach § 18 GVG nichtig

seien, wenn dem Meistbot die erforderliche grundverkehrsbehördliche Genehmigung versagt werde. Dies werde durch gesonderten Beschluß festgestellt und in der Folge wie bei Versagung eines Zuschlages nach Maßgabe des § 188 EO verfahren werden. Dem Ersteher wurde der Auftrag erteilt, dem Exekutionsgericht binnen 14 Tagen das Ansuchen um die grundverkehrsbehördliche Genehmigung nachzuweisen, widrigenfalls er mit der Berichtigung des Meistbots säumig behandelt und nach Maßgabe der §§ 154 f EO die Wiederversteigerung erfolgen werde (ON 26).

Innerhalb 8 Tagen nach dem Versteigerungstermin wurde der Beschluß über die Erteilung des Zuschlages in schriftlicher Ausfertigung der Verpflichteten, dem betreibenden Gläubiger und dem Meistbietenden zugestellt, durch Anschlag an der Gerichtstafel verlautbart und im Grundbuch angemerkt. Dieser Beschluß blieb unangefochten (ON 28).

Der Ersteher legte innerhalb von 14 Tagen nach dem Versteigerungstermin eine Ablichtung seines an die Grundverkehrsorkommission bei der Gemeinde Hittisau unter Hinweis auf Meistbot und Zuschlagserteilung gerichteten Antrags vom 5.3.1986 auf "Bewilligung des Grundverkehrs zur gesetzeskonformen Durchführung der Eigentumsübertragung und um rechtsmittelfähigen Bescheid" vor (ON 29).

Mit der Behauptung, daß der Ersteher die am 17.3.1986 fällige (erste) Meistbotsrate nicht erlegt habe, beantragte die betreibende Partei mit am 24.3.1986 eingelangtem Antrag vom 21.3.1986 die Wiederversteigerung der Liegenschaft (ON 31).

Das Erstgericht bewilligte diesen Antrag (ON 32).

In seinem Rekurs beantragte der Ersteher, diesen Beschluß aufzuheben und das Verfahren ohne Wiederversteigerung fortzusetzen. Er begründete sein Rechtsmittel damit, daß die Erteilung des Zuschlags vorbehaltlich der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung erfolgt sei. Die Grundverkehrsorkommission der Gemeinde Hittisau und die Grundverkehrslandeskommission hätten sein Grundverkehrsansuchen am 16.3. bzw. 10.4.1986 abgelehnt, so daß eine für die Rechtskraft des Zuschlags erforderliche Bewilligung von einer nicht mehr zu erwartenden Entscheidung des Grundverkehrssenats beim Amt der Vorarlberger Landesregierung abhängig sei (ON 33). Am 25.4.1986 wurde das Erstgericht von dem an den Ersteher und die Verpflichtete ergangenen Bescheid der Grundverkehrslandeskommission für Vorarlberg vom 18.4.1986 benachrichtigt, mit dem die vom Ersteher am 5.3.1986 beantragte Genehmigung des Meistbots von 620.000 S gemäß § 5 Abs 1 und § 6 lit a und d GVG versagt wurde. Diese Nachricht wurde dem Rekursgericht weitergeleitet, langte dort aber erst nach der Rekursentscheidung ein (ON 36).

Das Gericht zweiter Instanz gab dem Rekurs Folge, wies den Wiederversteigerungsantrag der betreibenden Partei ab und erklärte den Revisionsrekurs für zulässig (ON 37).

Das Meistbot bedürfe nach § 3 Abs 3 GVG der Genehmigung der Grundverkehrsbehörde. Werde diese Genehmigung versagt, sei das Meistbot nach § 18 GVG nichtig. Das Erstgericht habe dem Ersteher die Liegenschaft zugeschlagen, ohne die Wirksamkeit des Zuschlags ausdrücklich von der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung abhängig zu machen. Der im Protokoll der Versteigerungstagsatzung enthaltene Hinweis, daß bei Versagung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung Meistbot und Zuschlag mit gesondertem Beschluß für nichtig erklärt würden, käme allerdings einem solchen Vorbehalt gleich, so daß das Rekursgericht nicht von einer bedingungslosen Zuschlagserteilung ausgehe. Im übrigen bestehe unabhängig von einem solchen Vorbehalt im grundverkehrsbehördlichen Zwischenverfahren ein Schwebzustand und sei die Zuschlagserteilung nur schwebend wirksam und unter der auflösenden Bedingung erteilt anzusehen, daß dem Meistbot die grundverkehrsbehördliche Genehmigung erteilt werde. Werde diese Genehmigung versagt, sei nicht nach § 154 EO wiederzuversteigern, sondern nach § 188 EO vorzugehen. Da noch nicht feststehe, ob dem Meistbot die grundverkehrsbehördliche Genehmigung erteilt werde, sei der Zuschlag noch nicht voll wirksam. Dies wäre aber Voraussetzung für eine Wiederversteigerung.

Rechtliche Beurteilung

Der Revisionsrekurs sei zulässig, weil zur Zuschlagserteilung unter Berücksichtigung der Bestimmungen des Vorarlberger Grundverkehrsgesetzes eine Rechtsprechung (des Obersten Gerichtshofes) fehle.

In ihrem Revisionsrekurs beantragt die betreibende Partei die Wiederherstellung der Entscheidung der ersten Instanz. Da die nicht von der Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung abhängig gemachte Zuschlagserteilung nicht angefochten worden sei und der Ersteher ein Viertel des Meistbots nicht innerhalb 14 Tagen (nach Rechtskraft) des Zuschlags gezahlt habe, sei die Wiederversteigerung zu Recht bewilligt worden. Der die grundverkehrsbehördliche Genehmigung betreffende Hinweis im Protokoll der Versteigerungstagsatzung enthalte keinen Vorbehalt der

Zuschlagserteilung, sondern beweise deren bedingungslose Wirksamkeit. Von einer schwebenden Wirksamkeit der Zuschlagserteilung könne auch keine Rede sein, weil nicht der Zuschlag, sondern nur das Meistbot der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung bedürfe. Selbst wenn die Zuschlagserteilung unter einer auflösenden Bedingung stünde, wäre die Wiederversteigerung gerechtfertigt, weil die mit der Zuschlagserteilung verbundene Rechtswirkung sofort eingetreten wäre und noch nicht wieder aufgehört hätte (ON 38).

Das Rechtsmittel ist nach dem gemäß § 78 EO auch im Exekutionsverfahren anzuwendenden § 528 Abs 2 ZPO zulässig, weil die Voraussetzung des § 502 Abs 4 Z 1 ZPO gegeben ist. Der Revisionsrekurs ist jedoch nicht begründet.

Der Verkehr mit dem Grundstück 973/3 der EZ 755 KG Hittisau unterliegt den Bestimmungen des (Vorarlberger) Grundverkehrsgesetzes, weil es sich dabei nach seiner Beschaffenheit und der Art seiner tatsächlichen Verwendung um ein landwirtschaftliches Grundstück handelt (§ 1 Abs 1 lit a und Abs 2 GVG) und keine der im § 2 des zitierten Gesetzes genannten Ausnahmen zutrifft. Das Eigentum an diesem Grundstück kann daher nach § 3 Abs 1 lit a dieses Gesetzes nur mit Genehmigung der Behörde erworben werden, wobei bei einer Veräußerung im Wege der Versteigerung das Meistbot der Genehmigung bedarf (Abs 3 dieser Gesetzesstelle). Ein Rechtserwerb, der nach § 4 GVG nicht der Genehmigung bedürfte, liegt hier nicht vor. Über alle Anträge, die nicht gemäß § 13 GVG von der Ortskommission zu erledigen sind, und über Berufungen gegen deren Bescheide entscheidet nach § 14 die Grundverkehrs-Landeskommission (Abs 1), deren Bescheide schriftlich zu erlassen sind (Abs 8). Über Berufungen gegen solche Bescheide entscheidet in oberster Instanz der Grundverkehrssenat, dessen Bescheide endgültig sind und nicht der Aufhebung oder Abänderung im Verwaltungsweg unterliegen (§ 15 Abs 1). Wenn einem Antrag stattgegeben wird, ist von der Behörde auf der zur Verbücherung bestimmten Urkunde ein Vermerk über die Genehmigung anzubringen (§ 16 Abs 1). Wird die Genehmigung versagt, so ist das Rechtsgeschäft nichtig. Hat der Erwerber schon vorher die tatsächliche Verfügungsgewalt erlangt, so gilt er hinsichtlich seiner Aufwendungen als unredlicher Besitzer. Wird eine Eintragung im Grundbuch... ohne die in diesem Gesetz vorgeschriebene Genehmigung bewilligt, so hat das Grundbuchsgericht aufgrund der Mitteilung eines Bescheides, in dem dieser Mangel rechtskräftig festgestellt ist, oder aufgrund der Mitteilung des rechtskräftigen Bescheides über die Versagung oder die Nichtigkeitserklärung die Eintragung von Amts wegen zu löschen..., wenn seit der Eintragung... noch nicht drei Jahre verstrichen sind (§ 18 Abs 1 und 2 GVG). Daß nach den zitierten Grundverkehrsvorschriften bei einer Veräußerung im Wege der Versteigerung bereits das Meistbot der Genehmigung der Grundverkehrsbehörde bedarf, bedeutet, daß diese Behörde auf Antrag, zu dem jedenfalls der Meistbietende berechtigt ist, mit Bescheid zu entscheiden hat, ob sie diesem Meistbot nachträglich die Zustimmung erteilt oder versagt.

Beim Meistbot handelt es sich um das höchste, vor dem Schluß der Versteigerung gemachte (und vom Richter für zulässig befundene) Anbot, das kein privatrechtliches Offert zum Abschluß eines Kaufvertrages über die ausgetobene Liegenschaft ist, sondern ein (mündliches) "Anbot auf Zuschlag" (Pollak, System des österreichischen Privatrechtes mit Einschluß des Exekutionsrechtes 2 III 973), eine "Einwilligung zu einem publizistischen Rechtsgeschäft" (Petschek-Hämmerle-Ludwig, Das österreichische Zwangsvollstreckungsrecht 116), "eine Prozeßhandlung an das Gericht, ein Antrag im Sinne der ZPO und EO" (Heller-Berger-Stix II 1334), "die Einwilligung zu einem öffentlich-rechtlichen Geschäft, daher Prozeßhandlung" (Holzhammer, Österreichisches Zwangsvollstreckungsrecht 2 158), jedenfalls eine notwendige Voraussetzung für den nach herrschender Lehre (Heller-Berger-Stix II 1241 f und die dort in FN 5 angegebene weitere Lehre sowie Holzhammer, aaO 164 f; Aicher in Rummel, ABGB Rz 6 zu § 1089) rechtsbegründenden gerichtlichen (Hoheits-)Akt des Zuschlages, der das Eigentum an der versteigerten Liegenschaft dem Meistbietenden gibt, der dadurch zum Ersteher wird. Die erforderliche Genehmigung des Meistbotes durch die Grundverkehrsbehörde stellt eine Rechtsbedingung für seine Wirksamkeit dar (Gschnitzer in Klang 2 III 659 f; Rummel in Rummel, ABGB Rz 2 zu § 897; Koziol-Welser, Grundriß des bürgerlichen Rechts 7 I 143).

Ein genehmigungsbedürftiges, aber noch nicht genehmigtes Meistbot ist daher als notwendige Voraussetzung für den rechtsbegründenden gerichtlichen Akt des Zuschlages noch nicht wirksam, insoweit also nicht auflösend, sondern aufschiebend bedingt (vergleiche Steiner, Grundverkehrsbehördliche Genehmigung und Bedingungslehre, JBI 1974, 506; Rummel aaO Rz 6 zu § 897; Koziol-Welser aaO I 80; JBI 1975, 652; SZ 51/155, 52/165 und 54/156; NZ 1982, 154), und zwar, weil es sich um eine durch ein Gesetz beigefügte (Rechts-)Bedingung handelt, auch dann, wenn dies im Beschluß über die Zuschlagserteilung nicht zum Ausdruck gebracht wird und dieser Beschluß unbekämpft bleibt.

Das schwebend unwirksame Meistbot zeitigt zwar Vorwirkungen, z. B. hat der Meistbietende den Genehmigungsantrag an die Grundverkehrsbehörde zu stellen, aber noch keine Pflicht zur Erfüllung der noch aufschiebend bedingten

Hauptleistung (vgl. Rummel aaO Rz 5 und 6 zu § 897; Koziol-Welser aaO; SZ 51/155 und SZ 52/1 und 35).

Ein solcher "Ersteher", der noch nicht Eigentümer der "versteigerten" Liegenschaft geworden ist, hat daher nicht alle Rechte und Pflichten, die einem Ersteher zukommen, der durch den Zuschlag das Eigentum an der ersteigerten Liegenschaft erworben hat. Insbesondere ist ein solcher "Ersteher" noch nicht zur Berichtigung des noch gar nicht wirksamen Meistbotes verpflichtet. Deshalb kann vor der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung des Meistbotes die im § 154 Abs 1 EO genannte Voraussetzung der Wiederversteigerung, "daß das Meistbot vom Ersteher nicht rechtzeitig und ordnungsgemäß berichtet wurde", der Ersteher also diesbezüglich säumig wurde, nicht eintreten.

Das Rekursgericht hat daher den Antrag des betreibenden Gläubigers auf Wiederversteigerung der Liegenschaft nach § 154 Abs 1 EO mit Recht abgewiesen.

Dem unbegründeten Revisionsrekurs ist daher nicht Folge zu geben. Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 74 und 78 EO sowie den §§ 40, 41 und 50 ZPO.

Anmerkung

E08389

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1986:0030OB00056.86.0618.000

Dokumentnummer

JJT_19860618_OGH0002_0030OB00056_8600000_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