

# TE OGH 1966/5/11 30b57/66

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 11.05.1966

## Norm

Außerstreitgesetz §275 f.

EO §352

Grundbuchsgesetz §14

ZPO §525 (1)

## Kopf

SZ 39/90

## Spruch

Grundsätze für die Versteigerung einer gemeinschaftlichen Liegenschaft zum Zwecke der Auseinandersetzung (§§ 352 EO., 275 f. AußStrG.)

Die Grundsätze des Judikates 56 neu (SZ. XXIV 335) gelten auch im Rekursverfahren

Entscheidung vom 11. Mai 1966, 3 Ob 57/66

I. Instanz: Bezirksgericht Döbling; II. Instanz: Landesgericht für Zivilrechtssachen Wien

## Text

Es wird Exekution durch freiwillige Feilbietung der Liegenschaft EZ. 435 KG. U. geführt. Der betreibende Gläubiger ist zu 34/40 und der Verpflichtete zu 6/40 Eigentümer.

Das Erstgericht bestimmte den Schätzwert unangefochten mit 1.235.700 S. Im Punkt II, 2 setzte es den Ausrufspreis mit 495.300 S fest. Zu diesem Betrag kam es dadurch, daß es vom Schätzwert die Gesamtbeträge der einverleibten Höchstbetragshypotheken von 758.400 S abzog. Im Punkt 3 ordnete es an, daß jeder Bieter vor Beginn der Versteigerung den Ausrufspreis in Bargeld oder Einlagebüchern der Postsparkasse oder inländischen Sparkassen zu erlegen habe. Im Punkt 4 bestimmte es, daß der Gläubiger das Pfandrecht vorbehalten bleibe und der Ersteher die sichergestellte Forderung ohne Anrechnung auf das Meistbot zu übernehmen habe. Laut Punkt 5 war das Meistbot sogleich, längstens aber binnen drei Tagen nach Schluß der Versteigerung bar bei Gericht zu erlegen.

Ferner wies das Erstgericht den Antrag des betreibenden Gläubigers, den Ausrufspreis mit 250.000 S, das Vadium mit 10% des Ausrufspreises festzusetzen, die Miteigentümer vom Erlag eines Vadiums zu befreien und die Frist zur Zahlung des Meistbots mit einem Monat festzusetzen, ab. Ebenso gab es dem Antrag des Verpflichteten, den Ausrufspreis in der Höhe der auf der Liegenschaft haftenden Hypotheken festzusetzen, aus den Versteigerungsbedingungen Befreiungen vom Erlag des Vadiums auszuschalten und darin den Vorbehalt der Parteien den Verkauf binnen drei Tagen nach Zuschlag zu genehmigen, aufzunehmen, nicht Folge.

Das Rekursgericht wies den Rekurs des betreibenden Gläubigers gegen Punkt II, 4 des erstgerichtlichen Beschlusses zurück, und änderte im übrigen, indem es dem Rechtsmittel teilweise stattgab, Punkt 3 des erstgerichtlichen

Beschlusses dahin ab, daß das Vadium mit 125.370 S festgesetzt und dem Richter, der den Versteigerungstermin leitet, die Ermächtigung erteilt wurde, dem betreibenden Gläubiger und den sonstigen Miteigentümern der Liegenschaft, falls sich diese an der Versteigerung als Bieter beteiligen, die Sicherheitsleistung ganz oder teilweise zu erlassen. Im übrigen gab es dem Rekurs des betreibenden Gläubigers, der sich gegen die Abweisung seiner Anträge auf Festsetzung des Ausrufspreises mit 250.000 S, und auf Erstreckung der Frist zum Erlag des Meistbotes richtete, nicht Folge. Dem Rekurs des Verpflichteten blieb zur Gänze ein Erfolg versagt.

Der Oberste Gerichtshof gab den Revisionsrekursen beider Parteien teilweise, dem Rekurs der betreibenden Partei gegen die Zurückweisung eines Teiles ihres Rekurses aber nicht Folge.

Punkt 5 der im erstgerichtlichen Beschluß enthaltenen Versteigerungsbedingungen wurde dahin abgeändert, daß diese Stelle zu lauten hat:

10% des Meistbotes ist sogleich, der Rest binnen einem Monat nach Schluß der Versteigerung bar bei Gericht zu erlegen. Ein erlegter Betrag an Vadium ist dabei einzurechnen.

Punkt 2 der im erstgerichtlichen Beschluß enthaltenen Versteigerungsbedingungen wurde dahin abgeändert, daß diese Stelle zu lauten hat:

Der Ausrufspreis beträgt 1.253.700 S. Anbote unter diesem Betrag werden nicht angenommen.

Punkt 4 wurde dahin abgeändert, daß diese Stelle zu lauten hat: Den Gläubigern, deren Forderung auf der Liegenschaft bücherlich sichergestellt sind, bleibt ihr Pfandrecht ohne Rücksicht auf den Verkaufspreis vorbehalten. Der Ersteher hat die sichergestellten Forderungen zu übernehmen und vom Zuschlagstag an wie bisher zu verzinsen.

In das Meistbot wird der dadurch gedeckte Betrag der Forderungen eingerechnet. Soweit eine solche Deckung nicht vorhanden ist, erfolgt die Übernahme ohne Anrechnung auf das Meistbot.

Die Anrechnung ist ferner dadurch beschränkt, daß bei den bis zu einem Höchstbetrag einverleibten Pfandrechten der die in diesem Rahmen entstandenen Forderungen übersteigende Betrag bei Gericht zu erlegen ist.

### **Rechtliche Beurteilung**

Aus der Begründung:

Der betreibende Gläubiger wendet sich gegen die Zurückweisung eines Teiles seines Rekurses. Er beantragt diesbezüglich in Punkt 4 der Versteigerungsbedingungen des Erstgerichtes, die von ihm begehrte Beschränkung der Übernahme der nach Anmerkung der Teilungsklage eingetragenen Pfandrechte aufzunehmen, den Ausrufspreis mit 250.000 S und das Vadium mit 25.000 S festzusetzen, die Miteigentümer schon jetzt vom Erlag des Vadiums zu befreien, die Frist zum Erlag des Meistbotes in der begehrten Weise zu erstrecken und die Zurückweisung seines Rekurses zu beheben.

Der Verpflichtete beantragt, den Beschluß des Rekursgerichtes aufzuheben, dem Erstgericht "neue Versteigerungsbedingungen aufzutragen", allenfalls die Entscheidung dahin abzuändern, daß der Schätzwert oder ein erhöhter aliquoter Teil davon als Ausrufspreis festgesetzt und sein Anspruch auf dem auf ihn entfallenden Eigentumsanteil in den Versteigerungsbedingungen gesichert werde.

Zu A:

Der betreibende Gläubiger führt zwar unter Berufung auf Ehrenzweig[2] II 1 S. 754 ff. aus, warum seiner Meinung die nach Anmerkung der Teilungsklage eingetragenen Pfandrechte vom Ersteher nicht zu übernehmen seien, kann aber nichts gegen die Begründung der II. Instanz vorbringen, daß eine solche Beschränkung der Übernahme in den von ihm vorgeschlagenen Versteigerungsbedingungen nicht enthalten ist. Er konnte sich daher nicht darüber beschweren, daß das Erstgericht sie nicht in seinen Beschluß aufgenommen hat. Hierbei würde es sich, selbst bei Richtigkeit der Ansicht des betreibenden Gläubigers keineswegs um eine Verletzung zwingender Rechtsvorschriften handeln. Die Parteien des Teilungsverfahrens sind bei Abfassung der Feilbietungsbedingungen, soweit nicht Rechte Dritter beeinträchtigt werden, vollkommen frei.

Mit Recht hat daher das Rekursgericht den Rekurs des betreibenden Gläubigers zurückgewiesen.

Zu B:

Zunächst sei bemerkt, daß die Rekurse der Parteien durch die teilweise Bestätigung nicht beschränkt sind. Die Grundsätze des JB. 56 gelten auch im Rekursverfahren (JBl. 1957 S. 567 u. a.), sodaß § 528 (1) ZPO. hier nicht angewendet werden kann.

Zum Revisionsrekurs des betreibenden Gläubigers:

Das Rechtsmittel ist nur zum Teil begründet.

Mit Unrecht begehrt der betreibende Gläubiger Festsetzung eines Ausrufspreises, der unter dem Schätzwert des Grundes liegt. Dies könnte zu einer Verschleuderung des Besitzes und damit zu einer Schädigung der Parteien führen, wenn sich gerade kein Bieter mit einem höheren Anbot melden sollte. Die Meinung der Untergerichte entspricht der vom Erstrichter angeführten Lehre und Rechtsprechung (Klang[2] III 1133, Neumann - Lichtblau II S. 1096, JBl. 1957 S. 72, vgl. dazu noch SZ. XIX 94 und RiZ. 1937 S. 297). Gemäß § 830 ABGB. darf die Teilung nicht zum Nachteil des anderen verlangt werden. Ein solcher würde auch vorliegen, wenn zwar die Teilung zulässig ist, die vorgeschlagenen Bedingungen aber dazu führen, daß die Sache unter ihrem Wert verkauft wird.

Hinsichtlich der Höhe des Vadiums, das auch der betreibende Gläubiger mit 10% des Ausrufspreises bestimmt haben will, wird auf die Ausführungen zum Rekurs des Verpflichteten verwiesen, wonach die Liegenschaft zum Schätzwert anzubieten ist.

Ebensowenig kann dem betreibenden Gläubiger gefolgt werden, soweit er sich dagegen wendet, daß die Miteigentümer nicht schon jetzt vom Erlag des Vadiums befreit werden; er kann aber nichts dagegen vorbringen, daß die Anteile noch bis zur Feilbietung belastet werden können, sodaß sie keine Deckung mehr bieten würden. Bei den 6/40 Anteilen des Verpflichteten ist dies, wenn die einverleibten Höchstbeträge ausgenützt werden sollten, schon jetzt nicht der Fall.

Seine Darlegungen zur Beschränkung der Übernahme von Hypotheken sind im Hinblick auf die Ausführungen zu A unbeachtlich. Hingegen ist dem betreibenden Gläubiger zuzustimmen, daß das Gesetz nicht vorschreibt, daß der Ersteher das Meistbot binnen drei Tagen erlegen müssen. § 279 AußStrG. ordnet nur an, daß der Feilbietungskommissär den Erlös innerhalb dieser Zeit bei Gericht zu hinterlegen hat. Dabei wird vorausgesetzt, daß er den Betrag erhalten hat. Daß dies nicht immer der Fall sein muß, ergibt sich schon daraus, daß die Parteien etwas anderes festsetzen können. Das Gericht kann sie dabei nicht beschränken. Das Verfahren wird in ihrem eigenen Interesse vorgenommen. Es liegt hier weder eine zwingende, noch eine dispositive Bestimmung über den Inhalt der Versteigerungsbedingungen vor. Das Interesse der Parteien geht auf ein möglichst hohes Meistbot. Bei den mitunter bestehenden Schwierigkeiten, verhältnismäßig hohe Beträge innerhalb von drei Tagen flüssig zu machen, könnten viele Bieter durch die von den Untergerichten getroffene Regelung abgeschreckt werden. Mit Recht hat daher der betreibende Gläubiger im Interesse beider Parteien eine längere Frist zum Erlag vorgeschlagen (s. das oben genannte Muster bei Heller - Trenkwalder).

Es war daher dem Revisionsrekurs des betreibenden Gläubigers bloß im angegebenen Umfang Folge zu geben.

Zum Rekurs des Verpflichteten:

Der Rekursantrag ist insofern unklar, als eine Sicherung des Eigentumsanteiles verlangt wird. Darauf konnte also nicht eingegangen werden. Immerhin lassen die Ausführungen des Verpflichteten erkennen, daß er mit der bisherigen Berechnung des Ausrufspreises nicht einverstanden ist und daß die Ausrufung zum Schätzwert erfolgen soll, daß also hiebei die einverleibten Hypotheken nicht zu berücksichtigen sind.

Dieser Standpunkt ist im Ergebnis richtig. Die Untergerichte sind von der zweifellos zutreffenden Meinung ausgegangen, daß die freiwillige Feilbietung - anders als die Zwangsversteigerung - die Pfandrechte unberührt läßt. Dies bedeutet aber keineswegs, daß ihr Wert wie der von Lasten im Sinn des § 150 EO. vom Schätzwert abzuziehen und die Liegenschaft zum Unterschiedsbetrag auszubieten sei. Dies könnte bei verschiedener Belastung zu unhaltbaren Ergebnissen führen. Es läßt sich auch bei Festsetzung der Versteigerungsbedingungen noch gar nicht sagen, wie hoch die Lasten zur Zeit des Erlages des Meistbotes sein werden. Sie können durch Zinsen und Prozeßkosten steigen, durch Zahlungen oder Hereinbringung auf Grund von Exekutionen auf anderes Vermögen sinken. Bei Höchstbetragshypotheken ergibt sich aus dem Grundbuch überhaupt nicht, wieviel die Forderungen ausmachen. Je nach dem Stand des Kredit- oder Kautionsverhältnisses kann der Ersteher mehr oder weniger zu übernehmen haben.

Es ist vielmehr, wie bei einem gewöhnlichen Kaufvertrag, der Preis zu bestimmen, also nach dem Wert der Sache. Vom Erlös sind dann, wie nach § 928 ABGB, die Schulden und Rückstände abzuziehen. Nur soweit sie im Meistbot keine Deckung finden, was in diesem Fall, wenn keine größere Belastung mehr erfolgt, nicht zutreffen kann, muß der Ersteher die Last ohne Anrechnung auf das Meistbot übernehmen. Mit der Bestimmung des Ausrufspreises hat dies aber nichts zu tun. Die Feilbietung erfolgt ohne Rücksichtnahme auf die Pfandrechte. Dies entspricht der herrschenden Übung (s. die Muster bei Heller - Trenkwalder[3] S. 1277 und Hanreich - Peters - Stigel[3] S. 385). Es ist Sache des Bieters zu beurteilen, ob er den Besitz so günstig erwirbt, daß es für ihn vorteilhaft ist, die den Erlös übersteigenden Forderungen zur Zahlung zu übernehmen.

Bei Höchstbetragshypotheken kann eine Anrechnung auf das Meistbot nur insoweit erfolgen, als im Rahmen des betreffenden Rechtsverhältnisses Forderungen entstanden (existent geworden) sind. Nach den Beschlüssen der Untergerichte könnte ein Ersteher erheblich bereichert werden, wenn die Kreditverhältnisse nicht ausgeschöpft werden sollten. Verfehlt wäre es, wie das Erstgericht tut, § 166 (2) EO., sinngemäß anzuwenden. Dort handelt es sich nur um die vorläufige Feststellung des Lastenstandes, hier aber darum, wieviel der Ersteher mit Rücksicht auf die Pfandrechte zu bezahlen hat. Auch § 224 (1) EO. kann nicht sinngemäß angewendet werden, weil dies die Rechte der Gläubiger berühren würde. Die einzige Lösung besteht darin, ähnlich wie nach § 224 (2) EO., dem Gläubiger nur die wirklich entstandenen Forderungen anzurechnen, den Unterschied zwischen diesen Summen und den Höchstbeträgen jedoch bei Gericht zu erlegen. Wird der Gläubiger dann noch in Anspruch genommen, so kann er Ausföhlung des entsprechenden Betrages verlangen; endigt das Kreditverhältnis, so ist der nicht erschöpfte Betrag, unter Berücksichtigung der Belastung der Anteile, den Miteigentümern auszuföhlen.

Zur Vereinfachung wird das Erstgericht festzustellen haben, ob und inwieweit die Kredite ausgenützt wurden. Sollte dies zur Gänze der Fall sein, so werden im Edikt die Gesamtbeträge der Forderungen als im Rahmen des Meistbotes anrechenbar zu bezeichnen sein. Die oben erwähnte Beschränkung würde zu entfallen haben.

Da der Verpflichtete mit Recht geltend gemacht hat, daß der Ausrufspreis unabhängig von der Belastung festzusetzen ist, macht dies auch eine Änderung der Bestimmungen betreffend die Übernahme der Forderung notwendig.

Es war daher dem Rekurs des Verpflichteten im obigen Umfang Folge zu geben.

#### **Anmerkung**

Z39090

#### **Schlagworte**

Ausrufspreis, Verhältnis zum Schätzwert bei freiwilliger Feilbietung, Beschluß, teilweise bestätigender -, Rekurs, Bestätigung, teilweise eines Beschlusses, - Rekurs, Freiwillige Feilbietung, Versteigerung, Behandlung der Pfandrechte,, Verhältnis von Ausrufspreis und Schätzwert, Pfand, Behandlung bei freiwilliger Feilbietung, Rechtsmittel, Rekurs gegen teilweise bestätigenden Beschluß, Rekurs gegen teilweise bestätigenden Beschluß, Verhältnis zum Ausrufspreis bei freiwilliger Feilbietung

#### **European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1966:0030OB00057.66.0511.000

#### **Dokumentnummer**

JJT\_19660511\_OGH0002\_0030OB00057\_6600000\_000

**Quelle:** Oberster Gerichtshof (und OLG, LG, BG) OGH, <http://www.ogh.gv.at>

© 2024 JUSLINE

JUSLINE® ist eine Marke der ADVOKAT Unternehmensberatung Greiter & Greiter GmbH.

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