

TE OGH 2006/10/30 13R178/05g

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 30.10.2006

Kopf

Das Landesgericht Eisenstadt als Rekursgericht hat durch die Richter Mag. Manfred Zechmeister (Vorsitzender), Dr. Jürgen Rassi und Mag. Bernd Marinics in der Exekutionssache der betreibenden Partei B***** ***** AG, 1030 Wien, ***** , vertreten durch die Urbanek, Lind, Schmied, Reisch Rechtsanwälte OEG in 1020 Wien, gegen die verpflichtete Partei J***** K***** , ***** , Unternehmer, 7210 Mattersburg, ***** , vertreten durch Dr. Walter Stefan Funovics, Rechtsanwalt in 7000 Eisenstadt, wegen EUR 50.000,-- s.A., über den Rekurs der verpflichteten Partei gegen den Beschluss des Bezirksgerichtes Mattersburg vom 20.07.2005, GZ 3 E 1402/05y-11, in nichtöffentlicher Sitzung den Beschluss

gefasst:

Spruch

Dem Rekurs wird F o l g e gegeben.

Die angefochtene Entscheidung wird aufgehoben und dem Erstgericht eine neuerliche Entscheidung über den Verwertungsantrag nach Verfahrensergänzung aufgetragen.

Text

B e g r ü n d u n g:

Mit Beschluss vom 03.05.2005 hat das Erstgericht der betreibenden Partei aufgrund des vollstreckbaren Wechselzahlungsauftrages des Handelsgerichtes Wien vom 15.06.2004, AZ 16 Cg 89/04 v, zur Hereinbringung einer Forderung von EUR 50.000,-- s.A. die Exekution nach § 331 EO bewilligt. Unter anderem wurde die Exekution durch Pfändung „des Anspruches der verpflichteten Partei aus Rückforderungen der von ihr zur Finanzierung des Bauvorhabens neben dem Entgelt geleisteten Beträge nach Auflösung des Miet- bzw. Nutzungsvertrages ob der Wohnung S*****-Straße 10/***** , 7210 Mattersburg gegen die O***** reg. GenmbH" bewilligt. Die Exekutionsbewilligung erwuchs in Rechtskraft. Mit Beschluss vom 03.05.2005 hat das Erstgericht der betreibenden Partei aufgrund des vollstreckbaren Wechselzahlungsauftrages des Handelsgerichtes Wien vom 15.06.2004, AZ 16 Cg 89/04 v, zur Hereinbringung einer Forderung von EUR 50.000,-- s.A. die Exekution nach Paragraph 331, EO bewilligt. Unter anderem wurde die Exekution durch Pfändung „des Anspruches der verpflichteten Partei aus Rückforderungen der von ihr zur Finanzierung des Bauvorhabens neben dem Entgelt geleisteten Beträge nach Auflösung des Miet- bzw. Nutzungsvertrages ob der Wohnung S*****-Straße 10/***** , 7210 Mattersburg gegen die O***** reg. GenmbH" bewilligt. Die Exekutionsbewilligung erwuchs in Rechtskraft.

Mit dem am 25.05.2005 beim Erstgericht eingelangten Antrag (ON 7) stellte die betreibende Partei einen Verwertungsantrag dahingehend, dass sie ermächtigt werde, im Namen der verpflichteten Partei die Rechte auf Rückzahlungsansprüche geltend zu machen und zu diesem Zweck Kündigungen vorzunehmen und die sonst zur Ausübung und Nutzbarmachung des gepfändeten Rechts erforderlichen Erklärungen wirksam für die verpflichtete

Partei abzugeben. Das Erstgericht hat daraufhin am 15.07.2005 eine Tagsatzung über den Verwertungsantrag anberaumt. Dabei sprach sich die verpflichtete Partei gegen die Ermächtigung aus und begründete dies damit, dass sie im Fall einer Aufkündigung des Nutzungsverhältnisses keine andere Wohnmöglichkeit habe. In der genannten Wohnung lebe die verpflichtete Partei mit der Gattin und einer Tochter (3 Jahre), die Wohngröße beträgt ca. 110 m². Die verpflichtete Partei sei nur gemeinsam mit der Gattin F***** K***** Nutzungsberechtigter bezüglich der genannten Wohnung. Auch aus diesem Grund sprach sich die verpflichtete Partei gegen die Ermächtigung aus. Das Erstgericht protokollierte, dass ein Nutzungsvertrag nicht vorgelegt worden sei.

Mit dem angefochtenen Beschluss hat das Erstgericht (im für das Rekursverfahren relevanten Punkt 2.) die betreibende Partei im Sinne ihres Verwertungsantrages gemäß § 333 Abs. 1 EO ermächtigt und die Einwendungen der verpflichteten Partei gegen die Erteilung der Ermächtigung zurückgewiesen. Mit dem angefochtenen Beschluss hat das Erstgericht (im für das Rekursverfahren relevanten Punkt 2.) die betreibende Partei im Sinne ihres Verwertungsantrages gemäß Paragraph 333, Absatz eins, EO ermächtigt und die Einwendungen der verpflichteten Partei gegen die Erteilung der Ermächtigung zurückgewiesen.

Dagegen richtet sich der Rekurs der verpflichteten Partei wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung und Mangelhaftigkeit des Verfahrens. Der Verpflichtete beantragt, den angefochtenen Beschluss darin abzuändern, dass der Verwertungsantrag abgewiesen werde. Der Rekurs ist im Sinne eines implizit gestellten Aufhebungsantrages berechtigt.

Rechtliche Beurteilung

Grundsätzlich ist das Erstgericht zutreffend davon ausgegangen, dass auch Bestandrechte nach dem WGG wie andere Bestandrechte der Exekution nach dem § 331 EO unterliegen (RIS-JUSTIZ RS0118768). Die von der betreibenden Partei angestrebte Verwertungsart, nämlich die Ermächtigung, nach § 333 EO das Rechtsverhältnis zu kündigen, um in weiterer Folge auf die gemäß § 17 WGG bei Beendigung des Bestandverhältnisses zustehenden Geldleistungen zu greifen, ist grundsätzlich zulässig. Allerdings gilt auch bei einer Genossenschaftswohnung - ebenso wie bei einer Wohnung, auf die das MRG direkt Anwendung findet - die Exekutionsbeschränkung des § 42 Abs. 4 MRG (vgl. § 20 WGG; 3 Ob 174/03i; 3 Ob 99/04m; Oberhammer, Vermögensrechte nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz als Exekutionsobjekt in der Zwangsvollstreckung gegen den Bestandnehmer, wobl 1997/249; G. Kodek, Die Genossenschaftswohnung in Exekution und Konkurs, Zur Reichweite des § 42 Abs. 4 MRG, wobl 2005,33). Nach § 42 Abs. 4 MRG sind Bestandrechte über Wohnungen gegenüber jedem Gläubiger der Exekution insoweit entzogen, als sie für den Mieter und die mit ihm im gemeinsamen Haushalt lebenden Familienangehörigen unentbehrliche Wohnräume betreffen. Das Vorliegen dieser Voraussetzungen ist bei der Pfändung noch nicht zu prüfen (Frauenberger in Deixler-Hübner, EO § 331 Rz 20). Diese Bestimmung kommt nach herrschender Ansicht erst im Verwertungsverfahren zum Tragen (8 Ob 163/99z = SZ 72/212; 3 Ob 174/03i). Benötigt nun der Bestandnehmer das genutzte Objekt zur Befriedigung seines Wohnbedürfnisses für sich oder seine Angehörigen, so muss eine Verwertung im Sinne des § 333 EO scheitern. Vom im Verfahren erster Instanz unvertretenen Verpflichteten wurde im Verfahren erster Instanz das Wohnbedürfnis für sich und seine Angehörigen ausreichend konkret vorgebracht. Das Erstgericht hat dazu nicht weiter verhandelt, sondern im angefochtenen Beschluss auf das Aufkündigungsverfahren verwiesen. Freilich wird dabei übersehen, dass im Hinblick auf die erteilte Ermächtigung die betreibende Partei die Aufkündigung gegen die Genossenschaft geltend machen kann, sodass wenig Platz bleibt, hier die Kündigungsbeschränkungen des WGG bzw. des MRG zu prüfen, zumal bei Mieterkündigungen kein Kündigungsgrund angeführt werden muss. Nach der Rechtsprechung des OGH kann demnach der Bestandnehmer bzw. der Nutzungsberechtigte im exekutionsrechtlichen Verwertungsverfahren nach §§ 331 EO ff die Exekutionsbeschränkung des § 42 Abs. 4 MRG einwenden (vgl. 3 Ob 174/03i; 3 Ob 99/04m; 3 Ob 32/04h). Von der Exekutionsbeschränkung des § 42 Abs. 4 MRG sind auch die noch bei Bewilligung der Exekution mit dem Nutzungsberechtigten gemeinsamen im Haushalt lebenden Familienangehörigen geschützt (3 Ob 32/04h). Diese Überlegungen werden auch von der Lehre geteilt (vgl. Oberhammer, wobl 1997,249). Demgegenüber vertritt Kodek (wobl 2005,33) unter Berufung auf zwei Entscheidungen des konkursrechtlichen Senates (8 Ob 120/03k und 8 Ob 136/03p), dass Genossenschaftswohnungen, deren Erwerb mit erheblichem Kapitaleinsatz verbunden sind, ungeachtet des Umstandes, ob sie zur Befriedigung eines dringenden Wohnbedürfnisses dienen, im Konkurs und Exekutionsverfahren verwertbar sind. Freilich war in einer der genannten Entscheidungen (8 Ob 136/03p) das MRG gar nicht anwendbar. Hinsichtlich der anderen Entscheidung 8 Ob 120/03k ist darauf hinzuweisen, dass es sich um eine Verwertung im Konkurs handelte. Der OGH argumentierte damit, dass der Gemeinschuldner gemäß § 5

Abs. 4 KO einen Rechtsanspruch auf die Überlassung unentbehrlicher bescheidener Wohnräume habe. Unter diesem Gesichtspunkt sei der Masseverwalter verpflichtet, eine entsprechende Wohnmöglichkeit anzubieten, wobei die allfällig mit dem Mietvertragsabschluss verbundenen Kosten ebenso wie die erforderlichen Übersiedlungskosten vom Masseverwalter zur Verfügung zu stellen wären. Gerade diese Möglichkeit einer Ersatzwohnung besteht für einen Verpflichteten im Exekutionsverfahren nicht. Schließlich ist auch darauf hinzuweisen, dass nach Erlassung der zitierten höchstgerichtlichen Entscheidungen betreffend die Verwertung einer Wohnung im Konkurs mehrere Entscheidungen hinsichtlich der Verwertung einer Wohnung im Rahmen eines Exekutionsverfahrens ergangen sind, die sich mit der hier vertretenen Meinung decken (3 Ob 99/04m; 3 Ob 32/04h, 3 Ob 174/03i), sodass im exekutionsrechtlichen Verfahren das Wohnbedürfnis nach wie vor Exekutionshindernis nach § 42 Abs. 4 MRG ist. Grundsätzlich ist das Erstgericht zutreffend davon ausgegangen, dass auch Bestandrechte nach dem WGG wie andere Bestandrechte der Exekution nach dem Paragraph 331, EO unterliegen (RIS-JUSTIZ RS0118768). Die von der betreibenden Partei angestrebte Verwertungsart, nämlich die Ermächtigung, nach Paragraph 333, EO das Rechtsverhältnis zu kündigen, um in weiterer Folge auf die gemäß Paragraph 17, WGG bei Beendigung des Bestandverhältnisses zustehenden Geldleistungen zu greifen, ist grundsätzlich zulässig. Allerdings gilt auch bei einer Genossenschaftswohnung - ebenso wie bei einer Wohnung, auf die das MRG direkt Anwendung findet - die Exekutionsbeschränkung des Paragraph 42, Absatz 4, MRG vergleiche Paragraph 20, WGG; 3 Ob 174/03i; 3 Ob 99/04m; Oberhammer, Vermögensrechte nach dem Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz als Exekutionsobjekt in der Zwangsvollstreckung gegen den Bestandnehmer, wobl 1997/249; G. Kodek, Die Genossenschaftswohnung in Exekution und Konkurs, Zur Reichweite des Paragraph 42, Absatz 4, MRG, wobl 2005,33). Nach Paragraph 42, Absatz 4, MRG sind Bestandrechte über Wohnungen gegenüber jedem Gläubiger der Exekution insoweit entzogen, als sie für den Mieter und die mit ihm im gemeinsamen Haushalt lebenden Familienangehörigen unentbehrliche Wohnräume betreffen. Das Vorliegen dieser Voraussetzungen ist bei der Pfändung noch nicht zu prüfen (Frauenberger in Deixler-Hübner, EO Paragraph 331, Rz 20). Diese Bestimmung kommt nach herrschender Ansicht erst im Verwertungsverfahren zum Tragen (8 Ob 163/99z = SZ 72/212; 3 Ob 174/03i). Benötigt nun der Bestandnehmer das genutzte Objekt zur Befriedigung seines Wohnbedürfnisses für sich oder seine Angehörigen, so muss eine Verwertung im Sinne des Paragraph 333, EO scheitern. Vom im Verfahren erster Instanz unvertretenen Verpflichteten wurde im Verfahren erster Instanz das Wohnbedürfnis für sich und seine Angehörigen ausreichend konkret vorgebracht. Das Erstgericht hat dazu nicht weiter verhandelt, sondern im angefochtenen Beschluss auf das Aufkündigungsverfahren verwiesen. Freilich wird dabei übersehen, dass im Hinblick auf die erteilte Ermächtigung die betreibende Partei die Aufkündigung gegen die Genossenschaft geltend machen kann, sodass wenig Platz bleibt, hier die Kündigungsbeschränkungen des WGG bzw. des MRG zu prüfen, zumal bei Mieterkündigungen kein Kündigungsgrund angeführt werden muss. Nach der Rechtsprechung des OGH kann demnach der Bestandnehmer bzw. der Nutzungsberechtigte im exekutionsrechtlichen Verwertungsverfahren nach Paragraphen 331, EO ff die Exekutionsbeschränkung des Paragraph 42, Absatz 4, MRG einwenden vergleiche 3 Ob 174/03i; 3 Ob 99/04m; 3 Ob 32/04h). Von der Exekutionsbeschränkung des Paragraph 42, Absatz 4, MRG sind auch die noch bei Bewilligung der Exekution mit dem Nutzungsberechtigten gemeinsamen im Haushalt lebenden Familienangehörigen geschützt (3 Ob 32/04h). Diese Überlegungen werden auch von der Lehre geteilt vergleiche Oberhammer, wobl 1997,249). Demgegenüber vertritt Kodek (wobl 2005,33) unter Berufung auf zwei Entscheidungen des konkursrechtlichen Senates (8 Ob 120/03k und 8 Ob 136/03p), dass Genossenschaftswohnungen, deren Erwerb mit erheblichem Kapitaleinsatz verbunden sind, ungeachtet des Umstandes, ob sie zur Befriedigung eines dringenden Wohnbedürfnisses dienen, im Konkurs und Exekutionsverfahren verwertbar sind. Freilich war in einer der genannten Entscheidungen (8 Ob 136/03p) das MRG gar nicht anwendbar. Hinsichtlich der anderen Entscheidung 8 Ob 120/03k ist darauf hinzuweisen, dass es sich um eine Verwertung im Konkurs handelte. Der OGH argumentierte damit, dass der Gemeinschuldner gemäß Paragraph 5, Absatz 4, KO einen Rechtsanspruch auf die Überlassung unentbehrlicher bescheidener Wohnräume habe. Unter diesem Gesichtspunkt sei der Masseverwalter verpflichtet, eine entsprechende Wohnmöglichkeit anzubieten, wobei die allfällig mit dem Mietvertragsabschluss verbundenen Kosten ebenso wie die erforderlichen Übersiedlungskosten vom Masseverwalter zur Verfügung zu stellen wären. Gerade diese Möglichkeit einer Ersatzwohnung besteht für einen Verpflichteten im Exekutionsverfahren nicht. Schließlich ist auch darauf hinzuweisen, dass nach Erlassung der zitierten höchstgerichtlichen Entscheidungen betreffend die Verwertung einer Wohnung im Konkurs mehrere Entscheidungen hinsichtlich der Verwertung einer Wohnung im Rahmen eines

Exekutionsverfahrens ergangen sind, die sich mit der hier vertretenen Meinung decken (3 Ob 99/04m; 3 Ob 32/04h, 3 Ob 174/03i), sodass im exekutionsrechtlichen Verfahren das Wohnbedürfnis nach wie vor Exekutionshindernis nach Paragraph 42, Absatz 4, MRG ist.

Das erstgerichtliche Verfahren ist insoweit mangelhaft geblieben. Das Erstgericht wird somit in einem kontradiktorischen Verfahren zu klären haben, ob die Voraussetzungen des § 42 Abs. 4 MRG erfüllt sind (vgl. 3 Ob 99/04m; 3 Ob 174/03i). Dabei bietet die Tagsatzung über den Verwertungsantrag auch ein geeignetes Forum, hier entsprechende Beweisaufnahmen durchzuführen. Nach Maßgabe des Verfahrensgegenstandes stehen nämlich einem Entscheidungsorgan im Exekutionsverfahren wie dem streitigen Richter alle Mittel zur Klärung von strittigen Fragen zur Verfügung, zumal die Beweisvorschriften des Zivilprozesses (§§ 266 bis 383 ZPO) auch im Exekutionsverfahren gelten (vgl. Rassi in Burgstaller/Deixler-Hübner EO Rz 34 zu § 55; Heller/Berger/Stix, EO4 629; Rechberger/Simotta Exekutionsverfahren² 113). Das erstgerichtliche Verfahren ist insoweit mangelhaft geblieben. Das Erstgericht wird somit in einem kontradiktorischen Verfahren zu klären haben, ob die Voraussetzungen des Paragraph 42, Absatz 4, MRG erfüllt sind (vergleiche 3 Ob 99/04m; 3 Ob 174/03i). Dabei bietet die Tagsatzung über den Verwertungsantrag auch ein geeignetes Forum, hier entsprechende Beweisaufnahmen durchzuführen. Nach Maßgabe des Verfahrensgegenstandes stehen nämlich einem Entscheidungsorgan im Exekutionsverfahren wie dem streitigen Richter alle Mittel zur Klärung von strittigen Fragen zur Verfügung, zumal die Beweisvorschriften des Zivilprozesses (Paragraphen 266 bis 383 ZPO) auch im Exekutionsverfahren gelten (vergleiche Rassi in Burgstaller/Deixler-Hübner EO Rz 34 zu Paragraph 55 ; Heller/Berger/Stix, EO4 629; Rechberger/Simotta Exekutionsverfahren² 113).

Auch hinsichtlich des zweiten Argumentes im Rekurs hat die verpflichtete Partei zutreffend eine Mangelhaftigkeit des Verfahrens aufgezeigt. Der Verpflichtete hat sich auch deshalb gegen den Verwertungsantrag ausgesprochen, weil er nach seinem Vorbringen nicht alleine nutzungsberechtigt sei. Diesbezüglich hat das Erstgericht keinerlei Erhebungen durchgeführt, sondern lediglich darauf verwiesen, dass ein Nutzungsvertrag nicht vorgelegt worden sei. Eine jedenfalls mögliche Vernehmung unterblieb. Nun ist wohl auch auf Mitnutzungsrechte eines Verpflichteten eine Exekution nicht von vornherein völlig auszuschließen; die Verwertung muss freilich ohne rechtswidrigen Eingriff in die Rechte des oder der übrigen Nutzungsberechtigten bzw. des Vermieters möglich sein (vgl. SZ 55/33; Heller/Berger/Stix EO4 2455). Vorliegend trachtet die Betreibende danach, das Nutzungsverhältnis aufzukündigen und die danach erfließenden Geldbeträge zu lukrieren. Wenn freilich die Zustimmung einer allfälligen Mitnutzungsberechtigten aus materieller Sicht erforderlich ist, ist die angestrebte Exekution undurchführbar (vgl. LGZ Wien, MietSlg 4868; RPFISlGE 1990/56). Erst nach Durchführung eines entsprechenden Beweisverfahrens (vgl. dazu oben) wird das Erstgericht unter Anführung der konkreten Beweismittel entsprechende Feststellungen zu treffen und neuerlich über den Verwertungsantrag der betreibenden Partei zu entscheiden haben. Davor wird der betreibenden Partei freilich die Gelegenheit zu geben sein, den Verwertungsantrag im Hinblick auf die Beweisergebnisse entsprechend zu modifizieren, falls eine Verwertung von Mitnutzungsrechten theoretisch möglich ist, was freilich vom Rekursgericht derzeit nicht zu prüfen ist (vgl. zur möglichen Modifikation Heller/Berger/Stix, EO4 2381). Auch hinsichtlich des zweiten Argumentes im Rekurs hat die verpflichtete Partei zutreffend eine Mangelhaftigkeit des Verfahrens aufgezeigt. Der Verpflichtete hat sich auch deshalb gegen den Verwertungsantrag ausgesprochen, weil er nach seinem Vorbringen nicht alleine nutzungsberechtigt sei. Diesbezüglich hat das Erstgericht keinerlei Erhebungen durchgeführt, sondern lediglich darauf verwiesen, dass ein Nutzungsvertrag nicht vorgelegt worden sei. Eine jedenfalls mögliche Vernehmung unterblieb. Nun ist wohl auch auf Mitnutzungsrechte eines Verpflichteten eine Exekution nicht von vornherein völlig auszuschließen; die Verwertung muss freilich ohne rechtswidrigen Eingriff in die Rechte des oder der übrigen Nutzungsberechtigten bzw. des Vermieters möglich sein (vergleiche SZ 55/33; Heller/Berger/Stix EO4 2455). Vorliegend trachtet die Betreibende danach, das Nutzungsverhältnis aufzukündigen und die danach erfließenden Geldbeträge zu lukrieren. Wenn freilich die Zustimmung einer allfälligen Mitnutzungsberechtigten aus materieller Sicht erforderlich ist, ist die angestrebte Exekution undurchführbar (vergleiche LGZ Wien, MietSlg 4868; RPFISlGE 1990/56). Erst nach Durchführung eines entsprechenden Beweisverfahrens (vergleiche dazu oben) wird das Erstgericht unter Anführung der konkreten Beweismittel entsprechende Feststellungen zu treffen und neuerlich über den Verwertungsantrag der betreibenden Partei zu entscheiden haben. Davor wird der betreibenden Partei freilich die Gelegenheit zu geben sein, den Verwertungsantrag im Hinblick auf die Beweisergebnisse entsprechend zu modifizieren, falls eine Verwertung von Mitnutzungsrechten theoretisch möglich ist, was freilich vom Rekursgericht derzeit nicht zu prüfen ist (vergleiche zur möglichen Modifikation Heller/Berger/Stix, EO4 2381).

Im Hinblick auf die vom Rekurswerber aufgezeigte Mangelhaftigkeit des Verfahrens erweist sich die Aufhebung der erstgerichtlichen Entscheidung als unvermeidbar, zumal im Verfahren zweiter Instanz mangels Rekursverhandlung die entsprechenden Ergänzungen nicht getroffen werden können.

Eine Kostenentscheidung konnte entfallen, weil die verpflichtete Partei keine Kosten verzeichnet hat.

Landesgericht Eisenstadt

Anmerkung

EES00104 13R178.05g

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:LG00309:2006:01300R00178.05G.1030.000

Dokumentnummer

JJT_20061030_LG00309_01300R00178_05G0000_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