

TE OGH 1999/4/28 3Ob32/99y

JUSLINE Entscheidung

🕒 Veröffentlicht am 28.04.1999

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Angst als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Graf, Dr. Pimmer, Dr. Zechner und Dr. Sailer als weitere Richter in den Exekutionssachen 1. der führenden betreibenden Partei R*****, vertreten durch Felfernig & Kreuz Rechtsanwaltspartnerschaft KEG in Wien, und 2. der beigetretenen betreibenden Partei L*****, vertreten Dr. Dieter Gorscheg, Rechtsanwalt in Gleisdorf, jeweils wider die verpflichteten Parteien

1.) Franz G*****, 2.) Anna G*****, beide vertreten durch Dr. Gerald Stenitzer, Rechtsanwalt in Graz, wegen zu 1.) 3.577.978,20 S und zu

2.) 126.884,66,-- S je sA, infolge Revisionsrekurses der verpflichteten Parteien gegen den Beschluß des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Graz als Rekursgericht vom 28. Juli 1998, GZ 4 R 325/98p-53, mit dem der Beschluß des Bezirksgerichtes Hartberg vom 22. April 1998, GZ 7 E 58/96m-49, abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung den Beschluß

gefaßt:

Spruch

Dem Revisionsrekurs wird nicht Folge gegeben.

Die verpflichteten Parteien haben die Kosten ihres erfolglosen Rechtsmittels selbst zu tragen.

Text

Begründung:

Bei der zu versteigernden Liegenschaft handelt es sich um eine land- und forstwirtschaftliche Liegenschaft im Gesamtausmaß von 107.791 m², die sich aus insgesamt 17 Grundstücken zusammensetzt. Der Gebäudekomplex bildet einen Vierkanthof mit einem Wohnhaus sowie Wirtschafts- und Stallgebäuden. Zugunsten des Grundstückes mit dem Wohnhaus besteht eine herrschende Grunddienstbarkeit des Wasserbezugs von einem Nachbargrundstück. Dieses Recht wurde mit 230.000,-- S bewertet.

An grundbücherlichen Lasten sind zunächst die Dienstbarkeiten C-LNR 1a (Wasserbezugsrecht von der Quelle auf einem Grundstück) und C-LNR 2a (Wasserleitungsrecht über fünf Grundstücke) vorhanden; zu C-LNR 3a haftet das Pfandrecht für die Forderung des L***** im Betrag von 160.000,-- S sA. Zu C-LNR 7a ist die Liegenschaft mit der weiteren Dienstbarkeit der Wasserleitung über fünf andere Grundstücke belastet. Zu C-LNR 11a wurde ein Wohnungsrecht und zu C-LNR 12a ein Ausgedinge jeweils aufgrund des Übergabsvertrages vom 28. 8. 1981, eingetreten. Diese Rechte wurden zusammen mit 545.000,-- S bewertet.

Zu C-LNR 13a besteht das Veräußerungsverbot zugunsten der Wohnungs- und Ausgedingsberechtigten aus dem

Übergabsvertrag. Zu C-LNR 16a haftet das Pfandrecht für die Forderung der Beitrittsgläubigerin in der Höhe von 500.000,-- S sA. Zu C-LNR 40a ist die Liegenschaft mit der Höchstbetragshypothek zugunsten der Forderung der führenden betreibenden Partei von 3.500.000,-- S belastet. Beiden Pfandrechten räumte die angeführte Berechtigte zu unterschiedlichen Zeitpunkten den Vorrang gegenüber ihren Rechten ein.

Die führende betreibende Partei legte erstmals am 29. 10. 1996 Versteigerungsbedingungen vor. Danach wurde sowohl die einheitliche Versteigerung der Gesamtliegenschaft als auch die grundstücksweise Ausbietung vorgeschlagen, wobei die 17 Grundstücke jeweils gesondert ausgebaut werden sollen. Die Verpflichteten sprachen sich nicht grundsätzlich gegen die (kumulative) parzellenweise Versteigerung aus. Am 23. 5. 1997 lag ein ergänzendes Schätzungsgutachten (ON 30) vor, welches das Erstgutachten ON 5 erweiterte. Für den Fall der grundstücksweisen Ausbietung wurden aus den insgesamt 17 Grundstücken vier Gruppen gebildet. Mit dem in Rechtskraft erwachsenen Beschluß vom 14. 8. 1997 (ON 36) setzte das Erstgericht den Schätzwert der Gesamtliegenschaft sowie für den Fall der gruppenweisen Ausbietung auch die Schätzwerte der vier Grundstücksgruppen fest und trug der führenden betreibenden Partei neuerlich die Vorlage von Versteigerungsbedingungen auf. Diese beantragte die gemeinsame Ausbietung der Gesamtliegenschaft, daneben aber auch die Ausbietung in vier Parzellengruppen. Zur Verhandlung über die Versteigerungsbedingungen beraumte das Erstgericht eine Tagsatzung auf den 17. 12. 1997 an (ON 42). Zu dieser Tagsatzung hatte es alle Beteiligten, insbesondere auch die Wohnungs- und Ausgedingsberechtigte, vorgeladen. An der Tagsatzung beteiligten sich aber nur der Erstverpflichtete und der Machthaber der beiden Verpflichteten sowie der Machthaber der führenden betreibenden Partei. Die Verpflichteten sprachen sich gegen die Genehmigung der Versteigerungsbedingungen aus. Nach ihrer Auffassung wäre es erforderlich gewesen, die Wohnungs- und Ausgedingsberechtigte "aktiv" in das Verfahren zur Schaffung der Versteigerungsbedingungen "einzubeziehen". Auch würden sich die vorgeschlagenen Versteigerungsbedingungen nicht mit den Zufahrtsmöglichkeiten im Fall der grundstücksweisen Ausbietung befassen. Im Fall der gruppenweisen Ausbietung sei aber auch die ordnungsgemäße Bewirtschaftung der Liegenschaft nicht mehr möglich. Es werde die Beiziehung eines Sachverständigen aus dem Fach der Land- und Forstwirtschaft beantragt. Nach dieser Tagsatzung erteilte das Erstgericht der führenden betreibenden Partei noch insgesamt vier Verbesserungsaufträge hinsichtlich der Versteigerungsbedingungen.

Mit Beschluß vom 22. 4. 1998 (ON 49) genehmigte letztlich das Erstgericht die Versteigerungsbedingungen, wobei der Beschluß die Anordnung enthält, die Liegenschaft werde zunächst in vier Parzellengruppen, danach aber als Einheit ausgebaut, und weiters die entsprechenden Schätzwerte, Geringsten Gebote und Vadien angegeben wurden.

Das Gericht zweiter Instanz gab dem Rekurs der Verpflichteten (entgegen der Fassung des Spruches der Entscheidung inhaltlich bloß teilweise) Folge, stellte im Entscheidungsteil I 1. bis 9. ausführlich die Versteigerungsbedingungen (vom Antrag der betreibenden Partei sowie vom Beschluß des Erstgerichtes abweichend nur durch einheitliche Ausbietung des gesamten Grundbuchskörpers) fest, wies die davon abweichenden Anträge, insbesondere denjenigen auf Versteigerung in Parzellengruppen, ab (II), verpflichtete die führende betreibende Partei zur Zahlung von Rekurskosten an die Rekurswerber (III) und sprach aus, daß der Wert des Entscheidungsgegenstandes 52.000,-- S übersteigt (IV) und der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei (V). Das Gericht zweiter Instanz gab dem Rekurs der Verpflichteten (entgegen der Fassung des Spruches der Entscheidung inhaltlich bloß teilweise) Folge, stellte im Entscheidungsteil römisch eins 1. bis 9. ausführlich die Versteigerungsbedingungen (vom Antrag der betreibenden Partei sowie vom Beschluß des Erstgerichtes abweichend nur durch einheitliche Ausbietung des gesamten Grundbuchskörpers) fest, wies die davon abweichenden Anträge, insbesondere denjenigen auf Versteigerung in Parzellengruppen, ab (römisch II), verpflichtete die führende betreibende Partei zur Zahlung von Rekurskosten an die Rekurswerber (römisch III) und sprach aus, daß der Wert des Entscheidungsgegenstandes 52.000,-- S übersteigt (römisch IV) und der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei (römisch fünf).

Die Festlegung in den Versteigerungsbedingungen, daß das Wohnungs- und das Ausgedingsrecht nur in Anrechnung auf das Meistbot zu übernehmen seien, beruhe auf den Verfahrensergebnissen in Verbindung mit dem Grundbuchsstand. Die Berechtigte hätte die Möglichkeit gehabt, sich am Verfahren zu beteiligen, habe dies aber unterlassen. Da sie den betriebenen Forderungen den Vorrang vor ihren Rechten eingeräumt habe, werde sie sich "nach Maßgabe des allenfalls verbleibenden Meistbotsrestes als Sicherheit für ihre Rechte begnügen müssen". Eine

andere Regelung, etwa dahin, daß die Rechte ohne Anrechnung auf das Meistbot zu übernehmen seien, wäre nur mit Zustimmung aller Beteiligten möglich gewesen; sie liege aber nicht vor. Im übrigen stehe es den Verpflichteten nicht zu, eine angebliche Mangelhaftigkeit des Verfahrens in bezug auf die Berechtigte geltend zu machen.

Dem Rekurs komme aber im Ergebnis insoweit Berechtigung zu, als darin zusammenfassend geltend gemacht werde, die Liegenschaft sei ein Bauerngut und wäre im Fall der grundstücksweisen Ausbietung, somit der Zerschlagung desselben, nicht mehr lebensfähig. Damit stellten sie sich grundsätzlich gegen die grundstücksweise Ausbietung und strebten zwangsläufig die Ausbietung der Liegenschaft als Einheit an. Aufgrund der Verfahrensergebnisse sei klar, daß die Liegenschaft insgesamt rein land- und forstwirtschaftlicher Art sei und als solche eine Einheit bilde, wenngleich dies nicht ausdrücklich im Gutachten festgestellt worden sei. Somit ergebe sich, daß die grundstücksweise Ausbietung unzulässigerweise und wohl auch zum Nachteil der Beteiligten eine bestehende land- und forstwirtschaftliche Einheit zerstören würde, ohne daß ersichtlich wäre, daß den betreibenden Parteien und/oder den Verpflichteten hieraus ein finanzieller Vorteil erwachse. Zu erwähnen sei, daß die Summe der geringsten Gebote der vorgeschlagenen vier Parzellengruppen bloß 4.416.806,-- S, das geringste Gebot für die Gesamtliegenschaft aber 4.529.340,-- S betrage, zu welchem Ergebnis die mehrfache Veranschlagung der belastenden Dienstbarkeiten führe. Den Ausschlag für die Ausscheidung der grundstücksweisen Ausbietung gäben jedoch das Wohnungs- und das Ausgedingsrecht. Die vorgeschlagenen Versteigerungsbedingungen sähen für den Fall der Ausbietung in Gruppen lediglich vor, daß diese Rechte insoweit zu übernehmen seien, als sie nach der ihnen zukommenden Rangordnung (unter Bedachtnahme auf die Vorrangseinräumungen) in der Verteilungsmasse Deckung fänden. Die Bildung von Simultanreallasten durch die grundstücksweise Ausbietung sei zwar grundsätzlich möglich, aber nur dann tunlich, wenn sie nicht zu unabsehbaren Verwicklungen führe, demnach nur bei entsprechend einfachem Grundbuchstand. Die parzellenweise Versteigerung bleibe somit Ausnahme bei Vorliegen entsprechender Gründe und einfachem Grundbuchstand. Unter den gegebenen Verhältnissen könnte die gruppenweise Ausbietung aber zu nicht absehbaren Schwierigkeiten sowohl im Verteilungsverfahren als auch bei der weiteren Abwicklung führen. Fielen die Parzellengruppen verschiedenen Erstherrn zu, dann wären die Rechte in Anrechnung verhältnismäßig (nach dem Verhältnis der Schätzwerte?) zuzuordnen. Die Leistungen an die Berechtigte wären jedoch nach Maßgabe des Deckungskapitals primär vom Ersterher der Gruppe IV mit dem Wohnhaus zu erbringen. Die grundstücksweise Ausbietung würde demnach zur Notwendigkeit der Herbeiführung eines laufenden Ausgleichs zwischen den verschiedenen Erstherrn führen. Die diesbezüglichen Grundsätze müßten bereits die Versteigerungsbedingungen enthalten, dies sei aber nicht der Fall. Abgesehen davon, daß im Falle einer diesbezüglichen Aufhebung der erstinstanzlichen Entscheidung nicht ersichtlich sei, in welcher Richtung die Versteigerungsbedingungen ergänzungsbedürftig sein könnten, sei unter Wahrung einer angemessenen Verfahrensdauer auch auf die damit verbundene Verzögerung (Verschleppung) des Versteigerungsverfahrens zu achten. Dabei überwiege das Interesse an der Fortführung des Verfahrens, weshalb die Versteigerungsbedingungen spruchgemäß zu genehmigen gewesen sei. Dem Rekurs komme aber im Ergebnis insoweit Berechtigung zu, als darin zusammenfassend geltend gemacht werde, die Liegenschaft sei ein Bauerngut und wäre im Fall der grundstücksweisen Ausbietung, somit der Zerschlagung desselben, nicht mehr lebensfähig. Damit stellten sie sich grundsätzlich gegen die grundstücksweise Ausbietung und strebten zwangsläufig die Ausbietung der Liegenschaft als Einheit an. Aufgrund der Verfahrensergebnisse sei klar, daß die Liegenschaft insgesamt rein land- und forstwirtschaftlicher Art sei und als solche eine Einheit bilde, wenngleich dies nicht ausdrücklich im Gutachten festgestellt worden sei. Somit ergebe sich, daß die grundstücksweise Ausbietung unzulässigerweise und wohl auch zum Nachteil der Beteiligten eine bestehende land- und forstwirtschaftliche Einheit zerstören würde, ohne daß ersichtlich wäre, daß den betreibenden Parteien und/oder den Verpflichteten hieraus ein finanzieller Vorteil erwachse. Zu erwähnen sei, daß die Summe der geringsten Gebote der vorgeschlagenen vier Parzellengruppen bloß 4.416.806,-- S, das geringste Gebot für die Gesamtliegenschaft aber 4.529.340,-- S betrage, zu welchem Ergebnis die mehrfache Veranschlagung der belastenden Dienstbarkeiten führe. Den Ausschlag für die Ausscheidung der grundstücksweisen Ausbietung gäben jedoch das Wohnungs- und das Ausgedingsrecht. Die vorgeschlagenen Versteigerungsbedingungen sähen für den Fall der Ausbietung in Gruppen lediglich vor, daß diese Rechte insoweit zu übernehmen seien, als sie nach der ihnen zukommenden Rangordnung (unter Bedachtnahme auf die Vorrangseinräumungen) in der Verteilungsmasse Deckung fänden. Die Bildung von Simultanreallasten durch die grundstücksweise Ausbietung sei zwar grundsätzlich möglich, aber nur dann tunlich, wenn sie nicht zu unabsehbaren Verwicklungen führe, demnach nur bei entsprechend einfachem Grundbuchstand. Die parzellenweise Versteigerung bleibe somit Ausnahme bei Vorliegen entsprechender Gründe und einfachem Grundbuchstand. Unter den gegebenen Verhältnissen könnte die

gruppenweise Ausbietung aber zu nicht absehbaren Schwierigkeiten sowohl im Verteilungsverfahren als auch bei der weiteren Abwicklung führen. Fielen die Parzellengruppen verschiedenen Erstehern zu, dann wären die Rechte in Anrechnung verhältnismäßig (nach dem Verhältnis der Schätzwerte?) zuzuordnen. Die Leistungen an die Berechtigte wären jedoch nach Maßgabe des Deckungskapitals primär vom Ersteher der Gruppe römisch IV mit dem Wohnhaus zu erbringen. Die grundstücksweise Ausbietung würde demnach zur Notwendigkeit der Herbeiführung eines laufenden Ausgleichs zwischen den verschiedenen Erstehern führen. Die diesbezüglichen Grundsätze müßten bereits die Versteigerungsbedingungen enthalten, dies sei aber nicht der Fall. Abgesehen davon, daß im Falle einer diesbezüglichen Aufhebung der erstinstanzlichen Entscheidung nicht ersichtlich sei, in welcher Richtung die Versteigerungsbedingungen ergänzungsbedürftig sein könnten, sei unter Wahrung einer angemessenen Verfahrensdauer auch auf die damit verbundene Verzögerung (Verschleppung) des Versteigerungsverfahrens zu achten. Dabei überwiege das Interesse an der Fortführung des Verfahrens, weshalb die Versteigerungsbedingungen spruchgemäß zu genehmigen gewesen sei.

Der ordentliche Revisionsrekurs sei zulässig, weil höchstgerichtliche Rechtsprechung aus jüngerer Zeit über die Zulässigkeit der Schaffung von Simultanreallasten im Fall grundstücksweiser Ausbietung, aber auch über die Fassung von Versteigerungsbedingungen bei grundstücksweiser Ausbietung beim Bestehen von Wohnungs- und Ausgedingsrechten für den Fall von Simultanverbindlichkeiten nicht feststellbar sei.

Rechtliche Beurteilung

Der gegen die zweitinstanzliche Entscheidung erhobene Revisionsrekurs der Verpflichteten ist nicht berechtigt.

Entgegen der von den Verpflichteten vertretenen Meinung war ihrem Rekurs keineswegs eindeutig zu entnehmen, daß auch sie die Versteigerung in Grundstücksgruppen begehren. Einer solchen Annahme stehen vor allem die Ausführungen im Rekurs entgegen, wonach bei getrennter Versteigerung der Grundstücke der Zuschlag voraussichtlich von der Grundverkehrsbehörde nicht genehmigt werde. Das Rekursgericht hat daher in der nunmehr angefochtenen Entscheidung weder gegen den Rekursantrag der Verpflichteten noch gegen die Rechtskraft des erstgerichtlichen Beschlusses verstoßen, zumal die Verpflichteten im Rekurs ausdrücklich erklärten, den Beschluß "seinem gesamten Inhalte nach" anzufechten.

In der Sache kann zunächst auf die ausführlich wiedergegebene Begründung der zweitinstanzlichen Entscheidung verwiesen werden, die der Oberste Gerichtshof für zutreffend hält und der im Revisionsrekurs keine stichhaltigen Argumente entgegengesetzt werden (§§ 78 EO, 510 Abs 3 ZPO). Ergänzend ist nur zu bemerken: In der Sache kann zunächst auf die ausführlich wiedergegebene Begründung der zweitinstanzlichen Entscheidung verwiesen werden, die der Oberste Gerichtshof für zutreffend hält und der im Revisionsrekurs keine stichhaltigen Argumente entgegengesetzt werden (Paragraphen 78, EO, 510 Absatz 3, ZPO). Ergänzend ist nur zu bemerken:

Gerade das Vorbringen im Revisionsrekurs, in dem neuerlich geltend gemacht wird, daß bei gruppenweiser Ausbietung (und zu erwartender Zuschlagserteilung an verschiedene Personen) die grundverkehrsbehördliche Genehmigung fraglich sei, weil bei Trennung (Zerschlagung) der Landwirtschaft die Erhaltung einer lebensfähigen Wirtschaftseinheit (als Voraussetzung der Genehmigung) zweifelhaft sei, zeigt die Richtigkeit der Entscheidung des Rekursgerichtes. Dasselbe gilt für die weiteren Einwände, wonach es wegen der teilweise einzelne Grundstücke der Liegenschaft berechtigenden bzw belastenden Dienstbarkeiten und wegen der sonst offenen Fragen über die Übernahme der gegenüber den Pfandrechten der betreibenden Parteien nachrangigen Wohnungs- und Ausgedingsrechte durch einzelne Ersteher zu Schwierigkeiten bei gruppenweiser Versteigerung kommen könne. Auch dies spricht dafür, daß hier die Einzelausbietung des gesamten Grundbuchskörpers als wirtschaftliche Einheit den besten Versteigerungserfolg bringen werde. Die von der betreibenden Partei vorgeschlagene und grundsätzlich auch von den Verpflichteten nicht abgelehnte parzellengruppenweise Versteigerung bietet im vorliegenden Fall vor allem wegen des nicht einfachen Grundbuchstandes gegenüber der Gesamtausbietung auch als Alternative keine Vorteile (RZ 1936, 126; Pkt II 9 des JME vom 1. 3. 1910 JMVBl 157, veröffentlicht auch in Heller/Berger/Stix II 1171 und in der MGA EO13, 541 ff). Gerade das Vorbringen im Revisionsrekurs, in dem neuerlich geltend gemacht wird, daß bei gruppenweiser Ausbietung (und zu erwartender Zuschlagserteilung an verschiedene Personen) die grundverkehrsbehördliche Genehmigung fraglich sei, weil bei Trennung (Zerschlagung) der Landwirtschaft die Erhaltung einer lebensfähigen Wirtschaftseinheit (als Voraussetzung der Genehmigung) zweifelhaft sei, zeigt die Richtigkeit der Entscheidung des Rekursgerichtes. Dasselbe gilt für die weiteren Einwände, wonach es wegen der teilweise einzelne Grundstücke der

Liegenschaft berechtigenden bzw belastenden Dienstbarkeiten und wegen der sonst offenen Fragen über die Übernahme der gegenüber den Pfandrechten der betreibenden Parteien nachrangigen Wohnungs- und Ausgedingsrechte durch einzelne Ersteher zu Schwierigkeiten bei gruppenweiser Versteigerung kommen könne. Auch dies spricht dafür, daß hier die Einzelausbietung des gesamten Grundbuchkörpers als wirtschaftliche Einheit den besten Versteigerungserfolg bringen werde. Die von der betreibenden Partei vorgeschlagene und grundsätzlich auch von den Verpflichteten nicht abgelehnte parzellengruppenweise Versteigerung bietet im vorliegenden Fall vor allem wegen des nicht einfachen Grundbuchstandes gegenüber der Gesamtausbietung auch als Alternative keine Vorteile (RZ 1936, 126; Pkt römisch II 9 des JME vom 1. 3. 1910 JMVBl 157, veröffentlicht auch in Heller/Berger/Stix römisch II 1171 und in der MGA EO13, 541 ff).

Überdies besteht die Gefahr, daß durch die parzellenweise Versteigerung die wirtschaftliche Einheit des land- und forstwirtschaftlichen Betriebs der Verpflichteten zerstört werden könnte, was ebenfalls, wie schon in dem zitierten Erlaß betont wird, gegen eine grundstückswise Versteigerung spricht, zumal hier die Genehmigung des Zuschlags nach dem stmk GVG, LGBI 1993/134 (idF der Novelle LGBI 1995/60 - dort §§ 8, 9, 10 iVm §§ 33 ff) nicht erreichbar sein könnte.Überdies besteht die Gefahr, daß durch die parzellenweise Versteigerung die wirtschaftliche Einheit des land- und forstwirtschaftlichen Betriebs der Verpflichteten zerstört werden könnte, was ebenfalls, wie schon in dem zitierten Erlaß betont wird, gegen eine grundstückswise Versteigerung spricht, zumal hier die Genehmigung des Zuschlags nach dem stmk GVG, LGBI 1993/134 in der Fassung der Novelle LGBI 1995/60 - dort Paragraphen 8,, 9, 10 in Verbindung mit Paragraphen 33, ff) nicht erreichbar sein könnte.

Aus den dargelegten Gründen bleibt der Revisionsrekurs der Verpflichteten ohne Erfolg.

Die Kostenentscheidung beruht auf den §§ 78 EO, 50, 40 ZPO.Die Kostenentscheidung beruht auf den Paragraphen 78, EO, 50, 40 ZPO.

Anmerkung

E53903 03A00329

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1999:0030OB00032.99Y.0428.000

Dokumentnummer

JJT_19990428_OGH0002_0030OB00032_99Y0000_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