

# TE OGH 1998/12/16 3Ob252/98z

JUSLINE Entscheidung

⌚ Veröffentlicht am 16.12.1998

## Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat durch den Vizepräsidenten des Obersten Gerichtshofes Dr. Hofmann als Vorsitzenden sowie durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr. Graf, Dr. Pimmer, Dr. Zechner und Dr. Sailer als weitere Richter in der Zwangsversteigerungssache der betreibenden Partei R\*\*\*\*\*bank P\*\*\*\*\* reg.Gen.m.b.H, \*\*\*\*\* vertreten durch Dr. Wolfgang Weinwurm, Dr. Alois M. Leeb, Rechtsanwaltspartnerschaft OEG in Neunkirchen, wider die verpflichtete Partei Thomas P\*\*\*\*\*\*, wegen S 180.000,-- sA, infolge Revisionsrekurses der betreibenden Partei gegen den Beschuß des Landesgerichtes St.Pölten vom 7. August 1998, GZ 11 R 89/98t-36, womit infolge Rekurses des Überbieters Klemens S\*\*\*\*\*\*, vertreten durch Dr. Günter Niebauer und Dr. Karl Schaumüller, Rechtsanwälte in Wien, der Beschuß des Bezirksgerichtes Tulln vom 5. März 1998, GZ 5 E 4637/96p-32, abgeändert wurde, den

Beschluß

gefaßt:

## Spruch

Dem Revisionsrekurs wird Folge gegeben.

Der Beschuß des Erstgerichtes wird mit der Maßgabe wiederhergestellt, daß dessen dritter Absatz lautet wie folgt:

"Die 127/1995-Anteile B-LNR 17 verbunden mit Wohnungseigentum an Haus 3/Top 5 an der EZ \*\*\*\*\* des Grundbuchs \*\*\*\*\* W\*\*\*\*\* werden dem Überbieter Klemens S\*\*\*\*\*\*, um das Überbot von S 239.908,-- aufgrund der Versteigerungsbedingungen zugeschlagen."

Der Überbieter hat die Kosten seines Rekurses selbst zu tragen.

Er ist schuldig, der betreibenden Partei binnen 14 Tagen die mit S 9.135,-- (darin enthalten S 1.522,50 USt) bestimmten Kosten des Revisionsrekurses binnen 14 Tagen zu ersetzen.

## Text

Begründung:

Zur Hereinbringung ihrer Forderung von S 180.000,-- sA wurde der betreibenden Partei die Zwangsversteigerung der "Liegenschaft" Grundbuch W\*\*\*\*\* EZ \*\*\*\*\* (127/1995-Anteil B-LNR 17) antragsgemäß bewilligt. Wie sich bereits aus dem mit dem Exekutionsantrag vorgelegten Grundbuchsauszug ergibt, ist mit diesen Anteilen das Wohnungseigentum am Haus 3 Top 5 verbunden. Die allein aus dem Grundstück 226/2 bestehende Gesamtliegenschaft ist als Bauland-Wohngebiet gewidmet. Das Haus Nr 3 wurde nicht errichtet. Von den ursprünglich baubehördlich genehmigten acht Doppelhäusern mit zusammen sechzehn Wohneinheiten wurden nur sieben Doppelhäuser mit vierzehn Wohneinheiten gebaut. Der Sachverständige schätzte den Wert der Liegenschaftsanteile des Verpflichteten unter der Voraussetzung, daß das Doppelhaus 3 doch noch errichtet werde, mit S 379.816,94.

Mit Beschuß vom 25. 3. 1997 (ON 14) genehmigte das Erstgericht die vorgelegten Versteigerungsbedingungen und erließ das Versteigerungssedikt, in dem das Objekt der Versteigerung bezeichnet wird mit: "Grundbuch \*\*\*\*\* W\*\*\*\*\*, EZ \*\*\*\*\*, 127/1995-Anteile B-LNR 17 mit WE am Haus 3/Top 5, Gst.Nr. 226/2, Bauland, Grundanteil 158 m<sup>2</sup>, Schätzwert samt Zubehör S 379.816,-- geringstes Gebot S 189.908,--". Das Protokoll über die öffentliche Versteigerung dieser Liegenschaftsanteile (ON 18) ist an jener Stelle, an der die Bezeichnung der Liegenschaft (Anteile) einzutragen sind, nicht ausgefüllt. Mit Beschuß vom 22. 7. 1997 (ON 18) wurden die Liegenschaftsanteile der betreibenden Partei zum Meistbot von S 189.908,-- zugeschlagen. In der Ausfertigung des Zuschlags ist von "Liegenschaften Grundbuch W\*\*\*\*\* EZ \*\*\*\*\* hins. 127/1995 Ant." die Rede.

Am 6. 8. 1997 erklärte Klemens S\*\*\*\*\* zu gerichtlichem Protokoll, daß er das Meistbot um S 50.000,-- überbieten wolle und erklärte sich bereit, die für die frühere Versteigerung festgestellten Versteigerungsbedingungen zu erfüllen. Demnach ergänzte er das Meistbot auf S 249.908,-- (gemeint offenbar S 239.908,--) und beantragte, ihm "die Liegenschaft EZ \*\*\*\*\*, Gst.Nr. 226/2, Grundbuch W\*\*\*\*\*" als Überbieter um das Überbot von S 50.000,-- aufgrund der Versteigerungsbedingungen zuzuschlagen.

Mit Beschuß vom 21. 8. 1997 (ON 23) nahm das Erstgericht das "bezüglich der versteigerten Liegenschaft Grundbuch W\*\*\*\*\*, EZ \*\*\*\*\*, Gst.Nr. 226/2" eingebrachte Überbot von S 50.000,-- an. In der Begründung wird ausgeführt, daß die Ersteherin innerhalb der dreitägigen Frist seit ihrer Verständigung vom Überbot keine Erklärung über die Erhöhung ihres Meistbotes abgegeben habe.

Gegen diesen Beschuß erhob der Ersteher zu gerichtlichem Protokoll Rekurs mit der wesentlichen Begründung, daß er sein Überbot in der Meinung abgegeben habe, daß es sich um ein Baugrundstück für ein Reihenhaus handle. Bei dem Gespräch mit dem das Überbot aufnehmenden Rechtspraktikanten sei er davon ausgegangen, daß gebaut werden könne. Er habe sogar zweimal danach gefragt. Erst nachträglich habe ihm die zuständige Richterin mitgeteilt, daß es Probleme mit der Bebauung geben könne.

Mit seinem Beschuß vom 21. 1. 1998 (ON 29) bestätigte das Rekursgericht den erstgerichtlichen Beschuß und sprach aus, daß der Revisionsrekurs jedenfalls unzulässig sei. Der nunmehrige Widerruf des Überbieters sei nach § 196 Abs 2 EO unzulässig. Da der Ersteher rechtzeitig ein Überbot im Ausmaß von 3/4 des Schätzwertes der Liegenschaft bei der Exekution angebracht habe, gleichzeitig der Erlag der Sicherstellung nachgewiesen worden sei, habe das Erstgericht zu Recht das Überbot angenommen. Mit seinem Beschuß vom 21. 1. 1998 (ON 29) bestätigte das Rekursgericht den erstgerichtlichen Beschuß und sprach aus, daß der Revisionsrekurs jedenfalls unzulässig sei. Der nunmehrige Widerruf des Überbieters sei nach Paragraph 196, Absatz 2, EO unzulässig. Da der Ersteher rechtzeitig ein Überbot im Ausmaß von 3/4 des Schätzwertes der Liegenschaft bei der Exekution angebracht habe, gleichzeitig der Erlag der Sicherstellung nachgewiesen worden sei, habe das Erstgericht zu Recht das Überbot angenommen.

Mit Beschuß vom 5. 3. 1998 (ON 32) faßte das Erstgericht nach Erteilung der grundverkehrsbehördlichen Genehmigung für das Überbot einen Beschuß, in dem der Zuschlag der Liegenschaft Grundbuch W\*\*\*\*\*, EZ \*\*\*\*\*(127/1995-Anteile) an die betreibende Partei aufgehoben und diese Liegenschaft zugleich dem Überbieter um das Überbot von S 239.908,-- aufgrund der Versteigerungsbedingungen zugeschlagen wurde. Zugleich wurde ausgesprochen, daß das unterzeichnete Gericht als Grundbuchsgericht die Erteilung des neuen Zuschlags anzumerken habe.

Dem gegen die Erteilung des Zuschlags an ihn gerichteten Rekurs des Erstehers gab das Rekursgericht mit dem angefochtenen Beschuß Folge. Es änderte den angefochtenen Beschuß, der in bezug auf die Aufhebung des Zuschlages an die betreibende Partei mangels Anfechtung unberührt bleibe im übrigen dahin ab, daß die Zuschlagserteilung an den Überbieter aufgehoben werde. Es sprach aus, daß der ordentliche Revisionsrekurs zulässig sei.

In der Begründung führte das Rekursgericht aus, daß sowohl in den Versteigerungsbedingungen als auch im Versteigerungssedikt die 127/1995-Anteile mit Wohnungseigentum am Haus 3 Top 5 ausgewiesen seien, während im angefochtenen Beschuß nur diese Liegenschaftsanteile ohne Wohnungseigentum dem Rekurswerber zugeschlagen worden seien. Es sei daher der Zuschlag entgegen den Versteigerungsbedingungen und entgegen dem Versteigerungssedikt erteilt worden. Die Anfechtung des die Zuschlagserteilung betreffenden Beschlusses könne auch

darauf gegründet werden, daß der Zuschlag mit dem Inhalt des über den Versteigerungstermin aufgenommenen Protokolles oder anderer nach Vorschrift der EO bei der Entscheidung über den Zuschlag zu berücksichtigenden Akten nicht übereinstimme oder daß sich das Meistbot auf ein anderes Grundstück beziehe.

Darüber hinaus handle es sich nicht nur um eine bloße unrichtige Bezeichnung der Liegenschaft. Laut Schätzungsgutachten entsprächen die Liegenschaftsanteile nicht mehr dem rechtlichen Bestand, da das Haus 3 mit den Wohneinheiten Top 5 und Top 6 nicht errichtet worden sei, daher die Nutzwerte bezüglich dieser Liegenschaftsanteile nicht stimmten, weshalb eine neue Nutzwertfestsetzung vorgenommen werden müsse.

Der ordentliche Revisionsrekurs sei zulässig, weil zur Frage der Anfechtungsmöglichkeit der Zuschlagserteilung durch den Überbieter, soweit überblickbar, eine oberstgerichtliche Rechtsprechung nicht vorliege.

Gegen diesen Beschuß richtet sich der Revisionsrekurs der betreibenden Partei aus dem Revisionsrekursgrund der unrichtigen rechtlichen Beurteilung, mit dem sie die Abänderung der angefochtenen Entscheidung dahin begeht, daß der erstinstanzliche Beschuß wiederhergestellt werde.

Das Rekursgericht habe sich nach Auffassung der Revisionsrekurswerberin zu Unrecht nicht mit der Frage befaßt, ob der Rekurs des Überbieters überhaupt zulässig gewesen sei. Tatsächlich habe es diesem am nötigen rechtlichen Interesse gefehlt, da der Zuschlag an ihn antragsgemäß erteilt worden sei. Aufgrund des bisherigen Akteninhaltes könne man höchstens von einem Irrtum des Überbieters ausgehen. Es könnten aber Prozeßhandlungen grundsätzlich nicht wegen eines unterlaufenen Willensmangels angefochten werden.

Darüber hinaus habe das Rekursgericht die Tatsache übergangen, daß auch der Zuschlag an die betreibende Partei und der Beschuß über die Annahme des Überbotes dieselbe Liegenschaftsbezeichnung enthielten wie der erstinstanzliche Beschuß über den Zuschlag an den Übernehmer.

Gegen die Annahme des Überbotes habe der Überbieter bereits rekuriert, wobei weder von ihm noch vom Rekursgericht ein Mangel in der Bezeichnung der Liegenschaft festgestellt worden sei. Die unrichtige Bezeichnung der Liegenschaft hätte, da die Erteilung des Zuschlages mit dem vom Gericht angenommenen Überbot übereinstimmen müssen, bereits mit dem Rekurs gegen die Annahme des Überbotes geltend gemacht werden müssen. Aufgrund des Versteigerungsaktes und des offenen Grundbuches sei offensichtlich, daß mit den zugeschlagenen Liegenschaftsanteilen Wohnungseigentum am Haus 3 Top 5 untrennbar verbunden sei. Eine abweichende Ausfertigung des Zuschlages wäre nur dann relevant, wenn es sich um eine andere Liegenschaft handeln würde. Im vorliegenden Fall sei nur eine nähere Präzisierung unterblieben.

Ob eine neue Nutzwertfeststellung erforderlich sein werde, sei für die Zuschlagserteilung irrelevant. Der Überbieter habe innerhalb der Überbotsfrist ausreichend Gelegenheit gehabt, sich über die Beschaffenheit der Liegenschaft an Ort und Stelle zu informieren bzw ins Schätzungsprotokoll und in die Versteigerungsbedingungen Einsicht zu nehmen. Schon aufgrund der Genauigkeit des Schätzungsgutachtens, das schon ausdrücklich auf die Probleme mit dem Erwerb der Liegenschaft hingewiesen habe, hätte sich der Ersteher derselben bewußt sein müssen. Der Überbieter als neuer Eigentümer könne gemäß § 4 WEG eine Neufestsetzung der Nutzwerte beantragen. Darüber hinaus sei der gegenständliche Schätzwert aufgrund der Quadratmeteranzahl und nicht aufgrund der Nutzwerte errechnet worden. Ob eine neue Nutzwertfeststellung erforderlich sein werde, sei für die Zuschlagserteilung irrelevant. Der Überbieter habe innerhalb der Überbotsfrist ausreichend Gelegenheit gehabt, sich über die Beschaffenheit der Liegenschaft an Ort und Stelle zu informieren bzw ins Schätzungsprotokoll und in die Versteigerungsbedingungen Einsicht zu nehmen. Schon aufgrund der Genauigkeit des Schätzungsgutachtens, das schon ausdrücklich auf die Probleme mit dem Erwerb der Liegenschaft hingewiesen habe, hätte sich der Ersteher derselben bewußt sein müssen. Der Überbieter als neuer Eigentümer könne gemäß Paragraph 4, WEG eine Neufestsetzung der Nutzwerte beantragen. Darüber hinaus sei der gegenständliche Schätzwert aufgrund der Quadratmeteranzahl und nicht aufgrund der Nutzwerte errechnet worden.

### **Rechtliche Beurteilung**

Der Revisionsrekurs ist zulässig, weil es tatsächlich bisher an einer Rechtsprechung des Obersten Gerichtshofes dazu fehlt, ob und mit welcher Begründung der Überbieter im Zwangsversteigerungsverfahren den Zuschlag an ihn nach § 199 Abs 1 EO anfechten kann. Der Revisionsrekurs ist zulässig, weil es tatsächlich bisher an einer Rechtsprechung des

Obersten Gerichtshofes dazu fehlt, ob und mit welcher Begründung der Überbieter im Zwangsversteigerungsverfahren den Zuschlag an ihn nach Paragraph 199, Absatz eins, EO anfechten kann.

Er ist auch berechtigt.

Wenn auch in § 199 EO nichts über die Anfechtbarkeit des Zuschlags an einen Überbieter ausgesagt wird, ergibt sich doch aus dem allgemeinen Grundsatz des § 65 EO, da vom Gesetz ein Rechtsmittel nicht versagt wird, daß grundsätzlich auch dieser Beschuß angefochten werden kann. Mangels einer Sonderregelung hat für den Rekurs gegen diesen Zuschlag nichts anderes zu gelten als für den Rekurs gegen den im Versteigerungstermin erteilten Zuschlag an den ersten Ersteher nach § 187 EO. Wenn auch in Paragraph 199, EO nichts über die Anfechtbarkeit des Zuschlags an einen Überbieter ausgesagt wird, ergibt sich doch aus dem allgemeinen Grundsatz des Paragraph 65, EO, da vom Gesetz ein Rechtsmittel nicht versagt wird, daß grundsätzlich auch dieser Beschuß angefochten werden kann. Mangels einer Sonderregelung hat für den Rekurs gegen diesen Zuschlag nichts anderes zu gelten als für den Rekurs gegen den im Versteigerungstermin erteilten Zuschlag an den ersten Ersteher nach Paragraph 187, EO.

Demnach hat das Rekursgericht zutreffend - entgegen der Ansicht des Revisionsrekurses - nicht etwa daraus, daß der Zuschlag dem Überbot entspricht, die Beschwer des Überbieters generell verneint. Nach § 187 Abs 2 kann nämlich der Ersteher die Erteilung des Zuschlages auch dann anfechten, wenn ihm der Zuschlag nicht, oder unter anderen als den in der Ausfertigung des Zuschlagsbeschlusses angegebenen Bedingungen zu erteilen gewesen wäre. Daß diese Bedingungen in der Ausfertigung des Zuschlagsbeschlusses anzugeben sind, besagt § 183 Abs 2 EO, auf den auch § 199 Abs 1 EO im Hinblick auf die schriftliche Ausfertigung des Zuschlags an den Überbieter verweist. Gemäß§ 183 Abs 2 EO, kann die Angabe der Bedingungen des Zuschlags durch Bezugnahme auf die gerichtlich festgestellten Versteigerungsbedingungen geschehen. Wie sich aus § 187 Abs 2 EO unzweifelhaft ergibt, stehen dem Ersteher grundsätzlich auch die übrigen im § 187 (IVm § 184) EO genannten Rekursgründe zur Verfügung (Heller/Berger/Stix 1383). Nur beispielsweise sei darauf hingewiesen, daß von einer fehlenden Beschwer etwa dann keine Rede sein kann, wenn die in der Verlautbarung des Zuschlags enthaltenen Bedingungen zum Nachteil des Erstehers von den Versteigerungsbedingungen, die genehmigt wurden und der Versteigerung zugrundegelegt wurden, abweichen, zB was zu übernehmende Rechte an der Liegenschaft angeht. Demnach hat das Rekursgericht zutreffend - entgegen der Ansicht des Revisionsrekurses - nicht etwa daraus, daß der Zuschlag dem Überbot entspricht, die Beschwer des Überbieters generell verneint. Nach Paragraph 187, Absatz 2, kann nämlich der Ersteher die Erteilung des Zuschlages auch dann anfechten, wenn ihm der Zuschlag nicht, oder unter anderen als den in der Ausfertigung des Zuschlagsbeschlusses angegebenen Bedingungen zu erteilen gewesen wäre. Daß diese Bedingungen in der Ausfertigung des Zuschlagsbeschlusses anzugeben sind, besagt Paragraph 183, Absatz 2, EO, auf den auch Paragraph 199, Absatz eins, EO im Hinblick auf die schriftliche Ausfertigung des Zuschlags an den Überbieter verweist. Gemäß Paragraph 183, Absatz 2, EO, kann die Angabe der Bedingungen des Zuschlags durch Bezugnahme auf die gerichtlich festgestellten Versteigerungsbedingungen geschehen. Wie sich aus Paragraph 187, Absatz 2, EO unzweifelhaft ergibt, stehen dem Ersteher grundsätzlich auch die übrigen im Paragraph 187, in Verbindung mit Paragraph 184,) EO genannten Rekursgründe zur Verfügung (Heller/Berger/Stix 1383). Nur beispielsweise sei darauf hingewiesen, daß von einer fehlenden Beschwer etwa dann keine Rede sein kann, wenn die in der Verlautbarung des Zuschlags enthaltenen Bedingungen zum Nachteil des Erstehers von den Versteigerungsbedingungen, die genehmigt wurden und der Versteigerung zugrundegelegt wurden, abweichen, zB was zu übernehmende Rechte an der Liegenschaft angeht.

Gegenüber dem Ersteher im Versteigerungstermin sind dem Überbieter aber nur eingeschränkte Rekursgründe zuzubilligen. Wie sich aus § 198 Abs 1 EO ergibt, ist über die Annahme der eingelangten Überbote Beschuß zu fassen. Gegen diese Entscheidung steht nach Abs 2 dieser Gesetzesstelle unter anderem auch dem Überbieter das Rekursrecht zu, das er im vorliegenden Fall auch tatsächlich, wenn auch erfolglos wahrgenommen hat. Nach § 198 Abs 2 Satz 2 EO gilt das Unterlassen der Anfechtung der gerichtlichen Überbotsannahme seitens derjenigen, welche gegen die Zuschlagserteilung Rekurs erhoben haben, als Zurücknahme dieses Rekurses. Daraus ist abzuleiten, daß dem Gesetzgeber in dem Fall, daß ein Überbot wirksam angenommen wurde, allfällige Verfahrensmängel vor der ursprünglichen Zuschlagserteilung nicht mehr als wesentlich erschienen sind. Insbesondere ergibt sich daraus, daß die Rechtskraft des Zuschlages an den Ersteher bzw dessen mängelfreies Zustandekommen nicht Voraussetzung für die Wirksamkeit eines Überbots sein kann. Daraus wird bereits abzuleiten sein, daß etwa die Widerspruchsgründe nach § 184 EO zumindest nach Rechtskraft des Beschlusses, mit dem das Überbot angenommen wurde, nicht mehr geltend gemacht werden können. Sogar, wenn der gravierende Widerspruchsgrund des § 184 Abs 1 Z 4 EO vorgelegen wäre,

also die Versteigerung ohne Rücksicht auf einen Einstellungsbeschuß durchgeführt worden wäre, könnte dies nur dann erfolgreich geltend gemacht werden, wenn gleichzeitig auch die Überbotsannahme angefochten würde. Dasselbe wird für den Rekursgrund der fehlenden Übereinstimmung des Zuschlages (an den ersten Ersteher) mit dem Inhalt des Versteigerungsprotokolles oder anderer nach Vorschrift dieses Gesetzes bei der Entscheidung über diesen Zuschlag zu berücksichtigender Akten zu gelten haben, weil dies letztlich nicht von Bedeutung sein kann, wenn dieser Zuschlag zufolge Annahme des Überbotes ohnedies seine Wirksamkeit mit Rechtskraft des letztgenannten Beschlusses (§ 199 Abs 1 EO) verliert. Nichts anderes wird aber auch für den im § 187 Abs 1 genannten Fall zu gelten haben, daß sich das Meistbot auf ein anderes Grundstück bezieht. Dabei ist aber sogleich klarzustellen, daß selbstverständlich im Rekurs des Überbieters gegen die Annahme seines Überbotes geltend gemacht werden kann, daß sich das Überbot auf ein anderes als das im Beschuß über die Überbotsannahme genannte bezieht. Dasselbe gilt, wenn sich zwar die Bezeichnung der Liegenschaft im Überbot und jene im Annahmebeschluß decken, tatsächlich der Zuschlag aber hinsichtlich eines anderen Liegenschafts-(anderer Liegenschaftsanteile(s)) erteilt wurde, weil dann mangels Identität die Rechtsfolge des § 199 Abs 1 EO nicht eintreten kann, somit der ursprüngliche Zuschlag unberührt bleibt. Gegenüber dem Ersteher im Versteigerungstermin sind dem Überbieter aber nur eingeschränkte Rekursgründe zuzubilligen. Wie sich aus Paragraph 198, Absatz eins, EO ergibt, ist über die Annahme der eingelangten Überbote Beschuß zu fassen. Gegen diese Entscheidung steht nach Absatz 2, dieser Gesetzesstelle unter anderem auch dem Überbieter das Rekursrecht zu, das er im vorliegenden Fall auch tatsächlich, wenn auch erfolglos wahrgenommen hat. Nach Paragraph 198, Absatz 2, Satz 2 EO gilt das Unterlassen der Anfechtung der gerichtlichen Überbotsannahme seitens derjenigen, welche gegen die Zuschlagserteilung Rekurs erhoben haben, als Zurücknahme dieses Rekurses. Daraus ist abzuleiten, daß dem Gesetzgeber in dem Fall, daß ein Überbot wirksam angenommen wurde, allfällige Verfahrensmängel vor der ursprünglichen Zuschlagserteilung nicht mehr als wesentlich erschienen sind. Insbesondere ergibt sich daraus, daß die Rechtskraft des Zuschlages an den Ersteher bzw dessen mängelfreies Zustandekommen nicht Voraussetzung für die Wirksamkeit eines Überbotes sein kann. Daraus wird bereits abzuleiten sein, daß etwa die Widerspruchsgründe nach Paragraph 184, EO zumindest nach Rechtskraft des Beschlusses, mit dem das Überbot angenommen wurde, nicht mehr geltend gemacht werden können. Sogar, wenn der gravierende Widerspruchsgrund des Paragraph 184, Absatz eins, Ziffer 4, EO vorgelegen wäre, also die Versteigerung ohne Rücksicht auf einen Einstellungsbeschuß durchgeführt worden wäre, könnte dies nur dann erfolgreich geltend gemacht werden, wenn gleichzeitig auch die Überbotsannahme angefochten würde. Dasselbe wird für den Rekursgrund der fehlenden Übereinstimmung des Zuschlages (an den ersten Ersteher) mit dem Inhalt des Versteigerungsprotokolles oder anderer nach Vorschrift dieses Gesetzes bei der Entscheidung über diesen Zuschlag zu berücksichtigender Akten zu gelten haben, weil dies letztlich nicht von Bedeutung sein kann, wenn dieser Zuschlag zufolge Annahme des Überbotes ohnedies seine Wirksamkeit mit Rechtskraft des letztgenannten Beschlusses (Paragraph 199, Absatz eins, EO) verliert. Nichts anderes wird aber auch für den im Paragraph 187, Absatz eins, genannten Fall zu gelten haben, daß sich das Meistbot auf ein anderes Grundstück bezieht. Dabei ist aber sogleich klarzustellen, daß selbstverständlich im Rekurs des Überbieters gegen die Annahme seines Überbotes geltend gemacht werden kann, daß sich das Überbot auf ein anderes als das im Beschuß über die Überbotsannahme genannte bezieht. Dasselbe gilt, wenn sich zwar die Bezeichnung der Liegenschaft im Überbot und jene im Annahmebeschluß decken, tatsächlich der Zuschlag aber hinsichtlich eines anderen Liegenschafts-(anderer Liegenschaftsanteile(s)) erteilt wurde, weil dann mangels Identität die Rechtsfolge des Paragraph 199, Absatz eins, EO nicht eintreten kann, somit der ursprüngliche Zuschlag unberührt bleibt.

Im vorliegenden Fall hat der Überbieter mit seinem Protokollarrekurs gegen den Übernahmevertrag im Sinn des § 198 Abs 1 EO ausschließlich (angeblich seitens des Exekutionsgerichtes veranlaßte) Irrtümer seinerseits über die erstandene Liegenschaft und die mangelnde grundverkehrsbehördliche Genehmigung geltend gemacht. Die mangelnde Übereinstimmung der Liegenschaft (der Liegenschaftsanteile), auf die sich sein Überbot bezog, mit den der betreibenden Partei im Versteigerungstermin zugeschlagenen bzw mit der im Übernahmevertrag genannten hat er nicht behauptet. Im vorliegenden Fall hat der Überbieter mit seinem Protokollarrekurs gegen den Übernahmevertrag im Sinn des Paragraph 198, Absatz eins, EO ausschließlich (angeblich seitens des Exekutionsgerichtes veranlaßte) Irrtümer seinerseits über die erstandene Liegenschaft und die mangelnde grundverkehrsbehördliche Genehmigung geltend gemacht. Die mangelnde Übereinstimmung der Liegenschaft (der Liegenschaftsanteile), auf die sich sein Überbot bezog, mit den der betreibenden Partei im Versteigerungstermin zugeschlagenen bzw mit der im Übernahmevertrag genannten hat er nicht behauptet.

Infolge Bestätigung dieses Beschlusses durch das Rekursgericht ist der Überbotsannahmebeschuß in Rechtskraft erwachsen, wodurch (automatisch) die frühere Versteigerung ihre Wirksamkeit verlor (§ 199 Abs 1 EO). Zugleich hatte das Erstgericht (ohne daß ihm hier ein Entscheidungsspielraum zukäme) den früheren Zuschlag aufzuheben und dem Überbieter den Zuschlag zu erteilen. Infolge Bestätigung dieses Beschlusses durch das Rekursgericht ist der Überbotsannahmebeschuß in Rechtskraft erwachsen, wodurch (automatisch) die frühere Versteigerung ihre Wirksamkeit verlor (Paragraph 199, Absatz eins, EO). Zugleich hatte das Erstgericht (ohne daß ihm hier ein Entscheidungsspielraum zukäme) den früheren Zuschlag aufzuheben und dem Überbieter den Zuschlag zu erteilen.

In seinem gegen den Zuschlag an ihn gerichteten Rekurs macht der Ersteher in erster Linie geltend, daß eine perplexe Exekution vorliege, weil das Doppelhaus mit der Wohneinheit Top 5 nicht errichtet worden sei, wegen Ablaufs der befristeten Baugenehmigung auch nicht errichtet werden dürfe und nach Auskunft der zuständigen Marktgemeinde überhaupt nicht mehr genehmigungsfähig wäre. Mangels Errichtung dieses Hauses sei aber auch die Einräumung eines dinglichen Nutzungs- und Verfügungsrechtes rechtlich und faktisch unmöglich. Das Wohnungseigentum erlösche gemäß § 21 Abs 1 WEG durch den Untergang des Gegenstandes des Wohnungseigentums. Dem sei der Fall gleichzustellen, daß feststehe, daß es nicht zur Errichtung des Gebäudes komme (Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20 § 21 Rz 9). Insgesamt sei daher das zur Versteigerung gelangte Exekutionsobjekt gar nicht existent. In seinem gegen den Zuschlag an ihn gerichteten Rekurs macht der Ersteher in erster Linie geltend, daß eine perplexe Exekution vorliege, weil das Doppelhaus mit der Wohneinheit Top 5 nicht errichtet worden sei, wegen Ablaufs der befristeten Baugenehmigung auch nicht errichtet werden dürfe und nach Auskunft der zuständigen Marktgemeinde überhaupt nicht mehr genehmigungsfähig wäre. Mangels Errichtung dieses Hauses sei aber auch die Einräumung eines dinglichen Nutzungs- und Verfügungsrechtes rechtlich und faktisch unmöglich. Das Wohnungseigentum erlösche gemäß Paragraph 21, Absatz eins, WEG durch den Untergang des Gegenstandes des Wohnungseigentums. Dem sei der Fall gleichzustellen, daß feststehe, daß es nicht zur Errichtung des Gebäudes komme (Würth/Zingher, Miet- und Wohnrecht20 Paragraph 21, Rz 9). Insgesamt sei daher das zur Versteigerung gelangte Exekutionsobjekt gar nicht existent.

Selbst wenn man keine perplexe Exekution annehmen wolle, stehe es nunmehr fest, daß es zu keiner Errichtung des Hauses 3, insbesondere aber der Wohneinheit top 5 kommen könne. Daher seien die Liegenschaftsanteile entwertet und es bedürfe einer Änderung des Schätzwertes.

Zugleich mit dem Rekurs stellte der Ersteher einen Antrag an das Erstgericht, die Unwirksamkeit der Erteilung des Zuschlages an ihn festzustellen, das Vadium zurückzugeben und das Verfahren als undurchführbar einzustellen. Über diesen Antrag wurde bisher nicht entschieden.

Wie diese Darlegungen zeigen, hat sich der Ersteher auf ein Abweichen des Zuschlages von den Versteigerungsbedingungen und dem Versteigerungssedikt nicht berufen. Zu Recht ist das Rekursgericht der Auffassung des Überbieters nicht gefolgt, wonach das ihm zugeschlagene Exekutionsobjekt rechtlich gar nicht existent sei. Schon nach dem WEG in der Fassung BGBl 1984/501 (siehe Würth in Rummel2 Rz 4 zu § 12 WEG) war nach dessen § 12 Abs 2 Z 2 bereits die Bescheinigung des Bestandes an selbständigen Wohnungen etc aufgrund der behördlich bewilligten Baupläne (also vor Errichtung) zulässig, daher erst zu errichtende Objekte zur Begründung selbständigen Wohnungseigentum geeignet (Würth aaO Rz 3 zu § 1 WEG). Die Nutzfläche ist bei Gebäuden, für die die Baubewilligung nach dem 1. 1. 1985 erteilt wurde, ja nach dem behördlich genehmigten Bauplan zu berechnen (§ 6 Abs 3 WEG). Dies deckt sich auch mit der im Rekurs des Überbieters zitierten Rechtsauffassung von Zingher (ebenso Würth in Rummel2 § 21 WEG Rz 2), wonach das Wohnungseigentumsobjekt erst dann untergeht, wenn bei einem erst zu errichtenden Gebäude feststeht, daß die Errichtung unterbleibt. Damit ist aber nicht gesagt, daß durch ein solches Erlöschen auch das Miteigentum an sich unterginge. Im übrigen braucht darauf nicht näher eingegangen zu werden, weil die Behauptung der dauernden Unmöglichkeit das Objekt zu errichten im Rekurs des Überbieters eine unbedeutliche Neuerung darstellt. Wie diese Darlegungen zeigen, hat sich der Ersteher auf ein Abweichen des Zuschlages von den Versteigerungsbedingungen und dem Versteigerungssedikt nicht berufen. Zu Recht ist das Rekursgericht der Auffassung des Überbieters nicht gefolgt, wonach das ihm zugeschlagene Exekutionsobjekt rechtlich gar nicht existent sei. Schon nach dem WEG in der Fassung BGBl 1984/501 (siehe Würth in Rummel2 Rz 4 zu Paragraph 12, WEG) war nach dessen Paragraph 12, Absatz 2, Ziffer 2, bereits die Bescheinigung des Bestandes an selbständigen Wohnungen etc aufgrund der behördlich bewilligten Baupläne (also vor Errichtung) zulässig, daher erst zu errichtende Objekte zur Begründung selbständigen Wohnungseigentum geeignet (Würth aaO Rz 3 zu Paragraph eins, WEG). Die Nutzfläche ist

bei Gebäuden, für die die Baubewilligung nach dem 1. 1. 1985 erteilt wurde, ja nach dem behördlich genehmigten Bauplan zu berechnen (Paragraph 6, Absatz 3, WEG). Dies deckt sich auch mit der im Rekurs des Überbieters zitierten Rechtsauffassung von Zingher (ebenso Würth in Rummel2 Paragraph 21, WEG Rz 2), wonach das Wohnungseigentumsobjekt erst dann untergeht, wenn bei einem erst zu errichtenden Gebäude feststeht, daß die Errichtung unterbleibt. Damit ist aber nicht gesagt, daß durch ein solches Erlöschen auch das Miteigentum an sich unterginge. Im übrigen braucht darauf nicht näher eingegangen zu werden, weil die Behauptung der dauernden Unmöglichkeit das Objekt zu errichten im Rekurs des Überbieters eine unbedeutliche Neuerung darstellt.

Existiert demnach der dem Überbieter zugeschlagene Miteigentumsanteil, dann kann von einer Perplexität der Exekution keine Rede sein. Ebenso wenig ist der Fall mit dem zu SZ 61/248 entschiedenen zu vergleichen, weil nicht feststeht, daß eine allfällige Entwertung des Anteils durch Eintritt der Unmöglichkeit das Objekt zu errichten, erst nach der Genehmigung der Versteigerungsbedingungen eingetreten wäre. Demnach liegen die geltend gemachten Rekursgründe nicht vor. Dasselbe gilt aber auch für die Annahme des Rekursgerichtes, der Zuschlag sei entgegen den Versteigerungsbedingungen und entgegen dem Versteigerungsscheid erteilt worden.

Nach § 7 Abs 1 WEG ist das Wohnungseigentum mit dem Mindestanteil untrennbar verbunden. Es kann nur mit diesem zusammen beschränkt, belastet, veräußert, von Todes wegen übertragen und der Zwangsvollstreckung unterworfen werden. Daraus ist aber abzuleiten, daß dem Fehlen des Hinweises auf das mit den Anteilen des Verpflichteten verbundenen Wohnungseigentum im Zuschlag keine erhebliche Bedeutung zukommt, weil an der Identität des zugeschlagenen Anteils kein Zweifel bestehen kann, auch wenn die Bezeichnung ungenau ist. Diese Ungenauigkeit kann nur zu einer Maßgabebestätigung in der Form führen, daß die korrekte Bezeichnung im Sinne einer jederzeit möglichen Berichtigung eingefügt wird. Einen Grund für die Aufhebung des Zuschlages an den Überbieter stellt sie nicht dar. Nach Paragraph 7, Absatz eins, WEG ist das Wohnungseigentum mit dem Mindestanteil untrennbar verbunden. Es kann nur mit diesem zusammen beschränkt, belastet, veräußert, von Todes wegen übertragen und der Zwangsvollstreckung unterworfen werden. Daraus ist aber abzuleiten, daß dem Fehlen des Hinweises auf das mit den Anteilen des Verpflichteten verbundenen Wohnungseigentum im Zuschlag keine erhebliche Bedeutung zukommt, weil an der Identität des zugeschlagenen Anteils kein Zweifel bestehen kann, auch wenn die Bezeichnung ungenau ist. Diese Ungenauigkeit kann nur zu einer Maßgabebestätigung in der Form führen, daß die korrekte Bezeichnung im Sinne einer jederzeit möglichen Berichtigung eingefügt wird. Einen Grund für die Aufhebung des Zuschlages an den Überbieter stellt sie nicht dar.

Darüber hinaus hätte aber, wie im Revisionsrekurs zu Recht ausgeführt wird, der Überbieter den Umstand einer mangelnden Übereinstimmung der Bezeichnung der Liegenschaftsanteile bereits in seinem Rekurs gegen den Übernahmsbeschuß nach § 198 Abs 1 EO geltend machen müssen, falls dem überhaupt Relevanz zukäme. Bei seiner nunmehr angefochtenen Entscheidung war das Erstgericht an diesen Beschuß gebunden, der ja nicht ergehen hätte dürfen, würde sich das Überbot auf andere Liegenschaftsteile bezogen haben als den dem Meistbieter zugeschlagenen, verliert doch der erste Zuschlag schon mit der Rechtskraft der Überbotsannahme seine Wirksamkeit (§ 199 Abs 1 Z 1 EO). Damit ist zugleich die für den zweiten Zuschlag maßgebliche Vorfrage entschieden, daß das Überbot gerade die versteigerten Liegenschaften bzw Liegenschaftsanteile betrifft. Darüber hinaus hätte aber, wie im Revisionsrekurs zu Recht ausgeführt wird, der Überbieter den Umstand einer mangelnden Übereinstimmung der Bezeichnung der Liegenschaftsanteile bereits in seinem Rekurs gegen den Übernahmsbeschuß nach Paragraph 198, Absatz eins, EO geltend machen müssen, falls dem überhaupt Relevanz zukäme. Bei seiner nunmehr angefochtenen Entscheidung war das Erstgericht an diesen Beschuß gebunden, der ja nicht ergehen hätte dürfen, würde sich das Überbot auf andere Liegenschaftsteile bezogen haben als den dem Meistbieter zugeschlagenen, verliert doch der erste Zuschlag schon mit der Rechtskraft der Überbotsannahme seine Wirksamkeit (Paragraph 199, Absatz eins, Ziffer eins, EO). Damit ist zugleich die für den zweiten Zuschlag maßgebliche Vorfrage entschieden, daß das Überbot gerade die versteigerten Liegenschaften bzw Liegenschaftsanteile betrifft.

Demnach war dem Revisionsrekurs Folge zu geben und der erstgerichtliche Beschuß mit der aus dem Spruch ersichtliche Maßgabe wiederherzustellen.

Die Kostenentscheidung gründet sich auf den § 41, 50 ZPO iVm§ 78 EO. Die Kostenentscheidung gründet sich auf den Paragraph 41., 50 ZPO in Verbindung mit Paragraph 78, EO.

#### Anmerkung

E52457 03A02528

**European Case Law Identifier (ECLI)**

ECLI:AT:OGH0002:1998:0030OB00252.98Z.1216.000

**Dokumentnummer**

JJT\_19981216\_OGH0002\_0030OB00252\_98Z0000\_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)