jusline®
»» Recht. Schnell

Sie können die QR Codes nützen um später wieder auf die neuste Version eines Gesetzestexts zu gelangen.

TE OGH 1988/2/10 3Ob100/86

JUSLINE Entscheidung

Veröffentlicht am 10.02.1988

Kopf

Der Oberste Gerichtshof hat als Revisionsgericht durch den Senatspräsidenten des Obersten Gerichtshofes Hon.-Prof.Dr.Petrasch als Vorsitzenden und durch die Hofräte des Obersten Gerichtshofes Dr.Hule, Dr.Warta, Dr.Klinger und Dr.Angst als weitere Richter in der Rechtssache der klagenden Partei Hedwig S***, Arzthelferin, 1040 Wien, Brahmsplatz 2, vertreten durch Dr.Karl Zingher, Rechtsanwalt in Wien, wider die beklagten Parteien 1. Dkfm. Gilbert G***, Angestellter, 2. Margarete G***, Hausfrau, beide 3400 Klosterneuburg, Weidling, Hauptstraße 45, beide vertreten durch Dr.Friedrich Grohs und andere Rechtsanwälte in Wien, wegen Einwilligung in die Löschung eines Veräußerungs- und Belastungsverbotes und Unterlassung, infolge Revision der beklagten Parteien gegen das Urteil des Oberlandesgerichtes Wien vom 26. Mai 1986, GZ 14 R 98/86-38, womit infolge Berufung der beklagten Parteien das Urteil des Landesgerichtes für Zivilrechtssachen Wien vom 9.Dezember 1985, GZ 10 Cg 153/83-33, teilweise bestätigt, teilweise abgeändert wurde, in nichtöffentlicher Sitzung zu Recht erkannt:

Spruch

Der Revision wird nicht Folge gegeben.

Die beklagten Parteien sind schuldig, der klagenden Partei die mit S 13.138,51 bestimmten Kosten des Revisionsverfahrens (darin S 1.019,86 Umsatzsteuer und S 1.920,-- Barauslagen) binnen 14 Tagen zu ersetzen.

Text

Entscheidungsgründe:

Die Klägerin und der Erstbeklagte, ihr Bruder, sind je zur Hälfte grundbücherliche Eigentümer einer Liegenschaft. Mit Anerkenntnisurteil vom 30.November 1979 wurde dem Begehren der Klägerin auf Teilung der gemeinsamen Liegenschaft durch gerichtliche Feilbietung stattgegeben; die Teilungsklage war im Grundbuch angemerkt worden (Vollzugsanordnung vom 5.Oktober 1979). Am 16. Jänner 1980 wurde dem Erstbeklagten auf Grund des Anerkenntnisurteils die Exekution durch Versteigerung der Liegenschaft bewilligt. Die von der Klägerin und dem Erstbeklagten vereinbarten und vom Exekutionsgericht am 6.November 1980 genehmigten Versteigerungsbedingungen haben auszugsweise folgenden Wortlaut:

".....

3. Jeder der beiden Eigentümer behält sich für den Fall, daß

einer von ihnen die Liegenschaft ersteigert, das Recht vor,

hinsichtlich seines bisherigen Anteils den Verkauf gemäß

§ 278 AußStrG binnen drei Tagen nach Erteilung des

Zuschlages ..... abzulehnen, so daß Gegenstand der Versteigerung

dann nur mehr die ersteigerte Liegenschaftshälfte des anderen Miteigentümers bildet, und womit sich das von diesem Ersteher zu erlegende Meistbot um die Hälfte verringert .....

6. Das Meistbot ist, soweit es nicht auf die auf der Liegenschaft sichergestellten Forderungen anzurechnen ist, bei Gericht binnen drei Wochen nach Zuschlagstag zu erlegen .....

Wenn das Meistbot vom Ersteher nicht rechtzeitig oder ordnungsgemäß berichtigt wird, findet auf Antrag die Wiederversteigerung auf Kosten und Gefahr des säumigen Erstehers statt. Letzterer haftet für den Ausfall am Meistbot, der sich bei der Wiederversteigerung ergibt, für die Kosten der Wiederversteigerung und für alle sonst durch seine Saumsal verursachten Schäden ..... Der säumige Ersteher ist vom Mitbieten bei einer Wiederversteigerung ausgeschlossen .....

8. Die Liegenschaft wird dem Ersteher bestandfrei, bezogen auf sämtliche Räumlichkeiten und Flächen, übergeben und zwar geräumt binnen 90 Tagen ab Rechtskraft des Zuschlages, soferne sämtliche Versteigerungsbedingungen durch den Ersteher erfüllt sind.

Ebenso erfolgt die bücherliche Einverleibung des Eigentumsrechtes des Erstehers nach Erfüllung aller Versteigerungsbedingungen.

9. Die Grunderwerbssteuer sowie alle sonstigen Gebühren und alle mit der Versteigerung verbundenen Kosten hat der Ersteher allein und ohne Anrechnung auf das Meistbot zu berichtigen.

....."

Noch vor Genehmigung der Versteigerungsbedingungen, am 15. August 1980, hatte der Erstbeklagte die ihm ausschließlich zur Nutzung zustehende Parterrewohnung in dem auf der Liegenschaft errichteten Haus der Zweitbeklagten, seiner Ehefrau vermietet. In der Versteigerungstagsatzung vom 4.Juni 1981 wurde der Klägerin auf Grund ihres Anbotes von S 4,463.000,-- der Zuschlag erteilt. Noch in dieser Tagsatzung machte die Klägerin von dem ihr in Punkt 3 der Versteigerungsbedingungen eingeräumten Recht Gebrauch. Der Erstbeklagte verzeichnete bei Abschluß der Versteigerungstagsatzung S 52.623,22 an Kosten.

Die Klägerin hat das von ihr nach Abzug übernommener Lasten zu erlegende Meistbot von S 1,966.465,64 am 22.Juni 1981 mit einem Barscheck der Ersten Österreichischen Spar-Casse an der ihr vom Exekutionsgericht vorgeschriebenen Zahlstelle, einer Raiffeisenbank, beglichen. Dieses Bankinstitut hat den genannten Betrag am 23. Juni 1981 einem Sparbuch des Exekutionsgerichtes gutgeschrieben, so daß das erlegte Meistbot diesem ab dem 23.Juni 1981 zur Verfügung stand.

In der vom Exekutionsgericht am 15.Oktober 1981 durchgeführten Verteilungstagsatzung machte der Erstbeklagte geltend, daß er bei der Rückzahlung eines Wohnbauförderungsdarlehens des Landes Niederösterreich gegenüber der Klägerin in Vorlage getreten sei, daß ein Annuitätenzuschuß des Landes Niederösterreich, der zum Teil dem Erstbeklagten zugestanden wäre, zur Gänze von der Klägerin vereinnahmt worden sei, und daß Zinsen für das Meistbot für die Zeit vom 26.Juni bis mindestens 29.Juni, allenfalls sogar bis 30. Juni 1981 fehlten, und forderte von der

Klägerin einen von ihm errechneten Betrag von S 12.000,--, mit dem alle bis zur Meistbotverteilungstagsatzung noch aufgelaufenen Forderungen des Erstbeklagten gegen die Klägerin abgegolten werden sollten. Die Klägerin hat diesen Betrag mittels Schecks, der vom Erstbeklagten übernommen und eingelöst wurde, bezahlt.

Am 26.Jänner 1982 wurde das Meistbot von S 1,966.465,64 samt S 56.688,36 an Zinsen vom Exekutionsgericht an den Erstbeklagten überwiesen und von diesem angenommen.

Mit Schreiben vom 10.Februar 1982 erklärte der Vertreter des Erstbeklagten, der den damaligen Vertreter der Klägerin am 30. Dezember 1981 zur Bezahlung der Kosten des Exekutionsverfahrens von S 67.549,22 aufgefordert hatte, da vor Erfüllung auch dieser Versteigerungsbedingung die 90 Tage-Frist nach Punkt 8 der Versteigerungsbedingungen nicht zu laufen beginnen könne, zufolge Nichtzahlung des genannten Kostenbetrages den Rücktritt vom Verkauf. Am 11.Februar 1982 beantragte der Erstbeklagte die Wiederversteigerung der Liegenschaft, weil die Klägerin Kosten von S 67.549,22 nicht bezahlt habe und auch mit der Berichtigung des Meistbotes säumig gewesen sei, weil die Gutschrift des Realisates aus dem von der Klägerin am 22.Juni 1981 bei der Raiffeisenbank überreichten Scheck auf dem Konto des Exekutionsgerichtes erst am 29. Juni 1981 - statt spätestens am 25.Juni 1981 - erfolgt sei. Die Klägerin sei daher vom 25. bis 29.Juni 1981 in Verzug gewesen und habe für diese Zeit Zinsen in banküblicher Höhe zu entrichten. Die Klägerin hat in der Folge den begehrten Kostenbetrag, die verzeichneten Kosten des Wiederversteigerungsantrages und die Zinsen des Meistbotes für die Zeit vom 25. bis 29.Juni 1981 (in der Höhe von S 1.502,16) an den Erstbeklagten überwiesen. Die Zahlung wurde angenommen.

Mit Beschluß vom 3.Mai 1982 wies das Exekutionsgericht den Antrag auf Wiederversteigerung der Liegenschaft ab. Der Beschluß ist rechtskräftig geworden.

Mit Servitutseinräumungsvertrag vom 15.September 1982 räumte der Erstbeklagte der Zweitbeklagten an der in seinem ausschließlichen Nutzungsrecht stehenden Wohnung das Wohnrecht und zur Sicherung dieses Rechtes das dingliche Belastungs- und Veräußerungsverbot gemäß § 364 c ABGB ein. Das Belastungs- und Veräußerungsverbot zugunsten der Zweitbeklagten wurde im Grundbuch ob dem Hälfteanteil des Erstbeklagten einverleibt.

Mit Beschluß vom 27.Dezember 1983 bestimmte das Exekutionsgericht die Kosten der Feilbietung gemäß § 280 AußStrG mit S 1.340,-- (Kosten der Einschaltung des Ediktes in der Wiener Zeitung). Die Klägerin hat auch diesen Betrag bezahlt. Mit Beschluß vom 18.Jänner 1983 hat das Grundbuchsgericht das auf eine Amtsurkunde iS des § 278 Abs 2 AußStrG gestützte Gesuch der Klägerin auf Einverleibung ihres Eigentumsrechtes an der dem Erstbeklagten gehörigen Hälfte der Liegenschaft mit der Begründung abgewiesen, daß das zugunsten der Zweitbeklagten eingeräumte Belastungs- und Veräußerungsverbot einer solchen Eintragung entgegenstehe und eine Zustimmungserklärung der bücherlich Berechtigten nicht vorliege. Über eine Unwirksamkeit des nach der Klageanmerkung eingetragenen Belastungs- und Veräußerungsverbotes könne nur im Prozeßweg entschieden werden.

Die Klägerin stellte nun das Begehren, das für die Zweitbeklagte einverleibte Belastungs- und Veräußerungsverbot sei rechtsunwirksam und zu löschen, und es seien die Beklagten schuldig, alles zu unterlassen, was die Einverleibung ihres Eigentumsrechtes an dem dem Erstbeklagten zugeschriebenen Hälfteanteil der Liegenschaft erschweren oder verhindern könnte, sie seien insbesondere verpflichtet, jede dieser Einverleibung entgegenstehende Veränderung des Grundbuchsstandes zu unterlassen; sowie das Eventualbegehren, die beklagte Partei sei schuldig, ihr den Betrag von S 1,966.465,64 samt Zinsen zu bezahlen. Bei der freiwilligen Versteigerung handle es sich um einen Kaufvertrag im Sinne des Privatrechtes, bei welchem das Eigentumsrecht durch Verbücherung erworben werde; der rechtskräftige Zuschlag habe die Wirkung eines Kaufvertrages, dessen Inhalt durch die Versteigerungsbedingungen festgestellt sei. Der Erwerber sei daher berechtigt, vom Veräußerer alle Maßnahmen zu verlangen, die ein Verkäufer zu treffen habe, um den Übergang des Eigentumsrechtes auf den Ersteher zu bewirken. Der Veräußerer habe alles zu unterlassen, was den Übergang des Eigentums auf den Ersteher verhindere. Das der Zweitbeklagten eingeräumte Wohnrecht, das Veräußerungs- und Belastungsverbot sowie der Mietvertrag seien anfechtbar, wobei auch die Zweitbeklagte, die nicht im guten Glauben an dem vertragswidrigen Verhalten des Erstbeklagten mitgewirkt habe, passiv legitimiert sei. Die Voraussetzungen für den Vertragsrücktritt des Erstbeklagten seien mangels Säumigkeit der Klägerin nicht gegeben.

Die Beklagten beantragten die Abweisung des Klagebegehrens. Der Erstbeklagte sei zu Recht vom Kaufvertrag zurückgetreten, weil die Klägerin, die nach Punkt 9 der Versteigerungsbedingungen als Ersteherin alle Kosten des Versteigerungsverfahrens zu tragen habe, die mit S 67.549,22 verzeichneten Kosten des Beklagtenvertreters nicht (nicht innerhalb einer Frist von 90 Tagen im Sinne des Punktes 8 der Versteigerungsbedingungen) und das Meistbot,

das am 25. Juni 1981 bei Gericht hätte eingelangt sein müssen, so bezahlt habe, daß es erst am 29.Juni 1981 eingelangt sei. Die Klägerin sei daher - auch mit den hiedurch ausgelösten Verzugszinsen - in Verzug geraten. Zwar habe die Klägerin Kosten und Verzugszinsen am 22. April 1982 beglichen; doch könne der durch die Erklärung des Erstbeklagten bereits aufgelöste Vertrag hiedurch nicht wieder einseitig in Geltung gesetzt werden. Der anläßlich der Verteilungstagsatzung am 15.Oktober 1981 bezahlte Betrag habe nicht auch Verzugszinsen betroffen. Eine Amtsurkunde iS des § 278 Abs 2 AußStrG hätte wegen des Rücktritts des Erstbeklagten vom Vertrag nicht ausgestellt werden dürfen.

Das Erstgericht gab dem Hauptbegehren statt und traf die bereits wiedergegebenen Feststellungen. In seiner rechtlichen Beurteilung vertrat das Erstgericht den Standpunkt, die Klägerin habe das Meistbot rechtzeitig und ordnungsgemäß erlegt; das Exekutionsgericht habe noch innerhalb der dreiwöchigen Erlagsfrist, nämlich am 24. Juni 1981, darüber verfügen können. Ein berechtigter Rücktritt des Erstbeklagten liege daher nicht vor. Der Rücktritt sei auch deshalb nicht wirksam, weil eine angemessene Nachfrist iS des § 918 ABGB nicht gesetzt worden sei und der Erstbeklagte durch Annahme eines Betrages von S 12.000,-- in der "Meistbotsverteilungstagsatzung" sich mit der Klägerin über alle noch offenen Fragen, insbesondere über von ihm behauptete Verzugszinsen für die Zeit vom 26. bis 29.Juni 1981, verglichen habe. Die Kosten des Versteigerungsverfahrens seien von den Miteigentümern der Liegenschaft verhältnismäßig zu tragen, wobei die eigenen Vertretungskosten den einzelnen Miteigentümern selbst zur Last fielen. Dem Erstbeklagten wäre daher ein Einsatz für die von ihm für das Versteigerungsverfahren begehrten Kosten von S 67.549,22 nicht zugestanden; die Klägerin sei auch nicht durch das Exekutionsgericht zur Zahlung dieser Kosten veranlaßt worden, sondern habe sie aus freien Stücken beglichen. Da der Rücktritt des Erstbeklagten vom Vertrag unwirksam sei, sei der Erstbeklagte verpflichtet, der Klägerin das Eigentumsrecht an seiner Liegenschaft einzuräumen und alles zu unterlassen, was dessen bücherliche Einverleibung hindere. Die Zweitbeklagte habe an der Begründung des der Eigentumseinverleibung der Klägerin entgegenstehenden Belastungs- und Veräußerungsverbotes mitgewirkt; es sei deshalb auch sie mit dem Erstbeklagten zu verpflichten gewesen.

Das Berufungsgericht gab der Berufung der Zweitbeklagten nicht, jener des Erstbeklagten teilweise Folge und erkannte, daß das zugunsten der Zweitbeklagten einverleibte Belastungs- und Veräußerungsverbot gemäß § 364 c ABGB rechtsunwirksam und die Zweitbeklagte daher schuldig sei, gegenüber der Klägerin in die Löschung dieses Verbotes einzuwilligen, und daß beide Beklagten schuldig seien, jede der Einverleibung des Eigentumsrechtes der Klägerin an dem dem Erstbeklagten zugeschriebenen Hälfteanteil entgegenstehende Veränderung des Grundbuchsstandes zu unterlassen. Das Mehrbegehren, die Beklagten seien schuldig, auch sonst alles zu unterlassen, was die Einverleibung des Eigentumsrechtes der Klägerin erschweren oder verhindern könnte, und der Erstbeklagte sei schuldig, in die Löschung des zugunsten der Zweitbeklagten einverleibten Belastungs- und Veräußerungsverbotes einzuwilligen, wies es ab. Es sprach aus, daß der Wert des bestätigenden Teils des Streitgegenstandes S 60.000,--, aber nicht S 300.000,-- übersteigt, daß der Wert des abändernden Teils S 15.000,-- nicht übersteigt und daß die Revision zulässig sei. Die zweite Instanz übernahm die Feststellungen des Erstgerichtes und führte in seiner rechtlichen Beurteilung aus, beim Erwerb einer Liegenschaft auf Grund eines Zuschlages in einem Verfahren nach § 352 EO handle es sich um einen Kauf im Sinne des Privatrechtes. Sei es aber auch grundsätzlich zutreffend, daß im Fall der Nichtregelung des Verzuges des Erstehers in den Versteigerungsbedingungen diesem gegenüber der Vertragsrücktritt nach den §§ 918 ff ABGB zur Anwendung zu kommen habe, hätten sich doch die Klägerin und der Erstbeklagte in den Versteigerungsbedingungen darauf geeinigt, daß im Fall eines Verzuges des Erstehers mit dem Erlag des Meistbotes eine Wiederversteigerung auf Kosten und Gefahr des säumigen Erstehers stattzufinden habe. Der rechtzeitige Erlag des Meistbotes durch die Klägerin werde vom Erstbeklagten in der Berufung zugestanden. Der Erstbeklagte sei nicht berechtigt, wegen eines Entganges an Fruktifikationszinsen (für 5 Tage) und wegen Nichtzahlung von in der Versteigerungstagsatzung verzeichneten Kosten (innerhalb von 90 Tagen) den Erwerb durch den Ersteher anzufechten, da dies in den Versteigerungsbedingungen nicht vorgesehen sei; der Zinsentgang könne darüber hinaus der Klägerin nicht angelastet werden. Der vom Erstbeklagten erklärte Vertragsrücktritt sei daher rechtsunwirksam. Die dennoch von ihm veranlaßte Belastung seines Hälfteanteils mit einem Wohnrecht der Zweitbeklagten und einem zu ihren Gunsten einverleibten Belastungs- und Veräußerungsverbot sei in offenkundiger Benachteiligungsabsicht geschehen und daher ebenfalls unwirksam. Die Unwirksamkeit des die Klägerin benachteiligenden Vertrages sei gegenüber beiden Beklagten auszusprechen, weil sich beide dem Begehren der Klägerin widersetzt hätten. Das Löschungsbegehren könne sich allerdings nur gegen die Zweitbeklagte als die bücherlich Berechtigte richten; es sei hinsichtlich des Erstbeklagten abzuweisen gewesen. Auch dem Unterlassungsbegehren sei gegenüber beiden

Beklagten stattzugeben gewesen, weil auf Grund des die Klägerin benachteiligenden Verhaltens beider Beklagten davon auszugehen sei, daß sie weitere derartige Maßnahmen setzen könnten; es sei jedoch auf grundbücherliche Maßnahmen zu beschränken. Die Revision sei zulässig, weil zu einigen Fragen des Versteigerungsverfahrens nach § 352 EO keine oder keine gesicherte Rechtsprechung bestehe.

Die Beklagten bekämpfen das Urteil des Berufungsgerichtes in seinem stattgebenden Teil mit Revision wegen unrichtiger rechtlicher Beurteilung sowie mangelhafter Feststellung des entscheidungswesentlichen Sachverhalts mit dem Antrag, es im klageabweisenden Sinn abzuändern; hilfsweise wird ein Aufhebungsantrag gestellt.

Die Klägerin beantragt, der Revision nicht Folge zu geben.

Rechtliche Beurteilung

Die Revision ist nicht berechtigt.

Wie bereits von den Vorinstanzen ausgeführt wurde, kommt es bei einer Versteigerung nach§ 352 EO nicht zu einem Eigentumserwerb auf Grund eines staatlichen Hoheitsaktes, sondern zu einem Kauf im Sinne des Privatrechtes. Der Ersteher erwirbt Eigentum nicht durch den Zuschlag, sondern erst durch die Einverleibung, die er auf Grund einer Amtsurkunde, die ihm gemäß § 278 Abs 2 AußStrG vom Exekutionsgericht auszustellen ist, beantragen kann. Da der Erwerb ein Kauf bürgerlichen Rechtes ist, kann er vom Ersteher wegen Geschäftsunfähigkeit, Willensmängeln und aus anderen Gründen angefochten werden (Heller-BergerStix 2546; Klang in Klang2 III 1133). Auch ein Rücktritt vom Vertrag ist daher an sich möglich. Die Rücktrittsvorschriften des § 918 ABGB sind jedoch nachgiebiges Recht (Reischauer in Rummel, ABGB, Rz 5 zu § 918;

Gschnitzer in Klang2 IV/1, 444); der Gültigkeit entgegenstehender

Parteienvereinbarungen zieht nur die allgemeine Vorschrift des § 879

Abs 1 ABGB eine Grenze (Gschnitzer aa0). Sittenwidrig ist etwa der

Ausschluß des Rücktrittsrechtes ohne Surrogat (Reischauer aa0). Die

Versteigerungsbedingungen, die die Bedingungen festlegen, unter

denen es zu einem Kaufvertrag mit dem Ersteher kommt, können daher

auch die Voraussetzungen festlegen, unter denen ein Rücktritt vom

Vertrag erklärt werden kann. Im vorliegenden Fall bestimmt Punkt 6

der Versteigerungsbedingungen als Voraussetzung für einen

Wiederversteigerungsantrag, daß das Meistbot vom Ersteher nicht

rechtzeitig oder ordnungsgemäß berichtigt wird. Die

Versteigerungsbedingungen enthalten damit eine klare Regelung der

Verzugsfolgen, und es kann keine Rede davon sein, daß es an einem

Surrogat für die gesetzliche Regelung des Rücktrittsrechtes fehle.

Es kann dann aber auch die Meinung nicht geteilt werden, daß es

neben den Vereinbarungen über die Wiederversteigerung noch ein von

den Versteigerungsbedingungen unabhängiges Rücktrittsrecht gebe.

Sehen die Versteigerungsbedingungen eine Wiederversteigerung nur für

bestimmte Fälle vor, so kann auch der Rücktritt nur aus diesen

Gründen erfolgen.

Das Meistbot wurde von der Klägerin ordnungsgemäß erlegt. Eine

verspätete Berichtigung von Gebühren und Kosten iS des Punktes 9 der

Versteigerungsbedingungen konnte zwar allenfalls gemäß Punkt 8 der

Bedingungen die Übergabe der Liegenschaft an den Ersteher verzögern,

sie bildete dagegen gemäß Punkt 6 der Versteigerungsbedingungen

ebensowenig einen Grund für einen Wiederversteigerungsantrag - und

damit auch nicht für einen Vertragsrücktritt - wie der Umstand, daß

die Raiffeisenbank die Verzinsung nicht bereits ab dem Tag der

Annahme des ihr von der Klägerin übergebenen Schecks vorgenommen hat.

Es wurde im übrigen der Antrag des Erstbeklagten, ihm die

Wiederversteigerung zu bewilligen, rechtskräftig abgewiesen und

damit in bindender Weise über den behaupteten Verzug der Klägerin abgesprochen.

Daß das Berufungsgericht aus der Annahme der Zahlung von Kosten durch den Erstbeklagten nach dem von diesem erklärten Vertragsrücktritt den Schluß gezogen habe, der Erstbeklagte habe auf die Rechtsfolgen des Rücktritts wieder verzichtet, kann dem angefochtenen Urteil nicht entnommen werden, ist aber auch nicht rechtserheblich.

Es ist richtig, daß nach herrschender Ansicht das auf einem Miteigentumsanteil lastende Veräußerungs- und Belastungsverbot die Geltendmachung und Durchsetzung des Anspruches auf Aufhebung der Gemeinschaft des Eigentums durch die Versteigerung der Liegenschaft nicht hindert (JBl 1986, 586; Spielbüchler in Rummel, ABGB, Rz 14 zu § 364 c, je mwN). Das auf dem Liegenschaftsanteil des Erstbeklagten zugunsten der Zweitbeklagten haftende Verfügungsverbot nach § 364 c ABGB hätte daher die Abweisung des Gesuches der Klägerin um Einverleibung ihres Eigentumsrechtes nicht gerechtfertigt. Der Beschluß des Grundbuchsgerichtes vom 18. Jänner 1983 ist aber rechtskräftig geworden, so daß die Klägerin zur Prozeßführung genötigt war, um die Voraussetzungen für die Einverleibung ihres Eigentumsrechtes zu schaffen, zumal die Beklagten auch noch in der Revision die Richtigkeit und Wirksamkeit der der Klägerin nach § 278 AußStrG ausgestellten Amtsurkunde bestreiten.

Daß der Erwerber der Liegenschaft an das Verbot nach § 364 c ABGB gebunden sei, es also zu übernehmen habe, wird zwar in der Entscheidung SZ 50/49 = EvBl 1978/51 ausgesprochen. Diese Ansicht steht jedoch im Widerspruch zu § 364 c Satz 1 ABGB, wonach ein vertragsmäßiges oder letztwilliges Veräußerungs- oder Belastungsverbot hinsichtlich einer Sache oder eines dringenden Rechtes nur den ersten Eigentümer, nicht aber seine Erben oder sonstigen Rechtsnachfolger verpflichtet (Spielbüchler aa0). Der Hinweis in der genannten Entscheidung auf § 847 ABGB, auf Klang2 III 1133 und Heller-Berger-Stix 2544 ist nach Ansicht des erkennenden Senates nicht zielführend. Heller-Berger-Stix und Klang behandeln aa0 Belastungen des Grundstückes. Bei dem bücherlich eingetragenen Belastungs- und Veräußerungsverbot handelt es sich aber um keine Belastung im eigentlichen Sinn, sondern um die Verdinglichung einer Eigentumsbeschränkung (5 Ob 111/87). Die Bestimmung des § 847 ABGB, wonach die bloße Teilung was immer für eines gemeinschaftlichen Gutes einem Dritten nicht zum Nachteil gereichen kann und alle ihm zustehenden Pfand-, Servituts- und anderen dinglichen Rechte nach wie vor der Teilung ausgeübt werden, darf nicht ohne Zusammenhang mit jener des § 364 c Satz 1 ABGB gesehen werden. Verpflichtet ein Belastungs- und Veräußerungsverbot nur den ersten Eigentümer, so kann es den Ersteher einer iS des § 843 ABGB gerichtlich feilgebotenen gemeinschaftlichen Sache nicht mehr binden, weil er nicht mehr der erste, sondern der nachfolgende Eigentümer ist.

Im vorliegenden Fall ist darüber hinaus zu berücksichtigen, daß das genannte Verfügungsverbot erst nach der rechtskräftigen Aufhebung der Eigentumsgemeinschaft und rechtskräftigen Zuschlagserteilung vereinbart und bücherlich eingetragen wurde. Es entspricht der herrschenden Ansicht, daß der Exekutionstitel, das ist das Urteil, in dem ausgesprochen wird, daß die Eigentumsgemeinschaft durch gerichtliche Feilbietung aufgehoben wird, auch gegen denjenigen vollstreckt werden kann, der von einem Miteigentümer dessen Anteil erworben hat, soferne der Erwerber nicht durch gutgläubiges Vertrauen auf das Grundbuch geschützt wird. Wurde die Teilungsklage im Grundbuch angemerkt, so ist das Teilungsurteil auch gegen den Erwerber eines Anteils vollstreckbar (Heller-BergerStix 2544; SZ 38/115). Die Zweitbeklagte wäre daher nicht geschützt, hätte der Erstbeklagte seinen Miteigentumsanteil nach Anmerkung der Teilungsklage an sie veräußert. Umsoweniger ist sie zu schützen, wenn sie (noch) nicht Eigentum erworben hat, sondern nur ein Veräußerungsverbot zu ihren Gunsten einverleibt wurde, weil es sich bereits hiebei um eine im Widerspruch zur Anmerkung der Teilungsklage stehende Eintragung handelt. Die Anmerkung der Teilungsklage hindert nicht die Veräußerung eines Liegenschaftsanteils; sie hindert auch nicht Belastungen und andere

Verfügungsrechte der Miteigentümer (Heller-BergerStix 2544 f), wie etwa die Einräumung eines Veräußerungs- und Belastungsverbotes. Sie setzt aber, wie dargelegt wurde, den Erwerber eines Miteigentumsanteils - und in gleicher Weise jenen, dem ein Verfügungsverbot iS des § 364 c ABGB eingeräumt wird - von der Anhängigkeit des Teilungsverfahrens in Kenntnis und schließt auf diese Weise seinen guten Glauben aus.

Das Verfügungsverbot stellte somit einen Eingriff in das Forderungsrecht der Klägerin auf Übertragung des Eigentumsrechtes an der von ihr ersteigerten Liegenschaftshälfte dar. Es kann deshalb dahingestellt bleiben, ob die Anmerkung der Teilungsklage ein dingliches Recht begründet (vgl. Feil, Österreichisches Grundbuchsrecht 1972, 34, sowie SZ 46/56) und ob das Begehren der Klägerin als Löschungsklage iS des § 61 GBG (vgl. SZ 41/151 mwN) aufzufassen ist, zumal der Spruch des angefochtenen Urteils nicht in diesem Sinn gefaßt wurde. Ein Anspruch der Klägerin auf Einwilligung der Zweitbeklagten in die Löschung des Verfügungsverbotes aber besteht, weil die Klägerin als Erwerberin der Liegenschaftshälfte Anspruch darauf hat, daß der Zuschlag gegen einen durch die Anmerkung der Teilungsklage gewarnten und daher schlechtgläubigen Dritten effektuiert wird. Das obligatorische Recht des Erwerbers ist durch die Anmerkung der Teilungsklage gegen jeden Dritten durchsetzbar.

Die Klägerin hat deshalb Anspruch auch darauf, daß die Unwirksamkeit des zwischen den Beklagten abgeschlossenen Vertrages auch gegenüber dem Erstbeklagten festgestellt wird. Mit Rücksicht darauf, daß es beide Beklagten waren, die durch die zwischen ihnen getroffenen Vereinbarungen der Einverleibung des Eigentumsrechtes der Klägerin auf der dem Erstbeklagten gehörigen Liegenschaftshälfte entgegengewirkt haben, war das Unterlassungsbegehren hinsichtlich beider Beklagten ebenfalls gerechtfertigt.

Die Kostenentscheidung erfolgte nach den §§ 41 und 50 ZPO.

Anmerkung

E13761

European Case Law Identifier (ECLI)

ECLI:AT:OGH0002:1988:0030OB00100.86.0210.000

Dokumentnummer

JJT_19880210_OGH0002_0030OB00100_8600000_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