

### 3. Rechtsstellung des Zwangsverwalters

Die Rechtsstellung des Zwangsverwalters wird sowohl in Lehre als auch Rsp unterschiedlich gedeutet. Die früher vertretene **Amtstheorie**, die den Zwangsverwalter als Organ des Gerichtes ansah (5 Ob 270/66 = SZ 39/157; RIS-Justiz RS0002608 [T1]; *Heller/Berger/Stix* II<sup>4</sup> 990), gilt mittlerweile als überholt (vgl *Rechberger/Simotta*, Zivilprozessrecht<sup>9</sup> Rz 356; *Angst* in *Angst/Oberhammer*<sup>3</sup> § 109 Rz 2). Die in der jüngeren Lit favorisierte **Organtheorie**, die die Zwangsverwaltungsmasse als eigenes Zurechnungssubjekt und den Zwangsverwalter als ihr Organ ansieht (vgl *Rechberger/Oberhammer*<sup>5</sup> Rz 252), wurde vom OGH in mehreren jüngeren Entscheidungen abgelehnt (etwa 1 Ob 23/01 s = SZ 74/54; 1 Ob 46/05 d = JBl 2005, 785; vgl auch *Angst* in *Angst/Oberhammer*<sup>3</sup> § 109 Rz 1). Nach der Rsp soll der Zwangsverwalter gesetzlicher Vertreter des Verpflichteten sein; eine Rechtspersönlichkeit des Sondervermögens Zwangsverwaltungsmasse wird abgelehnt. Diese Ansicht entspricht der **Vertretertheorie**. Sie überzeugt allerdings hinsichtlich ihres Erklärungswerts nicht. Insb ist (gerade angesichts der durch die EO-Nov 2008 noch verstärkten strukturellen Parallelen zwischen Insolvenz- und Zwangsverwaltungsverfahren) nicht einsichtig, weshalb zwar der Insolvenzmasse, nicht hingegen der Zwangsverwaltungsmasse Rechtssubjektivität zukommen soll. Zutreffend ist daher eine Deutung nach Maßgabe der **Organtheorie**.

Für den durch sein Verhalten rechtswidrig und schuldhaft verursachten Schaden haftet der Zwangsverwalter mit seinem Vermögen. Das Verschulden ist nach § 1299 ABGB zu beurteilen.

## E. Zwangsversteigerung (§§ 133–239 EO)

### 1. Grundsätzliches

#### a) Ziel der Zwangsversteigerung

Ziel des Zwangsversteigerungsverfahrens ist die Verwertung der Liegenschaft mit dem Zweck, die Gläubiger aus dem durch die Veräußerung (Versteigerung) erzielten Erlös (Meistbot) zu befriedigen. Damit ist die Zwangsversteigerung die intensivste Form der Immobiliarexekution, weil sie auf die Substanz der Liegenschaft greift. Es kann jeder, dem eine vollstreckbare Forderung gegen den Verpflichteten zusteht, auf die Liegenschaft greifen und die Zwangsversteigerung beantragen; ein bereits einverleibtes Pfandrecht ist daher nicht

Voraussetzung für die Einleitung des Verfahrens, wenn auch regelmäßig Gläubiger, die schon pfandrechtlich sichergestellt sind, die Zwangsversteigerung einer Liegenschaft einleiten.

Seit der EO-Nov 2000 ist weiters die Versteigerung eines Superädifikats (§ 435 ABGB, s. Seite 7), das als bewegliche Sache gilt, den Regeln der §§ 133 ff EO unterworfen (§ 133 Abs 1 EO). Ausdrücklich wird auch das Baurecht als Objekt der Zwangsversteigerung erwähnt, das nach § 6 Abs 1 BauRG ohnehin als unbewegliche Sache gilt.

Mit der **EO-Nov 2000** wurde das Zwangsversteigerungsverfahren novelliert, weil die früheren, im Wesentlichen aus dem 19. Jahrhundert stammenden Regelungen in vielen Bereichen nicht mehr den Anforderungen des modernen Wirtschaftslebens entsprachen. Dieser Novelle lagen folgende wichtige Ziele zugrunde:

- Erhöhung der Effektivität des ziemlich umständlichen Verfahrens zugunsten der Gläubiger (wodurch der Schuldnerschutz gegenüber der früheren Rechtslage zT verringert wurde),
- Verhinderung von Maßnahmen des Schuldners, die die Erfolgsaussichten vermindern (zB langfristige Vermietungen während des Versteigerungsverfahrens),
- Straffung des Verfahrens durch Ausbau der Amtswegigkeit und Vorgabe eines „Standardverfahrensablaufs“, Beseitigung von Formalismen des Verfahrens und Eindämmung der hohen Verfahrenskosten,
- Verbesserung der Informationen für Kaufinteressenten durch Einsatz moderner Technologien (zB Internet).

Der Novelle wurde vorgehalten, dass sie die Interessen des **Gläubiger- und des Erstehereschutzes** im Verhältnis zum **Schuldnerschutz** zu sehr in den Vordergrund rückt. Hintergrund mögen „Umtriebe“ gewesen sein, die in den letzten Jahrzehnten die Effektivität der Zwangsversteigerung gemindert haben (zB das schon erwähnte Eingehen langfristiger Mietverträge während des Verfahrens, an die ein Ersteher gebunden war).

Tatsächlich wurde im Zusammenhang mit der Straffung des Verfahrens der Schuldnerschutz sinnvollerweise vor allem in den ersten Abschnitt des Verfahrens (bis zur Schätzung) konzentriert. Im weiteren Verfahren wurde die Verfahrensgeschwindigkeit gegenüber der Lage vor der EO-Nov 2000 rasant gesteigert. Es wurde aber nicht nur der Schuldnerschutz, sondern auch der Schutz vorrangiger Hypothekargläubiger verändert.

## b) Schuldnerschutz

Die Intensität, mit der das Zwangsversteigerungsverfahren in die Sphäre des Verpflichteten eingreift (und ihm möglicherweise die Existenzgrundlage raubt), erfordert besondere Schuldnerschutzregeln. Dem Ziel des Schuldnerschutzes dienen vor allem:

- die – praktisch allerdings kaum bedeutsame – Subsidiarität der Zwangsversteigerung gegenüber der Zwangsverwaltung (§ 201 EO), § 201 EO räumt dem Verpflichteten die Möglichkeit ein, statt einer bereits bewilligten Zwangsversteigerung die **Zwangsverwaltung** der Liegenschaft zu beantragen, um ihm das Eigentum an der Liegenschaft zu erhalten.
- der Grundsatz des geringsten Gebots (§ 151 Abs 1 EO).

Der Verpflichtete soll durch eine **Verschleuderungsgrenze** davor geschützt werden, dass seine Liegenschaft zu einem unangemessen niedrigen Preis verkauft wird und Forderungen der Gläubiger dadurch aufrecht bleiben. Nach § 151 EO darf die Liegenschaft nicht unter dem **geringsten Gebot** versteigert werden, das mindestens die Hälfte des **Schätzwerts** beträgt. Ergänzt werden die Schuldnerschutzbestimmungen des geringsten Gebots und der sachgerechten Ermittlung des Schätzwerts durch die Bestimmungen über das Überbot (§§ 195 ff EO), die es noch innerhalb von 14 Tagen nach Verlautbarung der Zuschlagserteilung ermöglichen, einen noch besseren Preis als den vom Ersteher gebotenen zu erzielen (*Rechberger/Simotta*<sup>2</sup> Rz 444).

## c) Schutz vorrangiger Hypothekargläubiger

**Beispiel:** Die Liegenschaft EZ 1543 Grundbuch 01234 Retzbach, Bezirksgericht Retz (verpflichtete Partei: Eleonore Cypressenburg), hat nach Meinung von Immobilienmaklern derzeit einen Verkaufswert von rund 100.000 Euro. Möglicherweise steigt der Wert in den nächsten Jahren. Im Grundbuch sind im ersten Rang ein Höchstbetragspfandrecht zugunsten der Raiffeisenbank Retz über 70.000 Euro einverleibt, im zweiten Rang ein Pfandrecht für Christoph Spund über 50.000 Euro samt Nebengebühren, im dritten Rang ein Pfandrecht für Hanns Plutzerkern über 20.000 Euro. Die Forderungen, die den beiden im ersten und zweiten Rang stehenden Pfandrechten zugrunde liegen, sollen zur Gänze offen sein. Nun beantragt Hanns Plutzerkern die Zwangsversteigerung. Christoph Spund hält das in der momentanen Situation für Unfug, weil voraussichtlich nicht einmal er selbst ausreichende Befriedigung erlangen wird, geschweige denn Hanns Plutzerkern. Kann Christoph Spund etwas gegen die Einleitung der Versteigerung unternehmen?

Einen wichtigen Grundsatz des Grundbuchs- und Exekutionsrechts stellt das **Rangprinzip** dar (§ 440 ABGB), das auch in

§ 216 Abs 1 Z 4 EO deutlich zum Ausdruck kommt (3 Ob 102/84 = SZ 57/178 = JBl 1986, 122 [Hoyer]; RIS-Justiz RS0003020). Auf dem Rangprinzip beruht das **Deckungsprinzip**. Es besagt, dass das Meistbot ausreichen muss, um die dem betreibenden Gläubiger vorangehenden Rechte befriedigen zu können. Die Ausgestaltung des Deckungsprinzips war eine besonders heftig umstrittene Frage im Gesetzwerdungsprozess der EO (*Rechberger/Simotta*<sup>2</sup> Rz 445). Die verfahrensmäßige Umsetzung des Prinzips erfolgte in der EO relativ kompliziert in der Weise, dass ein betroffener Hypothekargläubiger nach vorangehender vorläufiger Feststellung des Lastenstands im Versteigerungstermin Widerspruch mangels Deckung der Vorhypothek erheben musste (§ 184 Abs 1 Z 8 EO aF). Wegen dieser umständlichen Ausgestaltung hat sich der Widerspruch mangels Deckung der Vorhypothek nicht bewährt. Mit der EO-Nov 2000 wurde diese Form des Widerspruchs samt der vorläufigen Feststellung des Lastenstands „als überholtes Rechtsinstitut“ ersatzlos beseitigt.

Offen bleiben muss die Frage, ob und inwieweit mit dieser gesetzgeberischen Maßnahme das Deckungsprinzip zugunsten des **Verkaufsprinzips** – das die Verwertung der Liegenschaft gegenüber dem Schutz vorrangiger Pfandgläubiger in den Vordergrund rückt – beseitigt wurde (in diesem Sinn *Angst in Angst*<sup>2</sup> §§ 164–168 Rz 3; zweifelnd *Rechberger/Oberhammer*<sup>5</sup> Rz 264). Zu den Möglichkeiten, die einem vorrangigen Buchgläubiger (insb Hypothekargläubiger), allenfalls auch dem Verpflichteten verbleiben, um eine von einem nachrangigen Gläubiger beantragte **Zwangsversteigerung abzuwenden**, wenn der betreibende Gläubiger nicht erwarten kann, aus dem Meistbot befriedigt zu werden (s *Neumayr in Burgstaller/Deixler-Hübner* §§ 164–168 Rz 4ff).

In der Frage, in welcher Weise die **Rechte von vorrangigen Buchberechtigten** auch nach der Versteigerung gewahrt bleiben, sieht die EO eine Mittellösung zwischen dem seit der EO-Nov 2000 im Vordergrund stehenden Lösungsprinzip (Fälligkeitsprinzip, Auszahlungsprinzip) und dem Übernahmeprinzip vor: Dienstbarkeiten, Ausgedinge und andere Reallasten, denen der Vorrang vor dem Befriedigungsrecht eines betreibenden Gläubigers oder einem eingetragenen Pfandrecht zukommt, sind vom Ersteher „ohne Anrechnung auf das Meistbot“ zu übernehmen (§ 150 Abs 1 Satz 1 EO). Demgegenüber sind nachfolgende Lasten nur insoweit zu übernehmen, als sie nach der ihnen zukommenden Rangordnung in der Verteilungsmasse Deckung finden (§ 150 Abs 1 Satz 2 EO: „in Anrechnung auf das Meistbot“): Findet der Kapitalbetrag der Last im Meistbot volle

Deckung, bleibt sie in Natur aufrecht und wird vom Ersteher übernommen. Bei nicht voller Deckung sind Dienstbarkeiten und Real-lasten (ausgenommen Ausgedinge; dazu *Mini/Neumayr* in *Burgstaller/Deixler-Hübner* § 150 Rz 23) aufzuheben; der Berechtigte hat einen Entschädigungsanspruch (§ 227 EO). Dienstbarkeiten, die der leitungsgebundenen Energieversorgung dienen und nicht nach anderen Bestimmungen ohne Anrechnung auf das Meistbot zu übernehmen sind, sind dann ohne Anrechnung auf das Meistbot zu übernehmen, wenn sich der aus der Dienstbarkeit Berechtigte dazu verpflichtet, den vom Sachverständigen ermittelten Wert der Dienstbarkeit zu zahlen (§ 150 Abs 1 a EO). Der Betrag ist binnen zwei Monaten ab Rechtskraft der Zuschlagerteilung zu erlegen (§ 152a Abs 1 EO). Die Absicht des Gesetzgebers geht dahin, dass der Ersteher die Liegenschaft **frei von allen Lasten** übernimmt, ausgenommen jene, die er nach den Versteigerungsbedingungen zu übernehmen hat (SZ 50/61; SZ 50/120; SZ 65/161; RIS-Justiz RS0013795). Mit anderen Worten übernimmt der Ersteher nicht das belastete Eigentum des Verpflichteten, sondern nur die ihm in den Versteigerungsbedingungen auferlegten Lasten (NZ 1992, 61 [*Hofmeister*]). Hypothekarisch gesicherte Forderungen sind grundsätzlich in **bar zu berichtigen** (§ 223 Abs 1 EO). Für Pfandgläubiger besteht aber die Möglichkeit, bis zur Verteilungstagsatzung zu erklären, dass der Ersteher die Schuld übernehmen soll (§ 223 Abs 1 EO), sodass dieser einen entsprechend geringeren Betrag in bar zu erlegen hat. Gegen eine hochverzinsliche Schuld kann sich der Ersteher durch Kündigung wehren (§ 153 EO).

**Beispiel:** Die Liegenschaft EZ 1543 Grundbuch 01234 Retzbach, Bezirksgericht Retz (verpflichtete Partei: Eleonore Cypressenburg), soll versteigert werden. Im Grundbuch ist im ersten Rang eine Servitut (zum grammatikalischen Geschlecht des Wortes eingehend, aber überflüssig 3 Ob 125/05 m = JBl 2006, 452) zugunsten eines Nachbarn einverleibt, im zweiten Rang ein Pfandrecht für die Darlehensforderung der Raiffeisenbank Retz über 120.000 Euro samt Nebengebühren und im dritten Rang ein Höchstbetragspfandrecht für die Kreditforderung der Sparkasse Retz über 70.000 Euro. Die im ersten Rang einverlebte Dienstbarkeit ist vom Ersteher zu übernehmen (§ 150 Abs 1 EO); die damit verbundene Wertminderung der Liegenschaft ist schon bei der Ermittlung des Schätzwerts zu berücksichtigen. Die Forderungen, für die im zweiten und dritten Rang Pfandrechte einverleibt sind, sind aus dem vom Ersteher zu erlegenden Meistbot zu berichtigen (§ 223 Abs 1 EO). Wenn sich die Raiffeisenbank Retz mit der Übernahme der Schuld einverstanden erklärt, muss der Ersteher entsprechend weniger in bar erlegen und übernimmt die Abstattung des Darlehens (das Pfandrecht bleibt in diesem Fall aufrecht). Eleonore Cypressenburg als frühere Schuldnerin wird von ihrer Verpflichtung gegenüber der Raiffeisenbank Retz befreit (§ 223 Abs 1 EO).

## 2. Gang des Verfahrens

Das Zwangsversteigerungsverfahren lässt sich in vier große Abschnitte gliedern:

- **Einleitung** der Zwangsversteigerung (Antrag, Bewilligung, Anmerkung im Grundbuch),
- **Schätzung** der Liegenschaft,
- **Versteigerung**,
- **Meistbotsverteilung**.

Wie erwähnt, gibt die EO seit der EO-Nov 2000 einen **Standardverfahrensablauf** vor, der nur ausnahmsweise – von Amts wegen oder auf Antrag der Parteien – Abänderungen zulässt, wenn dies zum Zweck der Erzielung höherer Erlöse sinnvoll erscheint. Durch den Ausbau der **Amtswegigkeit** des Verfahrens sind idR nach dem Exekutionsantrag keine weiteren Anträge des betreibenden Gläubigers erforderlich, um das Verfahren in Gang zu halten.

In der Regel nimmt das Zwangsversteigerungsverfahren **folgenden Verlauf**:

- **Antrag** auf Bewilligung der Zwangsversteigerung

Die Zwangsversteigerung wird durch Antrag des betreibenden Gläubigers beim Buchgericht (§ 18 Z 1 EO) eingeleitet. Will der betreibende Gläubiger auf mehrere Liegenschaften des Verpflichteten Exekution führen, die in verschiedenen Gerichtssprengeln liegen, hat er nach § 6 EO ein Wahlrecht, bei welchem Exekutionsgericht er den Antrag erhebt. Dem Exekutionsantrag sind der Exekutionstitel (Ausnahme: wenn bereits ein vollstreckbares Pfandrecht zugunsten der betreibenden Partei einverleibt ist) und ein Interessentenverzeichnis (Aufzählung aller Beteiligten mit Namen und Anschrift, die es zu verständigen gilt) beizulegen. Bei der Zwangsversteigerung eines Superädifikats sind Urkunden beizulegen, die Eigentum oder Besitz des Verpflichteten bezüglich des zu versteigernden Superädifikats glaubhaft machen (Ausnahme: wenn bereits eine Urkunde nach § 1 UHG bei Gericht aufliegt; näher *Rechberger*, Exekutionsverfahren Superädifikate [2004] Rz 119).

Stehen der Bewilligung bürgerliche Hindernisse entgegen, ist der Antrag abzuweisen (zB wenn der als Verpflichteter bezeichnete nicht eingetragener Eigentümer der Liegenschaft ist oder bei einem eingetragenen Belastungs- und Veräußerungsverbot, 3 Ob 166/76 = SZ 49/151).

- **Bewilligung** der Zwangsversteigerung und **Anmerkung im Grundbuch**

Der Beschluss über die Bewilligung der Zwangsversteigerung wird vorerst nur der betreibenden und der verpflichteten Partei sowie Wiederkaufsberechtigten

zugestellt, nicht aber den sonstigen Buchberechtigten (zB Dienstbarkeitsberechtigten, Pfandgläubigern); diese werden erst mit der Verständigung vom Schätzungstermin von der Einleitung des Versteigerungsverfahrens in Kenntnis gesetzt (§ 141 Abs 3 EO). Auf diese Weise soll dem Verpflichteten eine bessere Möglichkeit geboten werden, den Fortgang der Zwangsversteigerung noch im ersten Stadium – zB durch Abschluss einer Zahlungsvereinbarung – abzuwenden. Damit soll ein frühes „Aufschrecken“ aller Buchgläubiger verhindert werden.

Damit die Versteigerung der Liegenschaft eines namensgleichen „Doppelgängers“ des Verpflichteten verhindert wird, ist die Exekutionsbewilligung auch an die im Grundbuch angegebene Adresse zuzustellen, wenn diese Adresse von der im Exekutionsantrag angegebenen Adresse des Verpflichteten abweicht (§ 136 Abs 1 EO).

Die Anmerkung der Einleitung des Zwangsversteigerungsverfahrens hat folgende Wirkungen:

- die bewilligte Versteigerung kann gegen jeden späteren Erwerber der Liegenschaft durchgeführt werden,
- der betreibende Gläubiger erhält im Rang der Anmerkung ein Befriedigungsrecht,
- ein Rangvorbehalt nach § 58 GBG kann nicht mehr ausgenützt werden,
- die Verfügungsgewalt des Verpflichteten wird im Verhältnis zum betreibenden Gläubiger und dem Ersteher auf „ordentliche Verwaltung“ eingeschränkt, um Missbräuchen des Verpflichteten vorzubeugen (Verstrickungswirkung, § 138 Abs 2 EO; Veräußerung allerdings weiterhin zulässig, vgl *Angst in Angst/Oberhammer*<sup>3</sup> § 138 Rz 8),
- nachkommenden Gläubigern ist nur mehr ein Beitritt zum bereits anhängigen Verfahren möglich (Grundsatz der Einheit des Verwertungsverfahrens).

Bei nicht verbücherten Liegenschaften und bei Superädifikaten treten diese Wirkungen durch die Anmerkung der Versteigerungsbewilligung auf dem Protokoll über die pfandweise Beschreibung durch den Gerichtsvollzieher ein (dafür ist § 92 Abs 2 EO sinngemäß anzuwenden).

Zugleich mit der Zustellung des Bewilligungsbeschlusses ist dem betreibenden Gläubiger der Erlag eines **Kostenvorschusses** zur Deckung der Kosten des Verfahrens (Schätzungs- und Bekanntmachungskosten) binnen mindestens vier Wochen aufzutragen (§ 136 Abs 2 EO). Auch durch die Länge dieser Frist soll dem Verpflichteten eine weitere Möglichkeit geboten werden, in einem frühen Stadium den Fortgang der Zwangsversteigerung zu verhindern.

### • Beschreibung und Schätzung der Liegenschaft

Die Beschreibung und Schätzung dient – durch richtige Ermittlung des Werts der zu versteigernden Liegenschaft – vor allem dem Schuldnerschutz und der Information von Interessenten. Außerdem wird durch die Beschreibung des

Zubehörs der Liegenschaft festgelegt, welche beweglichen Sachen von der Versteigerung umfasst sind. Zur Schätzung s näher Seiten 235 ff.

- **Festlegung der Versteigerungsbedingungen**

Die Versteigerungsbedingungen enthalten die Voraussetzungen, unter denen die Versteigerung durchgeführt und der Ersteher die Liegenschaft erwerben kann; sie entsprechen den Punkten eines Kaufvertrags (*Rechberger/Simotta*<sup>2</sup> Rz 472).

Die bis zur EO-Nov 2000 vorgesehene Vorlage von Versteigerungsbedingungen durch den betreibenden Gläubiger wurde durch die Geltung der in den §§ 147 ff EO vorgesehenen gesetzlichen Bedingungen ersetzt, von denen nur unter eingeschränkten Voraussetzungen abgewichen werden kann (s Seiten 237 ff).

- **Versteigerungsedikt**

Mit dem Versteigerungsedikt wird der **Versteigerungstermin angesetzt** und der Öffentlichkeit (über die Ediktsdatei) mit verschiedenen Belehrungen und Informationen bekannt gemacht (s näher Seite 240).

In der Zeit zwischen der Bekanntmachung und der Vornahme der Versteigerung hat der Verpflichtete Kaufinteressenten die **Besichtigung der Liegenschaft** zu gestatten. Auf Antrag hat das Gericht Besichtigungszeiten festzusetzen. Bei der Besichtigung dürfen auch Türen zu von Dritten bewohnten Räumen geöffnet werden, wenn sie zum bekanntgegebenen Besichtigungstermin verschlossen sind (§ 176 EO).

- **Versteigerungstermin und Zuschlag**

Der Versteigerungstermin ist ein volksöffentlicher Termin unter der Leitung des Richters. In dem Termin werden von den Kaufinteressenten Angebote abgegeben; dem Meistbietenden, der eine Sicherheitsleistung (Vadium) in Höhe von 10 % des Schätzwerts zu erlegen hat, wird der Zuschlag erteilt (s näher Seiten 241 ff).

Auf Antrag des Erstehers kann die einstweilige Verwaltung der Liegenschaft bewilligt werden (idR zugunsten des Erstehers).

- **Berichtigung (= Bezahlung) des Meistbots durch den Ersteher**

Der Ersteher hat das Meistbot gem § 152 EO binnen zwei Monaten ab Rechtskraft der Zuschlagserteilung zu erlegen. Von dem zu erlegenden Betrag sind die zu übernehmenden Hypothekarforderungen, der Wert der zu übernehmenden (nachrangigen) Reallasten und ein bereits erlegtes Vadium abzuziehen.

- **Übergabe der Liegenschaft an den Ersteher**

Während der Gefahrenübergang bereits mit der Erteilung des Zuschlags eintritt (§ 156 Abs 1 EO), kann die tatsächliche Übergabe der Liegenschaft an den Ersteher erst nach Erfüllung aller Versteigerungsbedingungen (= Berichti-



gung des Meistbots) erfolgen. Räumt der Verpflichtete nicht freiwillig, ist die Übergabe der Liegenschaft gem § 156 Abs 2 EO nach den Bestimmungen des § 349 EO (Räumungsexekution) zu vollziehen. Der Ersteher kann (nur) auf diese Weise gegen den Willen des Verpflichteten in den Besitz der Liegenschaft gelangen.

- **Verteilungstagsatzung und Verteilungsbeschluss**

Spätestens nach vollständiger Berichtigung des Meistbots hat das Gericht eine Tagsatzung zur Verhandlung über die Verteilung des Meistbots anzuberaumen (Meistbotsverteilungstagsatzung). Aufgrund der Forderungsanmeldungen, des Grundbuchstands und der Ergebnisse dieser Tagsatzung wird vom Gericht der Meistbotsverteilungsbeschluss erlassen.

- **Ausführung des Verteilungsbeschlusses und Grundbuchsbereinigung**

Nach der Rechtskraft des Meistbotsverteilungsbeschlusses wird das Meistbot an die Gläubiger ausgefolgt. Als Folge des Zuschlags sind die notwendigen bücherlichen Einverleibungen und Löschungen (Einverleibung des Eigentumsrechts des Erstehers, Löschung der nicht zu übernehmenden Pfandrechte) durchzuführen.

### **3. Näheres zu einzelnen Verfahrensschritten**

#### **a) Schätzung**

Die Schätzung dient der Ermittlung eines **sachgerechten Werts** der Liegenschaft sowie der darauf lastenden Dienstbarkeiten und Reallasten. Sie stellt nicht nur eine wesentliche **Information** für mögliche Interessenten dar, sondern hat auch für den **Schuldnerschutz** große Bedeutung (Verhinderung von Vermögensverschleuderung). Der Schätzwert ist im weiteren Verfahren relevant für die Höhe der Sicherheitsleistung (Vadium, § 147 Abs 1 EO: 10 % des Schätzwerts), das geringste Gebot (§ 151 Abs 1 und 3 EO: idR der halbe Schätzwert), die Vorgabe von Versteigerungsstufen durch den Richter (§ 179 Abs 2 EO: höchstens 3 % des Schätzwerts) und die Möglichkeit eines Überbots (§ 195 Abs 1 EO). Durch die Beschreibung des Zubehörs wird der Umfang des Versteigerungsverfahrens festgelegt. Über die Zubehöreliegenschaft von beweglichen körperlichen Sachen, die im Rahmen einer Fahrnisexekution gepfändet wurden, entscheidet das für die Zwangsversteigerung zuständige Exekutionsgericht von Amts wegen oder auf Antrag (§ 146 a EO). Diese sollen nämlich gem § 252 Abs 1 EO nur mit der Liegenschaft selbst in Exekution gezogen werden.

Damit wurde die stRsp des OGH zu § 252 Abs 1 EO im Rahmen der EO-Nov 2008 in Gesetzesform gegossen (3 Ob 152/74 = SZ 47/56 = EvBl 1975/78; vgl auch *Angst/Jakusch/Mohr*, EO<sup>15</sup> § 252 E 28).

Die Durchführung der Schätzung hängt vom Erlag eines Kostenvorschusses durch den betreibenden Gläubiger ab (§ 136 Abs 2 EO). Zur Befundaufnahme und Beschreibung der Liegenschaft samt Zubehör (durch den Sachverständigen) sind die Parteien und die Buchberechtigten zu laden; letztere mit der Verständigung von der Bewilligung der Zwangsversteigerung (§ 141 Abs 3 EO). Ggf sind verschlossene Haus- und Wohnungstüren zu öffnen, selbst wenn die Liegenschaft von einem Dritten bewohnt wird, die Wohnung aber trotz Bekanntgabe des Schätzungstermins verschlossen ist (§ 141 Abs 3 a EO). Die Schätzung kann **unterbleiben**, wenn die Liegenschaft aus Anlass eines früheren gerichtlichen Verfahrens (nicht unbedingt eines Exekutionsverfahrens) geschätzt wurde, seither nicht mehr als zwei Jahre vergangen sind und keine wesentlichen Änderungen in der Beschaffenheit der Liegenschaft eingetreten sind (§ 142 EO).

Das Schätzungsverfahren richtet sich nach den Vorschriften der §§ 140–145 EO und nach dem Liegenschaftsbewertungsgesetz (BGBl 1992/150). Nachdem der Sachverständige an Ort und Stelle Befund aufgenommen hat, errechnet er nach bestimmten **Wertermittlungsverfahren** (**Vergleichswertverfahren**, Ertragswertverfahren, Sachwertverfahren) den Schätzwert. Den Verpflichteten trifft hierbei – ebenso wie alle in Frage kommenden Behörden – eine umfassende Mitwirkungspflicht zur Herbeischaffung von Unterlagen und Erteilung von Auskünften (§ 140 Abs 2 EO). Bei der Schätzung ist zu ermitteln, welchen Wert die Liegenschaft bei Aufrechterhaltung der Belastungen und welchen Wert sie ohne die Belastungen hat. Außerdem ist der Wert der auf der Liegenschaft lastenden Dienstbarkeiten und sonstigen Belastungen zu ermitteln („dreifache Wertermittlung“ nach § 143 Abs 1 EO). Damit sollen die Grundlagen für alle Varianten der Versteigerungsbedingungen (§ 146 Abs 1 EO) geschaffen werden. Nach § 141 Abs 4 EO hat der Sachverständige in das Gutachten auch einen Lageplan, bei Gebäuden auch einen Grundriss und zumindest ein Bild aufzunehmen. Diese Informationen sind samt einer Kurzfassung des Gutachtens auch in elektronischer Form zur Verfügung zu stellen, damit sie in die Ediktsdatei übernommen werden können (§ 170b Abs 3 EO). Der Sachverständige haftet gem § 1299 ABGB dem Ersterher und allen Beteiligten für Vermögensnachteile, die durch die pflichtwidrige Führung seines Amtes verursacht wurden (§ 141 Abs 5 EO). Mit dieser durch die EO-Nov 2000 eingefügten Bestim-