

# Die Zwangsversteigerung von mit Rechten und Lasten behafteten Liegenschaften mit Schwerpunkt der Analyse der zu übernehmenden Rechte und Lasten sowie die Bestimmung des Grenzwertes seitens des Bieters

Master Thesis zur Erlangung des akademischen Grades  
„Master of Science“

eingereicht bei  
Dipl.-Ing. Martin Roth, FRICS, REV, CIS, HypZert (F/R)

Mag. Karin Entler

9005001

Wien, 13.05.2013

## Eidesstattliche Erklärung

Ich, **MAG. KARIN ENTLER**, versichere hiermit

1. dass ich die vorliegende Master These, "DIE ZWANGSVERSTEIGERUNG VON MIT RECHTEN UND LASTEN BEHAFTETEN LIEGENSCHAFTEN", 67 Seiten, gebunden, selbständig verfasst, andere als die angegebenen Quellen und Hilfsmittel nicht benutzt und mich auch sonst keiner unerlaubten Hilfen bedient habe, und
2. dass ich diese Master These bisher weder im Inland noch im Ausland in irgendeiner Form als Prüfungsarbeit vorgelegt habe.

Wien, 13.05.2013

---

Unterschrift

## **Danksagung**

An dieser Stelle möchte ich mich herzlich bei jenen Menschen bedanken, die mich bei der Erstellung dieser Arbeit unterstützt haben.

Einen besonderen Dank gilt Herrn Dipl. – Ing. Martin Matthias Roth FRICS, REV, CIS HypZert (F/R), der meine Masterthese betreut, begutachtet und mich bis zum Schluss motiviert hat.

Mein Dank gebührt auch Jutta Wimmer welche mich darauf aufmerksam gemacht hat, dass das Leben mit Hausbau, Arbeit und Masterthese erst richtig interessant wird.

Großer Dank gebührt meinem Mann und meinen zwei Kindern welche mir den nötigen finanziellen und zeitlichen Freiraum schufen um zu studieren und diese Masterthese zu verfassen.

## Inhaltsverzeichnis

1.	Einleitung .....	2
1.1.	Ziel und Aufbau der Arbeit .....	3
1.2.	Kurzfassung .....	4
2.	Die Zwangsversteigerung .....	5
2.1.	Die Einleitung des Zwangsversteigerungsverfahrens .....	9
2.2.	Die Schätzung .....	10
2.3.	Die Versteigerung .....	18
2.3.1.	Das Versteigerungsedikt .....	18
2.3.2.	Die Teilnahme an einer Zwangsversteigerung .....	20
2.3.3.	Vadium, geringstes Gebot, Zuschlagserteilung .....	21
2.3.4.	Das Berichtigte Meistbot .....	21
2.3.5.	Die Meistbotsverteilung .....	23
3.	Rechte und Lasten .....	27
3.1.	Das Recht der Dienstbarkeit (Servitute) .....	27
3.2.	Die Reallasten .....	31
3.3.	Vorkaufs- Wiederkaufs- und Rückkaufsrechte .....	32
3.4.	Öffentlich-rechtliche Beschränkungen .....	32
4.	Die Liegenschaftsbewertung .....	33
4.1.	Kurzdarstellung der einzelnen Bewertungsverfahren .....	34
4.1.1.	Das Vergleichswertverfahren (§4 LBG) .....	34
4.1.2.	Das Ertragswertverfahren (§5 LBG) .....	37
4.1.3.	Das Sachwertverfahren (§6 LBG) .....	38
5.	Übernahme von Lasten in- und ohne Anrechnung auf das Meistbot .....	39
6.	Die Bewertung von Rechten und Lasten nach LBG .....	45
6.1.	Bewertung von Dienstbarkeiten .....	47
6.1.1.	Bewertung der Grunddienstbarkeit - Wegerecht .....	48
6.1.2.	Bewertung der persönlichen Dienstbarkeit – Wohnrecht .....	49
6.1.3.	Bewertung der persönlichen Dienstbarkeit – Fruchtgenussrecht .....	52
6.2.	Bewertung der öffentlich-rechtlichen Beschränkung – Denkmalschutz (Bundesgesetz) .....	52
6.3.	Bewertung von Wiederkaufs-, Rückkaufs- und Vorkaufsrechten .....	53
7.	Bestandsrechte im Rahmen einer Zwangsversteigerung .....	53
8.	Im Blickpunkt: Der potentielle Erwerber .....	55
8.1.	Unterschied Liegenschaftserwerb im Rahmen einer Zwangsversteigerung vs. am freien Markt .....	55
8.2.	Nachteile des Liegenschaftserwerbes im Rahmen einer Zwangsversteigerung .....	56
8.3.	Der Grenzwert zu dem der potentielle Erwerber die Liegenschaft noch kaufen möchte .....	56
8.4.	Die Möglichkeit ein belastendes Recht zu kaufen .....	59

9. Ergebnisse und Schlussfolgerungen der Arbeit .....	61
Executive Summary.....	63
Verzeichnis .....	68
Quellenverzeichnis .....	68
Literatur.....	68
Gesetzestexte .....	68
Abbildungsverzeichnis .....	68
Tabellenverzeichnis .....	68
Anhang .....	69
Muster Versteigerungsedikt.....	69
Anhang zum Edikt .....	70

## Abkürzungsverzeichnis

ABGB	Allgemeine Bürgerliches Gesetzbuch
Abs.	Absatz
AllGAG	Allgemeines Grundbuchsanlegungsgesetz
bezgl.	bezüglich
bzw	beziehungsweise
d.h.	das heißt, daher
DMSG	Denkmalschutzgesetz
€	Euro
EO	Exekutionsordnung
etc.	Et cetera
GBG	Grundbuchgesetz
gem.	gemäß
idR	In der Regel
insb.	Insbesondere
LBG	Liegenschaftsbewertungsgesetz
LSZ	Liegenschaftszinssatz
m <sup>2</sup>	Quadratmeter
MRG	Mietrechtsgesetz
OGH	Oberster Gerichtshof
RND	Restnutzungsdauer
RS	Rechtssatz
RZ	Österreichische Richterzeitung
SZ	Sammlung Zivilsachen (amtlich bürgerliche Entscheidungssammlung)
u.a.	unter anderem
WGG	Wohnungsgemeinnützigkeitsgesetz
z.B.	zum Beispiel

## 1. EINLEITUNG

Diese Arbeit beschäftigt sich mit der Verwertung von Immobilien im Rahmen einer Zwangsversteigerung. Der Schwerpunkt ist gerichtet auf Immobilien, welche mit Lasten behaftet sind und der Ermittlung des Grenzwertes, bis zu dem ein potentieller Erwerber bereit ist, für diese Liegenschaft zu bieten.

Immobilien gelten als sichere Wertanlage da sie nie vollständig an Wert verlieren können. In der Regel nimmt der Wert der Immobilie im Laufe der Jahre zu. Thomas Malloth, Obmann des Fachverbandes der Immobilienreuhänder, bei der Präsentation des Immobilienpreisspiegels 2012: "*Immobilien sind weiterhin stark im Aufwind und erfreuen sich bei Eigennutzern und Anlegern ungebrochener Beliebtheit*". Grund dafür ist die schon seit längeren zu verzeichnende erhöhte Nachfrage nach sicheren Realwerten und die von den Anlegern und Erwerbern gewünschte Sicherung vor Inflation.

Die Immobilie als Wertanlage wird gerne zur Sicherung von Forderungen herangezogen mit dem Zweck, dass Buchberechtigte, bei Nichtzahlung durch den Schuldner, die Zwangsversteigerung der Liegenschaft beantragen können, um mit dem erzielten Erlös, ihre Forderung zu befriedigen. Sollten mehrere Forderungen auf der Liegenschaft haften, so besteht größtes Interesse der Buchberechtigten, dass mit der Zwangsversteigerung der Liegenschaft sämtliche Forderungen befriedigt werden können d.h., dass der erzielte Erlös hierfür ausreichend ist.

Eine Zwangsversteigerung bedeutet für den Schuldner mangels Gültigkeit des Verhältnismäßigkeitsprinzips im Zwangsversteigerungsverfahren, den möglichen Verlust seiner persönlichen und wirtschaftlichen Existenz. Der Schuldner ist daher grundsätzlich nicht interessiert seine Liegenschaft im Rahmen einer Zwangsversteigerung veräußert zu wissen da der hier erzielte Erlös meist geringer ist als bei der Verwertung der Immobilie am freien Markt. Die Möglichkeit eine Immobilie im Rahmen einer Zwangsversteigerung günstig zu erwerben, wird von vielen als Chance der Realisierung ihres Traumes – Eigentümer einer Immobilie zu sein – gesehen. Dass die Immobilie in ihrer weiteren Verwertbarkeit nicht durch bestehende Lasten eingeschränkt wird ist ebenfalls ein wichtiger Aspekt für potentiellen Erwerber im Rahmen einer Zwangsversteigerung.

Somit stehen sich die Interessen der Marktteilnehmer (Erwerb einer günstigen und lastenfreien Immobilie), der Buchberechtigten (Deckung sämtlicher Forderungen durch Erzielung eines hohen Erlöses) der Schuldners (Einstellung der Zwangsversteigerung, Erzielung eines sehr hohen Erlöses) gegenüber.

Das Zwangsversteigerungsverfahren unterliegt den gesetzlichen Bestimmungen. Es ist daher nicht möglich auf sämtliche Interessen nach Bedarf einzugehen. Nichts desto trotz enthält die EO diverse allgemeine Regelungen um den jeweiligen Interessen teilweise entgegenzukommen, wie etwa die Regelungen zum Schuldnerschutz (Deckungsprinzip, Verschleuderungsschutz, Einstellung des Verfahrens). Auch auf die Interessen der Erwerber und der Gläubiger wird eingegangen. So liegt es im Interesse des Erwerbers, dass bestimmte Forderungen, welche durch das Meistbot nicht gedeckt sind und im Rang hinter der Forderung des betreibenden Gläubigers liegen, gelöscht werden können. Im

Interesse des Gläubigers ist es, dass gewisse Lasten trotz Eigentümerwechsels aufrecht bleiben.

Die unterschiedlichen Interessen und die Verfahrensvorschriften ermöglichen sowohl für potentiellen Erwerber als auch für Buchberechtigte einen gewissen Handlungsspielraum welcher zu unterschiedlichen Ausgängen des Zwangsversteigerungsverfahrens führen kann. Diese Arbeit beschäftigt sich diesbezüglich nur mit den Handlungsalternativen der potentiellen Erwerber.

Weitverbreitet ist die Meinung, dass man Liegenschaften im Rahmen einer Zwangsversteigerung grundsätzlich lastenfrei erwirbt. Dem ist aber nicht so. Würde man dieser Meinung folgen, so würde man den Zweck der im Grundbuch vermerkte Rangordnung – Sicherung eines bürgerlichen Ranges nach dem Prinzip first come, first served gemäß Eintragungszeitpunkt - untergraben.

Für den potentiellen Erwerber einer Liegenschaft stellt sich daher die Frage, welche Rechte und Lasten er mit Zuschlagserteilung übernehmen muss und zu welchen Konditionen dies zu geschehen hat. Ist dies geklärt, so ist es für den potentiellen Erwerber vorteilhaft, noch vor Beginn der Zwangsversteigerung zu überlegen, bis zu welchem Wert er bereit, ist die mit Lasten behaftete Liegenschaft zu übernehmen. Der so zu ermittelnde Wert wird in dieser Arbeit als „Grenzwert“ bezeichnet.

Auf Basis des eingangs Erörterten lassen sich für diese Arbeit folgende zentrale Fragestellungen formulieren:

1. Welche Rechte und Lasten hat der Ersteher einer Liegenschaft zu übernehmen?
2. Wo liegt der Grenzwert bei dem ein potentieller Erwerber einer Liegenschaft im Rahmen einer Zwangsversteigerung noch den Zuschlag erhalten möchte?
3. Wo ist es besser, die Lasten bzw die Rechte einfach rauszukaufen?

## **1.1. ZIEL UND AUFBAU DER ARBEIT**

Ziel dieser Arbeit ist die Beantwortung der zentralen Fragestellungen. Hierfür wird im ersten Teil der Masterthese auf die relevanten rechtlichen Rahmenbedingungen des Zwangsversteigerungsverfahrens, der Rechte und Lasten und der Liegenschaftsbewertung an sich eingegangen.

Der zweite Teil der Arbeit beschäftigt sich mit der Frage, welche Rechte und Lasten in und ohne Anrechnung auf das Meistbot zu übernehmen sind sowie mit deren Bewertung gemäß LBG.

Der dritte und letzte Teil der Arbeit beschäftigt sich mit den möglichen Handlungsalternativen des potentiellen Erwerbers. Hierfür wird analysiert, bis zu welchem Betrag er mitbieten möchte, wenn er gewisse, dem betreibenden Gläubiger nachrangige Rechte, nicht übernehmen möchte. Weiters wird hier die Möglichkeit des Forderungskaufes erörtert.

## 1.2. KURZFASSUNG

Die Zwangsversteigerung einer Liegenschaft bezweckt die Befriedigung der Forderungen der Buchberechtigten durch Verwertung der Liegenschaft des Schuldners. Nach Einleitung des Zwangsversteigerungsverfahrens ist die Liegenschaft samt der auf ihr ruhenden Rechte und Lasten von Sachverständigen zu bewerten. Der so ermittelte Schätzwert wird unter anderem für die Bestimmung der Höhe des geringsten Gebotes herangezogen. Wird im Versteigerungsverfahren weniger als das geringste Gebot, welches grundsätzlich den halben Schätzwert betragen muss, geboten, so ist das Verfahren einzustellen, sofern der betreibende Gläubiger nicht in einem Zeitraum von 2 Jahren einen neuerlichen Antrag auf Anberaumung eines Versteigerungstermines stellt. Wesentlichen Einfluss auf den Wert einer Immobilie haben die auf ihr ruhenden Rechte und Lasten. In Abhängigkeit der Rangordnung sind diese entweder in oder ohne Anrechnung auf das Meistbot zu übernehmen. Diese Unterscheidung bestimmt die Höhe des abzugebenden geringsten Gebotes welches sich vom halben Schätzwert der Liegenschaft ableitet. Bei Rechten bzw den Lasten welche ohne Anrechnung auf das Meistbot zu übernehmen sind– das sind jene, welche im Grundbuch im Rang vor jenen des betreibenden Gläubigers eingetragen sind – wird deren Wert vom Verkehrswert abgezogen. Bei Rechten und Lasten, welche vom Erwerber auf jeden Fall zu übernehmen sind - das sind jene, welche im Grundbuch im Rang hinter jenen des betreibenden Gläubigers eingetragen sind und welche nicht in der Verteilungsmasse Deckung finden – gebührt dem potentiellen Erwerber eine Entschädigung. Diese ist abhängig davon, ob es sich um eine Belastung auf bestimmte oder unbestimmte Zeit handelt und ob es sich um eine wiederkehrende oder einmalige Leistung handelt. Handelt es sich um eine Dienstbarkeit mit einer wiederkehrenden Leistung ist stets das Deckungskapital zu ermitteln. In Abhängigkeit davon, ob es sich um eine Last von beschränkter oder unbeschränkter Dauer handelt, sind entweder die Zinsen des Deckungskapital oder das Deckungskapital an sich als Entschädigung dem Erwerber auszuhändigen. Handelt es sich um eine Dienstbarkeit mit einer einmaligen Leistung, so ist – unabhängig ob diese von beschränkter oder unbeschränkter Dauer ist – stets der Barwert der Last dem Meistbot als Entschädigung abzuziehen. Als Vorfrage hierzu hat der potentiellen Erwerber zu entscheiden, ob seinerseits Bereitschaft besteht die dem Gläubiger im Grundbuch nachrangig eingetragenen Rechte und Lasten zu übernehmen. Im Unterschied zu jenen Rechten und Lasten, welche im Grundbuch vor dem betreibenden Gläubiger eingetragen sind, hat der potentielle Erwerber hier- durch Abgabe seines Gebotes – Einfluss auf die Höhe der Verteilungsmasse und somit darauf, welche der dem betreibenden Gläubiger im Rang nachgehenden Rechte und Lasten zu übernehmen sind. Liegt es daher im Interesse des potentiellen Erwerbers ein – dem betreibenden Gläubiger nachrangiges Recht nicht zu übernehmen – so wird der Wert bis zu dem er bereit ist zu bieten (Grenzwert) jener sein, bei dem die Verteilungsmasse nicht ausreicht um dieses Recht bzw Last auszahlen. Sollte es dieses Recht bzw diese Last dem Erwerb nicht entgegenstehen, so wird der Grenzwert in der Regel in Höhe des Verkehrswertes der belasteten Liegenschaft liegen. Zusätzlich zu diesen zwei Optionen, steht es dem Erwerber frei, die auf der Liegenschaft ruhende Last dem Berechtigten abzukaufen was dann denkbar ist, wenn dessen Stellung sich verbessert. Der Kaufpreis dieser Forderung zzgl. das Meistbot sollten jedoch nicht höher liegen als der Verkehrswert der unbelasteten Liegenschaft (Grenzwert).

## 2. DIE ZWANGSVERSTEIGERUNG

Das ABGB ist seit 1. Jänner 1812 in Kraft. Heute noch unverändert ist §19 ABGB:

*„Jedem, der sich in seinem Rechte gekränkt zu seyn erachtet, steht es frey, seine Beschwerde vor der durch die Gesetze bestimmten Behörde anzubringen...“*

Die Zwangsversteigerung einer Liegenschaft bezweckt die Befriedigung der Forderungen der Buchberechtigten mit Hilfe staatlicher Gewalt durch Verwertung der Liegenschaft des Schuldners.

Voraussetzung für die Durchsetzung der Rechte der Buchberechtigten mittels staatlicher Gewalt ist das Bestehen eines ihm zustehenden Anspruches. Ob ein solcher besteht ist im Erkenntnisverfahren vor dem Zivilgericht zu klären. Erst wenn die Rechtslage nicht mehr strittig ist – ein gültiger Exekutionstitel gemäß §1 EO vorliegt - kann das Recht des Buchberechtigten im Rahmen des Exekutionsverfahrens durchgesetzt werden.

Wirtschaftlich betrachtet entspricht die Zwangsversteigerung einem Kaufgeschäft im bürgerlich-rechtlichen Sinn. Die Versteigerungsbedingungen sind in diesem Fall das Anbot des Verkäufers. Die Bieter sind Kauflustige (§176 EO). Der Meistbieter erwirbt durch Zuschlag Eigentum.

Zwangsversteigerungen unterliegen den Marktgesetzen von Angebot und Nachfrage. Das Angebot wird durch die Anzahl der Zwangsversteigerungen bestimmt. Die Nachfrage bilden die potentiellen Käufer, welche Liegenschaften im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens günstig erwerben wollen.

Seit 1. Jänner 2002 werden gerichtliche Versteigerungen im Internet unter [www.edikte.justiz.gv.at](http://www.edikte.justiz.gv.at) veröffentlicht. Dadurch wird verstärkt eine breitere Öffentlichkeit über die mögliche Teilnahme an der Versteigerung informiert wodurch es zu einer höheren Nachfrage kommen kann.

Aus dieser Plattform sind neben den allgemeinen Informationen zum Ablauf einer Zwangsversteigerung auch grundlegende Informationen zur Liegenschaft wie Anschrift, Größe und Schätzwert sowie ein Schätzgutachten in Kurz- und Langfassung zu entnehmen. Das Gutachten hat den im LBG genannten Anforderungen zu entsprechen. Mindestinhalt des Kurzgutachtens ist jedoch jedenfalls die Beifügung des Lageplanes, des Grundrisses und eines Bildes.

Entspricht das Gutachten den in §§9f LBG gestellten Anforderungen und ergänzt man dieses um jene Punkte, welche von Sachverständigen in der Regel in Gutachten angeführt werden, so ergibt sich folgender Aufbau eines Langgutachtens:<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Der gesetzlich erforderliche Inhalt ist rot und fett hervorgehoben; weitere gesetzlicher Inhalt: Nennung der verwendeten Unterlagen, Befundaufnahme und Bewertung

## Titelseite

- Name und Anschrift des Sachverständigen
- Datum
- Aktenzahl
- Zweck des Gutachtens**
- Parteien
- Streitwert
- Exekutionsobjekt: Anschrift
- Bewertungsstichtag**

## Grundlagen und Unterlagen der Bewertung

- Tag der Besichtigung der Sache**
- die bei der Besichtigung anwesenden Personen**
- Ablauf der Besichtigung
  - zB Befundaufnahmeprotokoll auf Schallträger aufgenommen
  - zB Erstellung von Dokumentationsfotos

## Verwendete Unterlagen, Informationen und sonstige Quellen

- Grundbuchsauszug
- Auskunft von Gemeinden (mit Angabe worüber Auskunft gegeben wurde zB Flächenwidmungsplan, Bauakt)
- Einsicht in die Urkundensammlung bei Gericht
- Beobachtung des Liegenschaftsmarktes
- Fachliteratur

## Befundaufnahme der Liegenschaft Teil 1

- Abbildung des Grundbuchsauszuges
  - Nähere Angaben zum Gutsbestandsblattes
  - Nähere Angaben zu den Eigentumsverhältnissen
  - Nähere Angaben zu den Rechten und Lasten mit der Anmerkung, ob und inwieweit diese den Wert der Sache beeinflussen**
- Lage
  - Markolage
  - Mikrolage
    - Lage innerhalb des Ortes
    - Beschreibung der umliegenden Gebäude
    - Beschreibung der im näheren Umkreis befindlichen Infrastruktur
  - Luftbildaufnahme mit Hervorheben der betroffenen Liegenschaft
- Anschlüsse (Strom, Wasser, Kanal, Gas)
- Verkehrsanbindung
  - Individualverkehr
  - Öffentlicher Verkehr

## Befundaufnahme der Liegenschaft Teil 2

- Kontamination
- Grundstücksparameter
  - Grundstückszuschnitt, Kataster
  - Flächenwidmung, Bebaubarkeit
  - Bebauung der Liegenschaft
- Behördliche Bewilligungen, Bauakt
  - zB Baubescheid, Fertigstellungsanzeige
- Beschreibung der Baulichkeit
  - Technische Beschreibung
    - Baujahr
    - Bauart
    - Fenster
    - Türen
    - Haustechnik
    - Geschoße
  - Energieausweis
  - Räumliche Beschreibung
    - innerhalb des Objektes
    - außerhalb des Objektes (zB Garage, Nebengebäude)
  - Baulicher Zustand des Objektes
- Flächenaufstellung
- Zubehör
- Ertragswirtschaftliche Betrachtung
  - Prüfung ob eine ertragswirtschaftliche Berechnung in Betracht gezogen werden soll

## Bewertung

- Wahl des Bewertungsverfahrens und Begründung der Wahl**
  - Vergleichswertverfahren
    - Vergleichswerte
  - Sachwertverfahren
    - Bewertung von Grund und Boden
    - Bewertung der Baulichkeit
    - Sachwert
  - Ertragswertverfahren
    - Anpassung an die Marktlage
  - Verkehrswert
- Anhang
  - Grundbuchsauszug
  - Pläne
  - Fotos

Trotz Veröffentlichung des Versteigerungsediktes im World Wide Web kann es vorkommen, dass zur Versteigerung kein Bieter kommt, obwohl der Kauf ein Schnäppchen wäre. So geschehen am 27.6.2012 bei der Versteigerung des Schloss Sighartstein samt Inventar (wo bereits Maria Theresia, Mozart und Napoleon residierten). Versteigerungsbeginn: 10:00 Uhr; Versteigerungsende (mangels Bieter) 10:08 Uhr.

- ⇒ Ausrufungspreis: 3,75 Millionen Euro
- ⇒ Schätzwert: 7,50 Millionen Euro
- ⇒ Denkmalschutz
- ⇒ 74.000 m<sup>2</sup> Wald und Wiese
- ⇒ Zahlreiche Nebengebäude

Es wurden 60 Besichtigungen durchgeführt.

Warum kein Bieter erschienen ist, ist nicht klar. Als Ursachen für die gescheiterte Versteigerung wurden vom Masseverwalter folgende Punkte angeführt:

- ⇒ Die Last des Denkmalschutzes
- ⇒ Die bereits erfolgte Sanierung als Privathaus
- ⇒ Die Lage
- ⇒ Die Tatsache, dass bereits 15 Jahre versucht wurde, die Immobilie zu verwerten

Die EO sieht in §151 Abs 3 vor, dass in diesem Fall, wenn im Versteigerungstermin weniger geboten wird, als das geringste Gebot beträgt, die Versteigerung einzustellen ist. Erst nach Ablauf von zwei Jahren kann eine weitere Versteigerung beantragt werden. Diese findet dann unter entsprechender Anwendung der für die erste Versteigerung geltenden Vorschriften statt. Beantragt der betreibende Gläubiger innerhalb dieser Frist nicht eine neuerliche Versteigerung, so ist da Verfahren von Amts wegen einzustellen.

Im konkreten Fall beantragte der Masseverwalter nicht eine neuerliche Versteigerung, da sich nach der Versteigerung viele Interessenten direkt beim ihm meldeten um ihr Interesse zu bekunden. Am 22.10.2012 wurde ein diesbezüglicher Kaufvertrag unterzeichnet. Die Liegenschaft samt Zubehör wurde mit einer Verkaufssumme von 3 Millionen Euro verkauft.

Der Ablauf des Zwangsversteigerungsverfahrens wird durch die Exekutionsordnung vorgegeben. Abänderungen sind nur ausnahmsweise vorgesehen.

Das Verfahren gliedert sich in groben in vier Abschnitte:

#### Einleitung

- mittels Exekutionsantrag
- Anmerkung im Grundbuch

#### Schätzung

- durch Sachverständigen gemäß LBG
- Wertermittlung der Liegenschaft samt Zubehör sowie Rechte und Lasten

#### Versteigerung

- Versteigerungsedikt
- Vadium
- Übernahme von Lasten
- Geringstes Gebot
- Versteigerungstagsatzung mit Zuschlag
- Meistbotsberichtigung und Übergabe der Liegenschaft an den Ersteher

#### Meistbotsverteilung

- Anberaumung einer Tagsatzung
- Forderungsanmeldung
- Verteilungsbeschluss
- Ausführung und Grundbuchseintragung

### **2.1. DIE EINLEITUNG DES ZWANGSVERSTEIGERUNGSVERFAHRENS**

Eingeleitet wird das Zwangsversteigerungsverfahren mittels Exekutionsantrag (§133 ff EO). Wird dieser bewilligt, so ist die Bewilligung dem betreibenden Gläubiger, dem Verpflichteten und allen Personen, für die auf der Liegenschaft ein Wiederkaufsrecht einverleibt wurde, zuzustellen (§136 EO). Das Grundbuchsgericht hat die Bewilligung der Zwangsversteigerung, unter Angabe des betreibenden Gläubigers und der betriebenen Forderung grundbücherlich anzumerken (§137 EO).

\*\*\*\*\* C ZU B - LNR 97 98 \*\*\*\*\*

92 auf Anteil B-LNR 97 98  
a 2376/2011 Klage gem § 27 Abs 2 WEG 2002 (29 C 905/11m)  
b 4728/2011 Einleitung des Versteigerungsverfahrens siehe  
C-LNR 94a

94 auf Anteil B-LNR 97 98  
a 4728/2011 Einleitung des Versteigerungsverfahrens zur  
Hereinbringung von insges. vollstr EUR 1.647,65 samt Zinsen  
und Kosten wie Beschluss vom 2011-05-12, Antragskosten EUR  
268,80 für WEG der EZ 149 GB 01107 Simmering, Hauffgasse  
2/Simmeringer Hauptstr. 58 (74 E 33/11y)  
b gelöscht

\*\*\*\*\* HINWEIS \*\*\*\*\*  
Eintragungen ohne Währungsbezeichnung sind Beträge in ATS

#### ABBILDUNG 1 GRUNDBUCHSANMERKUNG DER EINLEITUNG DES VERSTEIGERUNGSVERFAHRENS

Die Anmerkung der Einleitung des Versteigerungsverfahrens hat zur Folge, dass die bewilligte Versteigerung gegen jeden späteren Erwerber der Liegenschaft durchgeführt werden kann und dass der Gläubiger, zu dessen Gunsten die Anmerkung erfolgt, in Bezug auf die Befriedigung seiner vollstreckbaren Forderung samt Nebengebühren aus dem Versteigerungserlös allen Personen vorgeht, welche erst später bürgerliche Rechte an der Liegenschaft erwerben oder die Versteigerung dieser Liegenschaft erwirken (§138 Abs 1 EO).

Ab dem Zeitpunkt der Anmerkung der Einleitung des Versteigerungsverfahrens sind Rechtshandlungen des Verpflichteten, welche die in Exekution gezogene Liegenschaft oder das Superädifikat sowie deren Zubehör betreffen und die nicht zur ordentlichen Verwaltung gehören, den Gläubigern und dem Ersteher gegenüber unwirksam (§138 Abs 2 EO). Dies bedeutet jedoch nicht, dass der Eigentümer die Liegenschaft nicht veräußern darf. Der neue Eigentümer muss sich jedoch bewusst sein, dass der betreibende Gläubiger die Zwangsversteigerung nun gegen den Käufer – ohne Einleitung eines neuen Verfahrens – fortsetzen kann.

## 2.2. DIE SCHÄTZUNG

Nach Einleitung des Zwangsversteigerungsverfahrens wird die Schätzung der Liegenschaft von Amts wegen angeordnet und vorbereitet (§140 EO).

Der Sachverständige hat die für die Schätzung erforderlichen Unterlagen anderer Behörden, welche sich auf die zu versteigernde Liegenschaft beziehen, insbesondere über den Einheitswert und über den Grundsteuermeßbetrag, beizuschaffen.

Der Schätzwert ist maßgeblich für die Höhe des Vadiums<sup>2</sup> (§147 EO), für die Berechnung des geringsten Gebotes<sup>3</sup> (§151 EO), für die Festlegung der Versteigerungsstufe<sup>4</sup> (§179 EO), für die Entscheidung, ob ein Überbot möglich ist oder nicht<sup>5</sup> (§195 EO) und für die Ermittlung des Wertes von Zubehör (§146a EO und §252 EO).

<sup>2</sup> 10% des Schätzwertes

<sup>3</sup> Halber Schätzwert

<sup>4</sup> Versteigerungsstufen bei der Aufforderung zum Bieten: max. 3% des Schätzwertes

<sup>5</sup> Wenn das Meistbot  $\frac{3}{4}$  des Schätzwertes nicht erreicht, kann die Versteigerung durch ein Überbot unwirksam gemacht werden

Für die Schätzung ist vom Gericht ein Sachverständiger zu bestellen, welcher die Schätzung grundsätzlich nach dem LBG vorzunehmen hat. §141 Abs 5 EO normiert, dass der Sachverständige nach §1299 ABGB dem Ersteher und allen Beteiligten für Vermögensnachteile, welche durch pflichtwidrige Führung seines Amtes verursacht werden, haftet.

Im Gesetz nicht festgehalten ist, welchen Zweck die Schätzung der Liegenschaft hat. Einerseits soll die Schätzung ein genaues Bild der Liegenschaft mit allen Teilen und maßgebenden Erscheinungsformen geben, sodass das Gericht, vor allem der Ersteher, Kenntnis davon erhält, wie die Liegenschaft aussieht. Die Schätzung verfolgt auch den Zweck festzustellen, was alles zur Liegenschaft gehört, sodass für den Ersteher ersichtlich ist, was er erwirbt<sup>6</sup>.

Andererseits wird davon abweichend in der RZ 1934, 174 formuliert, dass der nach der EO für die Schätzung allein maßgebende Zweck, die Ermittlung des richtigen, einer Verschleuderung vorbeugenden Wertes der Liegenschaft ist (Entscheidung zu § 144 EO).

Die unterschiedlichen Zweckvorstellungen hatten früher dazu geführt, dass der Umfang der Haftung des Sachverständigen strittig war. Nun formulierte der OGH in der rechtlichen Beurteilung zu 9Ob56/11t vom 29.05.2012 dass sowohl die Beschreibung als auch die Schätzung der Liegenschaft Gegenstand der Haftung des Sachverständigen ist. Die Haftung ist jedoch begrenzt auf schuldhaft verursachte Schäden.

Oftmals sieht sich jedoch der Sachverständige in der Situation, dass er nicht die vollständigen Informationen erhält, welche er für eine richtige Schätzung des Wertes der Liegenschaft benötigt.

Als maßgeblicher Stichtag für die Bewertung gilt jener Tag, an dem die Befundaufnahme vor Ort durchgeführt wird.

Der Umfang der Schätzung wird in §143 EO geregelt. Siehe auch Kapitel „Übernahme von Lasten in- und ohne Anrechnung auf das Meistbot

Wie bereits oben angeführt, unterliegt die Zwangsversteigerung den Marktgesetzen von Angebot und Nachfrage. Es können daher Rechte und Lasten, welche auf einer Liegenschaft ruhen, die Nachfrage nach der Immobilie und somit auch deren Wert erheblich beeinflussen. So ist zB ein Einfamilienhaus welches mit einem unbefristeten Wohnrecht für eine jüngere Berechtigte belastet ist nahezu unverkäuflich.

§151 Abs 3 EO normiert, dass im Falle der Nichterrechung des geringsten Gebotes, die Versteigerung nicht stattfinden darf. Eine neuerliche Versteigerung kann erst wieder nach 2 Jahren anberaumt werden.

Es liegt daher im Interesse aller Beteiligten, die Verwertbarkeit einer belasteten Liegenschaft zu erhöhen da sonst ein Scheitern der Versteigerung wahrscheinlich ist. Dies wird, einerseits durch die Reduktion des geringsten Gebotes und andererseits durch die Möglichkeit der Löschung von Rechten und Lasten erreicht.

---

<sup>6</sup> OGH 1 OB 757/78

Die am häufigsten anzutreffende Vorstellung über Zwangsversteigerungen ist, dass man hier günstig Immobilien erwerben kann und dies grundsätzlich lastenfrei.

Dies stimmt nur teilweise. Grundstein für diese Vorstellung ist sicherlich das Bewusstsein, dass Liegenschaften um den halben Schätzwert gekauft werden können. Des Weiteren, dass die auf der Liegenschaft haftenden Rechte und Lasten gelöscht werden. Es bedarf daher diesbezüglich einer Klärung.

Wesentliche Vorfrage ist hierfür, ob die jeweilige Last im Rang der Forderung des betreibenden Gläubigers vorgeht oder nicht.

Welche Forderungen dem betreibenden Gläubiger im Rang vorgehen, kann gemäß §170 Z8 EO aus dem Versteigerungsedikt entnommen werden.

Geht eine Forderung dem betreibenden Gläubiger im Rang vor, so ist diese Forderung ohne Anrechnung auf das Meistbot zu übernehmen (§150 Abs 1 EO). Es wird daher normiert, dass der Wert des Rechtes oder der Last in diesem Fall nicht dem Meistbot gegengerechnet wird. In diesem Fall wird vielmehr vorab bereits der Wert des Rechtes oder der Last vom Verkehrswert der unbelasteten Liegenschaft abgezogen. Die Ableitung der Höhe des geringsten Gebotes erfolgt hier vom Verkehrswert der belasteten Liegenschaft. §151 Abs 1 EO normiert, dass das geringste Gebot der halbe Schätzwert betragen muss. Dadurch wird die Nachfrage nach dieser Immobilie erhöht.

Geht eine Forderung dem betreibenden Gläubiger im Rang nach, so kann aus §150 Abs 1 EO konkludent geschlossen werden, dass Forderungen in Anrechnung auf das Meistbot nur dann zu übernehmen sind, wenn diese in der Verteilungsmasse Deckung finden. Nur wenn keine Deckung gegeben ist, kann daher die Forderung gelöscht werden.

Die Ableitung des Wertes des geringsten Gebotes erfolgt hier, sofern dem betreibenden Gläubiger keine Rechte und Lasten im Rang vorgehen, vom Verkehrswert der unbelasteten Liegenschaft. Welche Lasten in Anrechnung auf das Meistbot zu übernehmen sind, und daher nicht gelöscht werden können, kann aus dem Meistbotsverteilungsbeschluss entnommen werden.

Auch das Versteigerungsedikt informiert dahingehend, was mit Forderungen von Buchberechtigten passieren soll: *„Das vom Ersteher bezahlte Meistbot wird zur Deckung aller Schulden verwendet; Gläubiger, deren Forderungen nicht gedeckt sind, gehen leer aus und haben nicht die Möglichkeit, sich gegen den Ersteher zu richten.“*

Rechberger und Oberhammer postulieren in ihrem Buch der Exekutionsordnung, dass das Meistbot dazu hinreichen sollte, die dem betreibenden Gläubigern vorangehenden Rechte zu befriedigen. Dies entspricht dem, der Exekutionsordnung zugrundeliegenden, Rangprinzip sowie dem Deckungsprinzip.

Erst wenn aus dem Meistbotsverteilungsbeschluss konkludent hervorgeht, welche Rechte und Lasten nicht zu übernehmen sind, können diese tatsächlich gelöscht werden. Diesbezüglich bedarf es gemäß §237 EO eines Antrages des Erstehers der Liegenschaft.

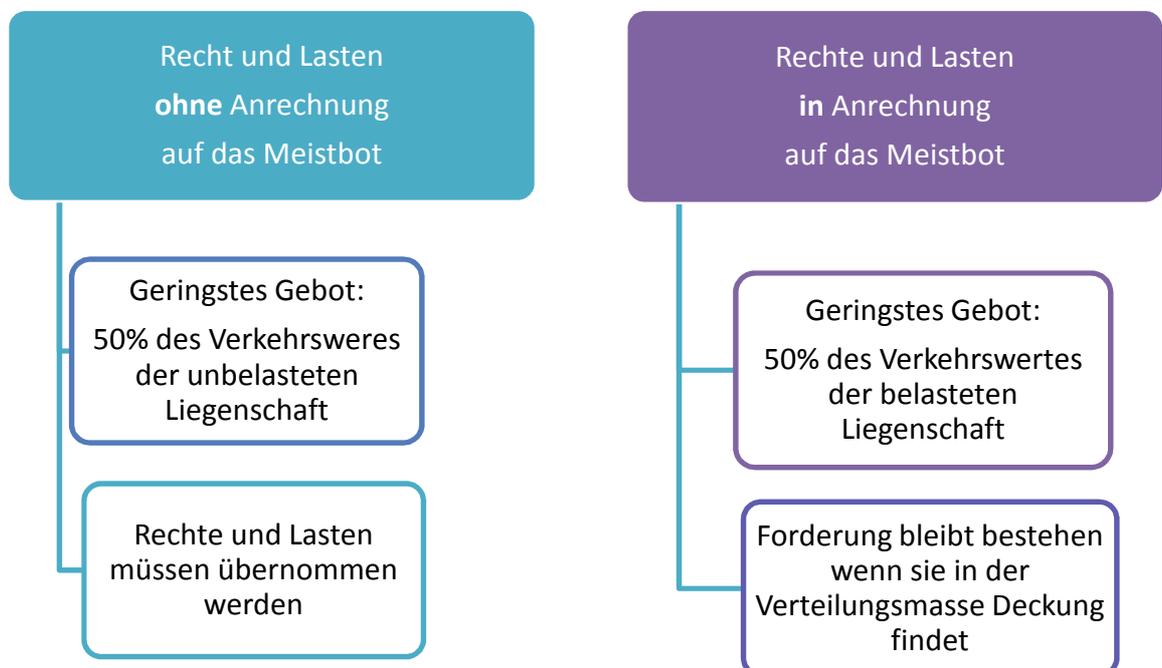
Ob eine Belastung ohne - oder in Anrechnung auf das Meistbot zu übernehmen ist, ist daher im Wesentlichen eine Frage der Rangordnung im Grundbuch.

Für das Grundbuch gilt grundsätzlich das Prinzip, „wer zuerst kommt, hat das stärkere Recht“ („prior tempore, potior jure“). Im Grundbuch wird dies durch den Rang bestimmt der durch den Zeitpunkt des Einlangens eines Antrages (vom Gericht auf die Minute genau festgehalten) festgelegt wird.

Abweichend zu diesem Grundsatz gilt für leitungsgebundene Dienstbarkeiten welche im Grundbuch eingetragen sind (zB das Recht über oder unter einem fremden Grundstück Leitungen zu legen), dass diese, unabhängig von der Rangordnung im Grundbuch, stets ohne Anrechnung auf das Meistbot zu übernehmen sind. Diese Vorrangseinräumung resultiert meist aus dem öffentlichen Interesse an Infrastruktur. Die Übernahme des Leitungsrechtes ohne Anrechnung auf das Meistbot erfordert, dass der Dienstbarkeitsberechtigte unwiderruflich seine Bereitschaft erklärt, den vom Sachverständigen ermittelten Wert der Dienstbarkeit zu zahlen (§150 Abs 1a EO). Der Liegenschaftserwerber hat diesbezüglich keinen Einfluss, er muss in diesem Fall das Leitungsrecht übernehmen, die Höhe des zu erlegenden geringsten Gebotes reduziert sich aber dementsprechend.

Handelt es sich um eine öffentlich-rechtliche Last, so ist eine Löschung nicht vorgesehen (§237/3 EO).

Mit Erteilung des Zuschlages erwirbt der Ersteher Eigentum an der Liegenschaft. Die Löschung der auf der versteigerten Liegenschaft eingetragenen, vom Ersteher nicht übernommenen Lasten und Rechte kann jedoch erst nach Rechtskraft des Verteilungsbeschlusses vom Exekutionsgericht auf Antrag des Erstehers bewilligt werden. §237 Abs 3 EO.



**ABBILDUNG 7 ÜBERNAHME VON RECHTEN UND LASTEN IN UND OHNE ANRECHNUNG AUF DAS MEISTBOT**

Welchen Einfluss die Übernahme von Rechten und Lasten mit und ohne Anrechnung auf das Meistbot auf Verkehrswert und geringstes Gebot haben kann man aus den folgenden Beispielen sehen:

	Verkehrswert ohne Aufrechterhaltung der Belastung	1. Rang	2. Rang	Verkehrswert bei Aufrechterhaltung der Belastung	Geringstes Gebot	Fazit wenn Liegenschaft um das geringste Gebot verkauft wird
Fall 1 Ohne Anrechnung auf Meistbot	€500.000,-	Wohnr. €180.000	Pfandr betr. Gl. €450.000	€320.000	€160.000	⇒ Forderung des betr. Gl. wird durch Meistbot nicht gedeckt
Fall 2 In Anrechnung auf das Meistbot	€500.000,-	Pfandr. betr. Gl. €450.000	Wohnr. €180.000	€320.000	€250.000	⇒ Forderung des betr. Gl. wird durch Meistbot nicht gedeckt werden ⇒ Restwert reicht für die Deckung des Barwertes des Wohnungsr. nicht aus. Ausbezahlung was möglich, dann Löschung aus Grundbuch
Fall 3 In Anrechnung auf das Meistbot	€500.000	Pfandr. betr. Gl. €100.000	Wohnr. €70.000	€430.000	€250.000	⇒ Forderung des betr. Gl. wird durch Meistbot gedeckt ⇒ Barwert des Wohnr. wird durch Restwert des Meistbotes gedeckt und bleibt daher aufrecht

**TABELLE 2 EINFLUSS DER RECHTE UND LASTEN AUF DAS MEISTBOT**

Aufgrund der Bedeutung der Rangordnung für die Entscheidung, ob Rechte und Lasten übernommen werden müssen, stellt sich die Frage nach der Möglichkeit, diese zu ändern. Dies ist grundsätzlich zu bejahen.

Die Rangordnung kann durch Vorrangseinräumung (Einverleibung oder Vormerkung) durch den bürgerlich Berechtigten geändert werden. Erforderlich ist hierfür die Einwilligung des zurücktretenden und des vortretenden. Handelt es sich beim zurücktretenden Recht um eine Hypothek, so ist zusätzlich auch die Einwilligung des Eigentümers erforderlich.

Die nachfolgenden zwei Beispiele sind dem Buch: „Grundbuch Neu“ von Reinhard Bayer 2 Auflage Seite 76 entnommen

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

1 a 2912/2007 Schuldschein und Pfandurkunde 2007-03-28  
PFANDRECHT EUR 70.000,--

6 % Z, 12 % VuZZ, NGS EUR 14.000,--  
für Sparkasse Baden

b 3298/2008 Vorrang von LNR 4 vor 1

2 a 2913/2007  
WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT  
gem Pkt Achtens Übergabsvertrag 2007-06-12  
für Gerhard Molterer geb 1963-05-28

b 3298/2008 Vorrang von LNR 4 vor 2

3 a 2914/2007  
AUSGEDINGE  
gem Pkt VII Übergabsvertrag 2007-07-28  
für Maximilian Bergbauer geb 1954-06-23

b 3298/2008 Vorrang von LNR 4 vor 3

4 a 128/2008 Pfandurkunde 2008-01-27  
PFANDRECHT Höchstbetrag 120.500,--

für Weinviertler Volksbank AG

b 3298/2008 Vorrang von LNR 4 vor 1 2 3

\*\*\*\*\* ENDE \*\*\*\*\*

#### ABBILDUNG 8 GRUNDBUCHSAUSZUG VORRANGSEINRÄUMUNG MIT ZUSTIMMUNG ALLER GLÄUBIGER

Sollten es der Fall sein, dass nicht alle bücherlich Berechtigten zustimmen, so hat das vortretende Recht den Rang nur im Umfang und nach der Beschaffenheit des zurücktretenden Rechtes erworben. Den Zwischenberechtigten darf durch den Rangtausch kein Nachteil erwachsen.

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

1 a 2912/2007 Schuldschein und Pfandurkunde 2007-03-28  
PFANDRECHT EUR 70.000,--  
6 % Z, 12 % VuZZ, NGS EUR 14.000,--  
für Sparkasse Baden

b 3298/2008 Vorrang von LNR 4 vor 1

2 a 2913/2007  
WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT  
gem Pkt Achtens Übergabsvertrag 2007-06-12  
für Gerhard Molterer geb 1963-05-28

3 a 4854/2007 Pfandurkunde 2007-11-14  
PFANDRECHT EUR 58.614,--  
6 % Z, 11 % ZZ, 13 % VZ, NGS EUR 11.000,--  
für Raiffeisen Bausparkasse Ges m.b.H.

4 a 128/2008 Pfandurkunde 2008-01-27  
PFANDRECHT Höchstbetrag 120.500,--  
für Weinviertler Volksbank AG

b 3298/2008 Vorrang von LNR 4 vor 1

\*\*\*\*\* ENDE \*\*\*\*\*

**ABBILDUNG 9 GRUNDBUCHSAUSZUG MIT VORRANGSEINRÄUMUNG OHNE ZUSTIMMUNG SÄMTLICHER BERECHTIGTEN**

Die Bewertung von Rechten und Lasten nach LBG“.

Der Schätzwert ist dem Verpflichteten, dem betreibenden Gläubiger sowie allen Personen, für die nach dem Inhalt der dem Gericht darüber vorliegenden Urkunden auf der Liegenschaft dingliche Rechte und Lasten begründet sind, bekannt zu geben.

### **2.3. DIE VERSTEIGERUNG**

Nach Ablauf der Einwendungsfrist gegen den erhobenen Schätzwert, legt das Gericht den Versteigerungstermin fest (§169 EO).

Vom Versteigerungstermin sind durch Ediktsdatei alle Beteiligten und die Öffentlichkeit zu verständigen (§170ff EO). Um Widersprüche gegen die Erteilung des Zuschlages zu vermeiden, muss das Versteigerungsedikt, welches die Versteigerungsbedingungen enthält, den Richtlinien der §§§170, 170a EO entsprechen.

#### **2.3.1. DAS VERSTEIGERUNGSEDIKT<sup>7</sup>**

Wie bereits ausgeführt, entsprechen die Versteigerungsbedingungen (veröffentlicht im Versteigerungsedikt) dem Angebot eines Verkäufers bei einer freiwilligen Veräußerung. Darin werden erschöpfend jene Bedingungen festgelegt, unter denen der Verkauf des Versteigerungsobjektes erfolgt. Jedoch anders als bei einer freiwilligen Veräußerung von Liegenschaften, wo meist jede Partei durch einen Rechtsanwalt vertreten ist, erfolgt der Kauf einer Immobilie im Rahmen einer Zwangsversteigerung stets ohne vorangehende Rechtsberatung. Weiters sieht das Gesetz keine Gewährleistung für Baumängel vor. Aus diesem Grund ist das Verständnis über Inhalt und Tragweite des Versteigerungsediktes wesentlich für die Kaufentscheidung des potentiellen Käufers.

Dies ist auch dem Gesetzgeber bewusst weshalb er in §§170ff EO zwingend den erforderlichen Inhalt des Versteigerungsediktes wie folgt festlegt:

*„ 1. die deutliche Bezeichnung der zur Versteigerung gelangenden Liegenschaft unter Angabe der genauen Adresse, der Einlagezahl und der Katastralgemeinde,“*

Durch Bekanntgabe dieser Daten ist es dem potentiellen Käufer möglich, Einsicht in das Grundbuch zu nehmen. Es ist ihm daher ab diesem Zeitpunkt möglich, nähere Informationen über Gläubiger einzuholen um mit diesen Gespräche zu führen. Auch Gespräche mit Nachbarn sind ab diesen Zeitpunkt möglich.

*„2. eine kurze Bezeichnung des mitzuversteigernden Zubehörs,“*

Zubehör<sup>8</sup> ist eine Nebensache, die zwar nicht Teil der Hauptsache, aber dieser zugeordnet ist und ihrem fortdauernden Gebrauch dient<sup>9</sup>. Als weitere Zubehöreigenschaft wird gefordert, dass es zwischen der Haupt- und der Nebensache ein Naheverhältnis bestehen muss, welches den wirtschaftlichen Bedürfnissen angemessen ist.

---

<sup>7</sup> Siehe Muster im Anhang

<sup>8</sup> Im ABGB bezeichnet als „Zugehör“ – siehe § 294 ABGB

<sup>9</sup> Siehe Koziol-Welser Bürgerliches Recht Band 1 12. Auflage Seite 222

Zu Schätzung gelangt allerdings nur jenes Zubehör, welches sich zum Zeitpunkt der Schätzung im Besitz des Eigentümers und auf der Liegenschaft befindet. Mit Beschreibung und Schätzung der Liegenschaft samt Zubehör wird somit der Gegenstand der Versteigerung bestimmt.

Gemäß der Entscheidung des OGH vom 8.11.1984<sup>10</sup> kann jedoch der Ersteher „*auch jenes Zubehör verlangen, deren Vorhandensein bei der Schätzung nicht bekannt war oder von denen angenommen wurde, dass sie nicht Zubehör sind, wenn deren Vorhandensein nicht von wesentlichen Einfluss auf den Gesamtschätzwert der Liegenschaft ist.*“ Die Nichtaufnahme von Gegenständen in das Schätzungsprotokoll und somit in das Versteigerungsedikt hat somit nur deklarative, keine konstitutive Wirkung. Es kann daher sein, dass dieses Zubehör, trotz Nichtaufnahme im Versteigerungsedikt, zur Befriedigung der Forderungen herangezogen werden können.<sup>11</sup>

Als Zubehör gelten zum Beispiel Traktoren (zur Liegenschaft) oder die Einrichtung eines Gasthauses (zum Gewerbebetrieb). Dessen sollte sich der potentielle Käufer bei einer Besichtigung vor Ort bewusst sein.

*„3. die Angabe des Wertes der Liegenschaft und des Zubehörs,“*

*„4. die Grundstücksgröße und bei der Versteigerung von Liegenschaftsanteilen auch die Angabe der Größe des Anteils und, wenn damit Wohnungseigentum verbunden ist, einen Hinweis darauf und auf die Größe der Wohnung und der sonstigen Räumlichkeiten, die ausschließlich genutzt werden können (§ 1 Abs. 1 WEG),“*

Die Angabe der Größe der zu versteigerten Liegenschaftsanteile ermöglicht die Bewertung des ideellen Miteigentumsrechtes im Verhältnis zur Gesamtliegenschaft. Das ideelle Miteigentum muss deshalb gesondert bewertet werden, da der ideelle Miteigentümer nicht allein über die Gesamtliegenschaft verfügen kann was sich auf die mögliche Weiterveräußerung der Liegenschaft auswirken kann.

Wenn Wohnungseigentum auf der Liegenschaft begründet wurde, so ist dies im Grundbuchsauszug vermerkt.

*„5. zusätzlich können die Benutzungsart und sonstige nach Auffassung des Verkehrs wesentliche Umstände aufgenommen werden,“*

*„6. Zeit und Ort der Versteigerung, die Höhe des Vadiums und des geringsten Gebots,“*

Durch Angabe des geringsten Gebotes ist es dem potentiellen Käufer möglich seine Chancen auf die Ersteigerung der Liegenschaft – und daher seinen Aufwand - zu überprüfen.

---

<sup>10</sup> 7Ob667/84

<sup>11</sup> RZ 1931, 140 sowie Angst-Jakusch-Mohr EO 14. Auflage Seite 497

*„7. die Mitteilung, dass die sich auf die Liegenschaft beziehenden Urkunden, Schätzungsprotokolle usw. bei dem zu benennenden Exekutionsgericht eingesehen werden können, dass Ablichtungen des gesamten Schätzungsgutachtens gegen Kostenersatz erhältlich sind und ob dieses oder ausnahmsweise nur seine Kurzfassung aus der Ediktsdatei zu ersehen ist,“*

*„8. die Bezeichnung der Dienstbarkeiten, Ausgedinge und anderen nicht zu den Hypotheken gehörenden Lasten, welche der Ersteher ohne Anrechnung auf das Meistbot übernehmen muss,“<sup>12</sup>*

*„8a. Erklärungen nach § 144 Abs. 2 (Bekanntgabe des Schätzwertes)“*

*„9. Festlegungen nach § 146 Abs. 1, (Änderung der gesetzlichen Versteigerungsbedingungen)“*

§146 Abs 1 sieht vor, dass das Gericht die Möglichkeit hat die gesetzlichen Versteigerungsbedingungen zu ändern. Dies bedeutet für den potentiellen Käufer eine Änderung des „Anbotes“. Aufgrund der von Gericht bereits zuvor publizierten Versteigerungsbedingungen ist eine solche Abweichung nur in bestimmten – vom Gesetz vorgesehenen Fällen möglich und auch nur dann, wenn dadurch voraussichtlich ein höherer Erlös zu erzielen ist.

Dies ist unter anderem dann der Fall, wenn „Dienstbarkeiten, Ausgedinge und andere Reallasten, denen der Vorrang vor dem Befriedigungsrecht des betreibenden Gläubigers oder einem eingetragenen Pfandrecht eines Buchberechtigten zukommt, vom Ersteher nicht oder nur unter Anrechnung auf das Meistbot zu übernehmen sind - hierzu ist auch die Zustimmung des Berechtigten erforderlich §146 Abs 1 Z4<sup>13</sup>. Für den Erwerber einer Liegenschaft wäre dies von Vorteil.

Weiters können die Versteigerungsbedingungen geändert werden, wenn „ein höherer Betrag als geringstes Gebot der Versteigerung zugrunde gelegt wird; §146 Abs 1 Z 5. So kann als geringstes Gebot die Höhe des Schätzwertes angesetzt werden.

*„10. eine Aussage darüber, ob der Verpflichtete bis spätestens vierzehn Tage nach Bekanntgabe des Schätzwertes (§ 144) dem Exekutionsgericht mitgeteilt hat, dass er auf die Steuerbefreiung gemäß § 6 Abs. 1 Z 9 lit. a UStG 1994 verzichtet.“*

### **2.3.2. DIE TEILNAHME AN EINER ZWANGSVERSTEIGERUNG**

Die Teilnahme an einer Zwangsversteigerung ist an gesetzliche Anforderungen geknüpft. Grundsätzlich gilt, dass im Rahmen einer Zwangsversteigerung abgegebene Angebote nur dann zuzulassen sind, wenn die entsprechenden gesetzlichen Anforderungen erfüllt sind (§180 Abs 4 EO).

---

<sup>12</sup> Siehe auch Seite 27  
<sup>13</sup> siehe auch Seite 27

§180 Abs 1 EO normiert, dass die Teilnahme an einer Zwangsversteigerung, mit Ausnahme des Verpflichteten oder seines Vertreters, jedem offen steht.

Als weitere gesetzlichen Anforderungen wird im Kommentar der EO von Angst, Jakusch, Mohr<sup>14</sup> genannt, dass natürliche Personen den Nachweis der österreichischen Staatsbürgerschaft zu erbringen haben. Sollte man sich vertreten lassen, so muss der Vertreter eine öffentlich beglaubigte Spezialvollmacht vorweisen. Ein Vertreter einer juristischen Person hat, neben der Vollmacht, zusätzlich einen Firmenbuchauszug vorzuweisen. Weiters wird genannt, dass an Ausländer<sup>15</sup> der Zuschlag nur erteilt werden darf, wenn ein Bescheid über die Genehmigung zum Erwerb von Liegenschaften vorliegt bzw wenn eine Bestätigung darüber vorliegt, dass die behördliche Genehmigung nicht erforderlich ist.

### **2.3.3. VADIUM, GERINGSTES GEBOT, ZUSCHLAGSERTEILUNG**

§147 ff EO normiert, dass vor Zuschlagserteilung vom Meistbietenden eine Sicherheit (Vadium) für die vollständige Erfüllung aller ihm, nach den Versteigerungsbedingungen, obliegenden Verpflichtungen und als Sicherheit vor einem allfälligen Rücktritt zu erlegen ist. Die Höhe des Vadiums beträgt 10% des Schätzwertes.

§151 EO normiert, dass das geringste abzugebende Gebot den halben Schätzwert betragen muss. Wird im Versteigerungsverfahren weniger geboten, als das geringste Gebot beträgt, so ist das Verfahren von Amts wegen einzustellen sofern der betreibende Gläubiger nicht in einem Zeitraum von 2 Jahren einen neuerlichen Antrag auf Anberaumung eines Versteigerungstermines stellt. Wird allerdings auch in dem zweiten Versteigerungstermin nicht das geringste Gebot erreicht, so ist das Verfahren von Amts wegen einzustellen. Bezweckt wird dadurch einerseits der Schutz der persönlichen und wirtschaftliche Existenz des Schuldners und andererseits die Vermeidung von sinnlosen Verfahren und die Vermeidung von „Fürsorgefällen“.

Nach Ablauf der Versteigerungsfrist ist der Zuschlag demjenigen zu erteilen, der bei Ablauf dieser Frist das höchste Anbot abgegeben hat. Sollte jedoch das Meistbot  $\frac{3}{4}$  des Schätzwertes der Liegenschaft und des Zubehörs nicht erreicht haben, so kann der Zuschlag durch ein Überbot (mindestens  $\frac{1}{4}$  des Meistbots) unwirksam gemacht werden (§195 EO). Ein Überbot ist binnen 14 Tagen ab Bekanntmachung des Zuschlages möglich.

Die Erteilung des Zuschlages ist von Amts wegen im Grundbuch anzumerken (§72 GBG).

### **2.3.4. DAS BERICHTIGTE MEISTBOT**

Der Meistbietende, dem der Zuschlag erteilt wurde, hat das Meistbot binnen zwei Monaten ab Rechtskraft des Zuschlages bei Gericht zu erlegen. Der zu erlegende Betrag ist gemäß §152 EO wie folgt zu berichtigen:

---

<sup>14</sup> 14. Auflage Seite 560

<sup>15</sup> Definition ist dem Wiener Ausländergrundverkehrsgesetz zu entnehmen



	<b>Summe Meistbot</b>
Abzüglich	„Forderungen von Pfandgläubigern, die aus dem Meistbote voraussichtlich zum Zuge gelangen und mit der Übernahme der Schuld durch den Ersteher einverstanden sind“ (siehe auch §170a Z2 und §223 Abs 1 EO)
Abzüglich	Pfandrechlich sichergestellte Forderungen, Dienstbarkeiten, Ausgedinge und andere Reallasten, die vom Ersteher in Anrechnung <sup>16</sup> auf das Meistbot übernommen werden müssen <sup>17</sup>
Abzüglich	Rückständige Rechten, Unterhaltsgelder und andere wiederkehrende Leistungen
Abzüglich	Das erlegte Vadium
Zuzüglich	4% Zinsen des Meistbotes vom Tag der Erteilung des Zuschlages bis zum Erlag
<b>Ergibt</b>	<b>Zu erlegenden Betrag</b>

**TABELLE 1 AUFGLIEDERUNG DER VORGEHENSWEISE BEI DER BERICHTIGUNG DES MEISTBOTES**

Wird das Meistbot vom Ersteher nicht rechtzeitig und ordnungsgemäß gemäß §152 EO berichtigt, so findet - auf Antrag oder von Amts wegen - die Wiederversteigerung der Liegenschaft auf Kosten und Gefahr des säumigen Erstehers statt (§154 Abs 1 EO).

Nach Erlag des berichtigten Meistbotes, hat der Ersteher Anspruch auf Übergabe der Liegenschaft.

### **2.3.5. DIE MEISTBOTSVERTEILUNG**

#### **i. Die allgemeinen Verteilungsgrundsätze**

Ist der Zuschlag in Rechtskraft erwachsen und das Meistbot berichtigt worden, so hat das Gericht von Amts wegen eine Tagsatzung für die Verhandlung über die Verteilung des Meistbotes anzuberaumen (§209 EO). Zweck dieser Verhandlung ist es, letztendlich mittels Verteilungsbeschluss, die an die Berechtigten auszahlenden Beträge festzulegen.

Noch vor Erledigung der Meistbotsverteilung kann der Ersteher die bürgerliche Einverleibung seines Eigentumsrechtes, die Übertragung der damit verbundenen bürgerlichen Rechte und die Löschung der bürgerlichen Anmerkungen des Versteigerungsverfahrens beantragen. Dies jedoch nur dann, wenn der Ersteher die rechtzeitige und ordnungsgemäße Erfüllung aller Versteigerungsbedingungen nachweisen kann.<sup>18</sup>

<sup>16</sup> Siehe Seite 29

<sup>17</sup> siehe auch Seite 27

<sup>18</sup> Siehe auch §237 Abs 1 EO

Bis zu dem Zeitpunkt der Befriedigung der Forderung des betreibenden Gläubigers, können Exekutionsklagen angebracht und die Exekution eingestellt oder aufgeschoben werden.

Forderungen (Kapital, Zinsen, wiederkehrende Leistungen, Kosten und sonstige Nebenforderungen) müssen bis spätestens 14 Tage vor dieser Tagsatzung angemeldet werden. Dies gilt aber nicht für Ansprüche, die dem Grundbuch oder den Exekutionsakten entnommen werden können. Jene Forderungen, welche nach Ablauf dieser Frist, aber bei der Tagsatzung angemeldet werden, müssen jedoch auch berücksichtigt werden (§210 EO).

Die Verteilung des Meistbots erfolgt nach dem Einigkeitsprinzip. Dabei haben jene Personen, welche zu dieser Tagsatzung erschienen sind über die bei der Verteilung des Meistbotes zu berücksichtigenden Ansprüche und Reihenfolgen ihrer Befriedigung zu verhandeln (§212 EO). Nach Einigung und Ergebnissen dieser Verhandlung ist über die Verteilung Beschluss zu fassen. Die Verteilung erfolgt hier nach Maßgabe dieses Einverständnisses (§214 EO).

Fehlt eine Einigung und reicht die Verteilungsmasse für volle Befriedigung sämtlicher Forderungen nicht aus, so ist auf allgemeine Verteilungsgrundsätze (§§216 bis 218 Abs 1 EO) oder gegebenenfalls auf besondere Regelungen (§218 Abs 2 bis §228 EO) zurückzugreifen.

Besondere Regelungen sieht die EO unter anderem für Dienstbarkeiten und Reallasten mit Ausnahme des Ausgedinges (§§225, 227 EO) vor.

Die Versteigerung wird geschlossen wenn der erzielte Erlös zur Befriedigung der vollstreckbaren Forderungen und zur Deckung aller Nebengebühren ausreicht.

Gemäß §229 Abs 1 EO hat der Meistbotsverteilungsbeschluss den Gesamtbetrag der Verteilungsmasse (getrennt in allgemeine Masse und Zinsenmasse) aufzuweisen. Sodann sind gemäß der Rangordnung aufzuführen:

- ⇒ Die an die einzelnen Berechtigten abzuführenden oder für sie zu erlegenden Barbeträge
- ⇒ Die vom Ersteher in Anrechnung<sup>19</sup> auf das Meistbot übernommenen Lasten und Schulden samt Nebengebühren
- ⇒ Die den übernommenen Lasten und Schulden entsprechenden Deckungsbeträge

Nach Rechtskraft des Verteilungsbeschlusses werden die den einzelnen Berechtigten zur Barzahlung überwiesenen Beträge von Amts wegen ausgefolgt.

---

<sup>19</sup> Siehe Seite 29

Gemäß §237 Abs 3 EO kann ab Rechtskraft des Verteilungsbeschlusses, die Löschung der auf der versteigerten Liegenschaft eingetragenen, vom Ersteher nicht übernommenen Lasten und Rechte auf Antrag des Erstehers bewilligt werden.

## ii. **Besondere Regelung für Dienstbarkeiten und Reallasten mit Ausnahme des Ausgedinges (§§225, 227 EO)**

Die besondere Regelung gilt hier der Frage, wie der Ersteher für die Übernahme von Lasten, deren Barwert nicht vom Verkehrswert abgezogen werden, entschädigt werden soll bzw wie die dies in der Verteilung des Meistbotes zu berücksichtigen ist. Betrachtet werden jene Rechte und Lasten, welche im Grundbuch im Rang hinter jenen des betreibenden Gläubigers eingetragen sind.

Grundsätzlich gilt, dass Dienstbarkeiten und Reallasten welche im Grundbuch im Rang hinter dem Befriedigungsrecht des betreibenden Gläubigers eingetragen wurden, nur insofern in Anrechnung auf das Meistbot<sup>20</sup> übernommen werden müssen, als sie in der Verteilungsmasse Deckung finden. Die Belastung bleibt daher aufrecht und im Grundbuch eingetragen. Nachrangige Lasten, welche in der Verteilungsmasse keine Deckung finden, sind daher zu löschen.

Für die Frage der Entschädigung des Erstehers für die Übernahme von, dem betreibenden Gläubiger im Rang nachgehenden Rechten und Lasten gilt es zu unterscheiden, ob es sich hierbei um eine Belastung auf bestimmte oder unbestimmte Zeit handelt sowie ob eine wiederkehrende Leistung geschuldet wird.

Handelt es sich beispielsweise um eine Dienstbarkeit oder Reallast von beschränkter oder unbeschränkter Dauer, welche nicht zur Zahlung einer wiederkehrenden Leistung verpflichtet, so ist der Wert der Belastung an sich zu ermitteln<sup>21</sup>. Ist der Wert ermittelt, so reduziert sich gem. §152 EO der zu erlegende Betrag um den Wert dieser Forderungen - er ist somit dem Meistbot gegenzurechnen. Die Wertermittlung der Belastung ist vom Richter, unter Berücksichtigung der Ergebnisse der Schätzung<sup>22</sup> zu bestimmen (§225 EO).<sup>23</sup> Die Dauer der zu erbringenden Leistung ist für die Entschädigung nicht relevant.

Wird hingegen eine wiederkehrende Leistung geschuldet so muss in erster Linie unterschieden werden, ob es sich hierbei um eine Last von beschränkter oder unbeschränkter Dauer handelt.

Berechtigt zum Beispiel ein unbeschränkte Wegerecht zum Bezug einer wiederkehrenden Leistung, so ist nicht der Barwert des Wegerechtes an sich zu ermitteln sondern jener Wert der Last, der *„dem Kapitale gleich, das erforderlich ist, um die vom Tage der Erteilung des Zuschlages an verfallenden Leistungen oder deren Geldwert aus den Zinsen zu berichtigen“* §225 Abs 1 EO. Dieses Kapital wird in §225 Abs 2 EO als „Deckungskapital“ bezeichnet. Dieses Deckungskapital wird dem Ersteher als

---

<sup>20</sup> Siehe Seite 29

<sup>21</sup> Berechnet zB anhand des Ausmaß der Nutzungseinschränkung in % des Bodenwertes der gesamten Fläche (Kranewitter 2007 Seite 129)

<sup>22</sup> Siehe Kapitel Bewertung von Dienstbarkeiten

<sup>23</sup> Siehe auch EO Angst Jakusch Mohr 2004 Seite 431

Entschädigung ausgefolgt. Diese Abfindungssumme stellt eine endgültige Bereinigung dar. Wenn der Wert der Last in Zukunft steigt oder fällt oder wenn sich der Zinssatz des vom Ersteher allenfalls zinstragend angelegten Deckungskapitals erniedrigt oder erhöht, geschieht dies immer zum Nachteil oder zum Vorteil des für die übernommene Last schon voll entschädigten Erstehers.<sup>24</sup>

Handelt es sich um eine Last von beschränkter Dauer (zB das Wegerecht für den Zeitraum des Hausbaues), so ist gemäß § 225 Abs. 2 EO aus dem Meistbot ein Deckungskapital zu bilden, das vom Exekutionsgericht zinsentragend angelegt wird. Die Zinsen sind die Entschädigungsleistung zugunsten des Erstehers. Der Gesetzgeber hat bei der Festlegung dieser Regelung jenen Fall in Betracht gezogen, dass sich weder der Zinssatz bezüglich der zinstragenden Anlegung noch der jeweilige Geldbedarf zur Befriedigung der Forderung ändern. Das Deckungskapital steht grundsätzlich dem Berechtigten zu. Durch das Erlöschen der Last ist das frei werdende Deckungskapital gemäß § 225 Abs. 2 (§ 219 Abs. 2) EO nach Maßgabe der Priorität der Ansprüche den Berechtigten, deren Ansprüche aus der Verteilungsmasse nicht mehr voll zum Zuge gelangt sind, in Ermangelung solcher dem Verpflichteten zu überweisen.<sup>25</sup>

Dem Berechtigten ist zu raten, seinen Entschädigungsanspruch gemäß §211 Abs 1 EO zur Meistbotsverteilung anzumelden. Dem Berechtigten wird sodann, nach Zulänglichkeit der Verteilungsmasse, ein Entschädigungsbetrag zugewiesen.



**ABBILDUNG 2 MEISTBOTSVERTEILUNG BEI EINER LIEGENSCHAFT MIT "IN ANRECHNUNG AUF DAS MEISTBOT" ZU ÜBERNEHMENDEN DIENSTLEITUNG/REALLAST**

<sup>24</sup> Siehe auch 3Ob186/82

<sup>25</sup> Siehe auch 3Ob186/82

### 3. RECHTE UND LASTEN

Rechte und Lasten, welche auf einer Liegenschaft ruhen, können erheblichen Einfluss auf den Wert der Immobilie haben. Das Wissen über das Bestehen und das Verstehen der Tragweite eines Rechtes oder einer Last ist von immanenter Bedeutung für Erwerber einer Liegenschaft.

Ob eine Liegenschaft mit einem Recht oder einer Last ausgestattet ist, kann grundsätzlich dem Grundbuch entnommen werden. Es darf aber nicht außer Acht gelassen werden, dass es auch außerbücherliche Rechte und Lasten gibt (zB Geh- oder Fahrrechte, Bestandsrechte, Superädifikate). Das Erkennen außerbücherlicher Rechte und Lasten ist nicht leicht. Oft bedarf es hier ausführliche Gespräche mit Nachbarn, Gemeinden und Buchberechtigten und mehrmalige Besichtigungen der Liegenschaft (zB ein Wegerecht kann nicht leicht erkannt werden, wenn im Winter Schnee auf dem Weg liegt). Möglich ist dies ab dem Zeitpunkt, an dem das Versteigerungsedikt veröffentlicht wurde. Das Betreten der Liegenschaft ist hingegen im Alleingang nicht möglich. In diesem Fall könnte der Eigentümer den potentiellen Bieter auf Besitzstörung klagen.

Rechte und Lasten unterscheiden sich in vielerlei Hinsicht. Am offensichtlichsten ist der Unterschied in Bezug auf den Inhalt des jeweiligen Rechtes bzw. Last. Darüber hinaus können Intensität und Ausmaß als Unterscheidungsmerkmale herangezogen werden. Eine wertmäßige Quantifizierung kann nach folgenden Kriterien vorgenommen werden:<sup>26</sup>

- ⇒ zeitliche Befristung vs. Unbefristet
- ⇒ persönlich vs. dinglich mit dem Grundstück verbunden
- ⇒ bleibende Grundstückseigenschaften vs. Ablösefähig
- ⇒ Entschädigungszahlung vs. Entschädigungslos
- ⇒ privat vs. öffentlich rechtlich
- ⇒ Wertsicherung vs. nominal

#### 3.1. DAS RECHT DER DIENSTBARKEIT (SERVITUTE)

Durch das Recht der Dienstbarkeit wird der Eigentümer angehalten, zum Vorteil eines anderen etwas zu dulden oder zu unterlassen (§472 ABGB). Dienstbarkeiten müssen so ausgeübt werden, dass dies für den Belasteten möglichst wenig beschwerlich ist.

Es stehen sich eine dienende und eine herrschende Liegenschaft gegenüber. Der Eigentümer der dienenden Liegenschaft wird verbunden, zum Vorteil eines anderen etwas zu dulden oder zu unterlassen.

---

<sup>26</sup> Immobilienbewertung Österreich; Bienert-Funk Seite 397

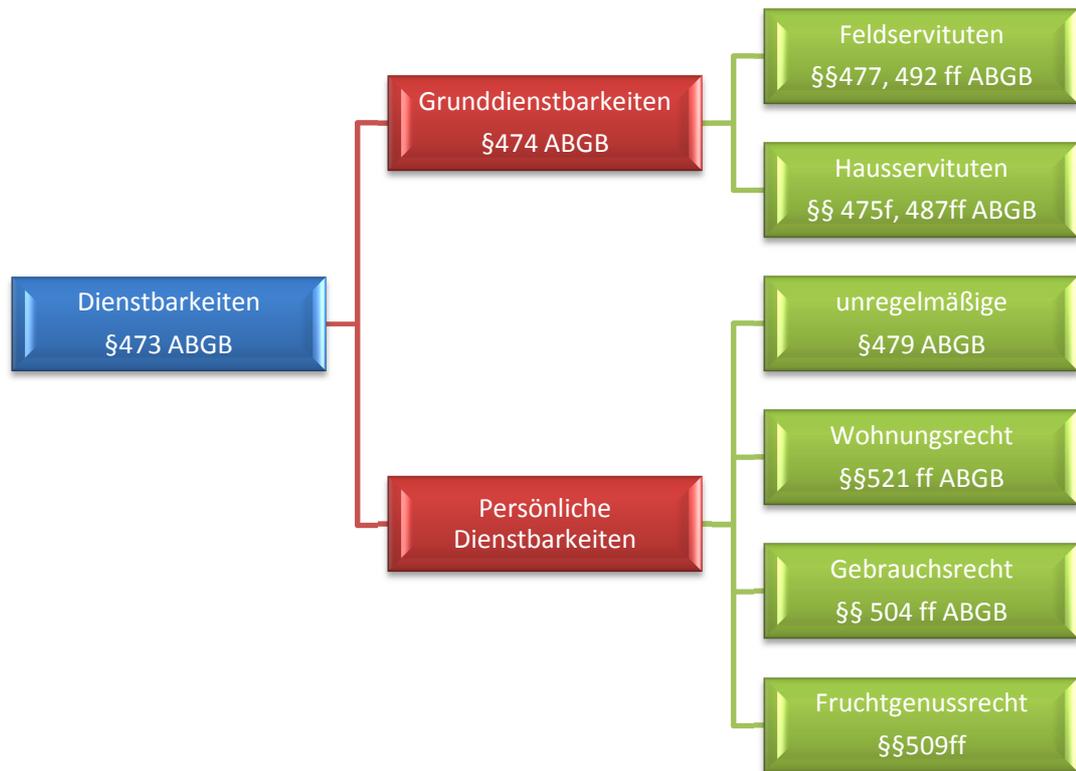


Abbildung 3 Dienstbarkeiten<sup>27</sup>

Zu den Grunddienstbarkeiten zählen:

- ⇒ Das Wegerecht (Gehrecht, Recht des Viehtriebes, Fahrrecht)
- ⇒ Das Wasserrecht (Wasserschöpfrecht, Wasserleitungsrecht, Recht der Viehtränke)
- ⇒ Das Weiderecht
- ⇒ Das Waldrecht
- ⇒ Das Leitungsrecht

<sup>27</sup> Heimo Kranewitter, 4232 Hagenberg, [www.kranewitter.com](http://www.kranewitter.com)

Ferner die Gebäudedienstbarkeiten wie

- ⇒ Fensterrecht
- ⇒ Recht der Dachtraufe
- ⇒ Recht der Ableitung des Regenwassers auf fremden Grund
- ⇒ Recht auf Licht
- ⇒ Recht auf Aussicht (Verbot des Verbauens)
- ⇒ Befugnis, den eigenen Rauch in den Schornstein des Nachbarn zu führen.

Zu den persönlichen Dienstbarkeiten zählen:

- ⇒ Das Wohnungsrecht
- ⇒ Das Fruchtgenussrecht
- ⇒ Das Gebrauchsrecht

Man unterscheidet die Dienstbarkeiten welche auf ein gültiges Rechtsgeschäft beruhen (Grundlage: Servitutsbestellungsvertrag, letztwillige Verfügung, Ersitzung) und jene, welche durch Gesetz begründet werden (Legalservituten).

Zu den Legalservituten zählen:

- ⇒ Das Starkstromwegegesetz
- ⇒ Das Rohrleitungsgesetz
- ⇒ Das Luftverkehrsgesetz
- ⇒ Das Straßengesetz
- ⇒ Die Bauordnung.

Durch Ersitzung erwirbt man gemäß §1477 ABGB wenn „echter Besitz“<sup>28</sup> im Zeitpunkt des Erwerbs und „redlicher Besitz“<sup>29</sup> während der gesamten Ersitzungszeit gegeben ist. Die Ersitzungszeit beträgt zufolge §1470 ABGB 30 Jahre.

Für die Einräumung des Besitzes (modus) ist die Eintragung im Grundbuch notwendig. Dies gilt auch, wenn beim Erwerb durch Ersitzung jedoch mit der Einschränkung, dass die Eintragung unterbleiben kann, wenn das Recht der Dienstbarkeit offenkundig erkennbar ist. Die Grunddienstbarkeiten sind im C-Blatt der belasteten Liegenschaft einzuverleiben und im A2-Blatt der herrschenden Liegenschaft ersichtlich zu machen.

Aufgrund des oftmaligen Unterbleibens der Verbücherung der Dienstbarkeiten besteht nach Lehre und Rechtsprechung eine Nachforschungspflicht für den Käufer einer

---

<sup>28</sup> Das ist, wenn der Besitzer das Recht ohne List oder heimlich ausübt.

<sup>29</sup> Redlich besitzt, wer sich aus wahrscheinlichen Gründen befugt sieht, das Recht auszuüben

Liegenschaft. Handelt es sich um eine offenkundige Dienstbarkeit, so kann allerdings das Recht auch ohne grundbücherliche Eintragung begründet werden. „Uneinheitlich ist die Judikatur allerdings in der Frage, ob nur Realservituten (Grunddienstbarkeiten) oder auch Personaldienstbarkeiten offenkundig sein können“<sup>30</sup>.

Persönliche Dienstbarkeiten an Liegenschaften erlöschen durch Zeitablauf (wenn die Dienstbarkeit befristet war) oder durch Verzicht der Ausübung bzw durch Nichtausübung (Frist 30 – 40 Jahre oder Tod des Berechtigten)

Grundsätzlich sind persönliche Dienstbarkeiten nicht übertragbar (§485 ABGB). Für das Fruchtgenußrecht gilt allerdings Besonderes (siehe weiter unten).

Bei den Grunddienstbarkeiten steht dem Eigentümer der herrschenden Liegenschaft<sup>31</sup> das jeweilige Recht zu. Für die dienende Liegenschaft ist die Dienstbarkeit eine Belastung. Sie verpflichten dessen Eigentümer etwas zu dulden oder zu unterlassen.

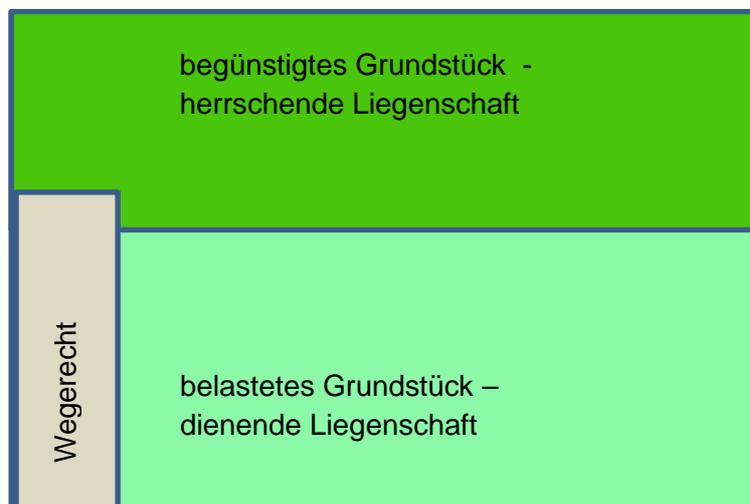


ABBILDUNG 4 WEGERECHT

Personaldienstbarkeiten sind an die Person gebunden. Sie erlöschen daher mit dem Tod des Servitutsberechtigten.

So räumt zum Beispiel das Fruchtgenußrecht dem Fruchtnießer das dingliche Recht ein, eine fremde Sache ohne jede Einschränkung, aber unter Schonung der Substanz zu gebrauchen (§509 ABGB). Der Fruchtnießer hat auch das Recht, die Sache zu vermieten oder zu verpachten. Dieses Bestandsverhältnis endet nicht automatisch, wenn das Fruchtgenussrecht endet. In diesem Fall tritt der Eigentümer in das Bestandsverhältnis ein und kann dieses nur aus bestimmten Gründen auflösen.

Ähnlich dem Fruchtgenussrecht ermöglicht das Gebrauchsrecht dem Berechtigten die Sache zu nutzen jedoch nur so weit, „als dies gerade seine persönlichen Bedürfnissen verlangen“ (§§504ff ABGB).

---

<sup>30</sup> Koziol-Welser 2001 Band 1 Seite 388

<sup>31</sup> Das ist jene Liegenschaft, welche durch das Recht begünstigt wird

Das Wohnungsrecht ist das persönliche Recht zum Gebrauch einer Wohnung. Eine Übertragung an Dritte ist ausgeschlossen.

Zu den persönlichen Dienstbarkeiten zählen auch die unregelmäßigen Dienstbarkeiten. Diese entstehen, wenn Dienstbarkeiten, die an sich ihrem Inhalt nach Grunddienstbarkeiten sind zB Wegerecht, vertraglich einer bestimmten Person eingeräumt wird. Das Recht ist in diesem Fall nicht mit einem Grundstück verknüpft und steht deshalb den Rechtsnachfolgern des Berechtigten grundsätzlich nicht zu<sup>32</sup>.

### 3.2. DIE REALLASTEN

*„Unter Reallast versteht man die dingliche wirkende Belastung eines Grundstückes mit der Haftung für bestimmte, in der Regel wiederkehrende Leistungen des jeweiligen Grundeigentümers“ §12 GBG.* Somit ist der Eigentümer der Liegenschaft verpflichtet, an den Berechtigten wiederkehrende Leistungen zu erbringen. Die Reallast entsteht mit der grundbücherlichen Eintragung. Sowohl Inhalt und als auch Umfang des Rechtes müssen für die Eintragung möglichst genau angegeben werden.

Beispiele für Reallasten sind:

- ⇒ Die wiederkehrende Leistung beim Ausgedinge (Pflege bei Krankheit, Taschengeld, Beistellung von Nahrungsmitteln, Brennholz etc.)
- ⇒ Wiederkehrende Geldrenten (Leibrente, Zeitrente)
- ⇒ Erbringung von wiederkehrenden Dienstleistungen (zB Zaunerhaltung, Wegerhaltung)

Durch grundbücherlicher Eintragung eines Bestandrechtes, wie zum Beispiel das Mietrecht an einer Wohnung oder einem Geschäft, entsteht eine wiederkehrende Leistung des Mieters an den Vermieter - somit eine Reallast. Für die Bewertung von Liegenschaften ist es in diesem Fall daher wesentlich zu wissen, ob im Grundbuch ein Bestandsvertrag eingetragen wurde. Diesbezüglich gilt es zu wissen, dass eine Eintragung in das Grundbuch nicht für sämtliche Bestandsverträge möglich ist sondern nur für jene, welche auf bestimmte Zeit geschlossen wurden.

Wird zum Beispiel eine Wohnung für die Dauer von 5 Jahren vermietet, so bezwecken die Vertragsparteien, dass das Bestandsverhältnis auf bestimmte Zeit abgeschlossen wird. Dem Vertrag auf bestimmte Zeit wird gleichgestellt dem unbefristete Mietvertrag mit beiderseitigen Kündigungsverzicht.

*„Eine bestimmte "Bestandsdauer" im Sinne des § 49 Abs 2 MRG wird sowohl durch ein befristetes als auch durch ein an sich unbefristetes, aber mit einem Kündigungsverzicht beider Vertragsteile auf bestimmte Zeit verbundenes Mietverhältnis gewährleistet.“<sup>33</sup>*

Wird zum Beispiel ein Mietvertrag auf unbestimmte Dauer geschlossen und verzichten beide Parteien auf die Kündigung des Vertrages für die Dauer von 5 Jahren, so liegt zwar

---

<sup>32</sup> Koziol-Welser 2002 Seite 386

<sup>33</sup> RS0103690 für 1Ob2073/96a; 1Ob62/98v; 1Ob280/98b

weiterhin ein Vertrag auf unbestimmte Dauer vor (deshalb keine Grundbuchseintragung möglich) jedoch ist, bis zum Ablauf des Kündigungsverzicht ein befristeter Mietvertrag begründet worden der in das Grundbuch eingetragen werden kann.

### **3.3. VORKAUFS- WIEDERKAUFS- UND RÜCKKAUFSRECHTE**

Das Vorkaufsrecht verpflichtet den noch Eigentümer der Liegenschaft vor Durchführung des tatsächlichen Verkaufes den Vorkaufsberechtigten entweder ein fixes unterschriebenes Anbot eines Käufers oder einen abgeschlossenen Kaufvertrag vorzulegen. Der Vorkaufsberechtigte hat innerhalb von 30 Tagen von seinem Vorkaufsrecht Gebrauch zu machen.

Das Wiederkaufsrecht ist ein persönliches Recht. Es räumt dem berechtigten das Recht ein, die verkaufte Liegenschaft zu einem bestimmen Preis zurückzukaufen. Es endet mit dem Tod des Berechtigten. Ein Nachteil für die belastete Liegenschaft liegt vor, wenn das Wiederkaufsrecht mit einem Preis vereinbart wurde, der unter dem Marktwert liegt.

Das Rückkaufsrecht ist das vom Käufer ausbedungene Recht, die Sache dem Verkäufer wieder zurückzukaufen.

### **3.4. ÖFFENTLICH-RECHTLICHE BESCHRÄNKUNGEN**

Öffentlich-rechtliche Beschränkungen können die Liegenschaft erheblich belasten da dies oft die Bebaubarkeit, die Grundstücksgröße beeinflussen. Beispiele für öffentlich – rechtliche Beschränkungen sind<sup>34</sup>:

- ⇒ Denkmalschutz
- ⇒ Sicherheitszone
- ⇒ Verpflichtung zu bestimmten Bauabänderungen
- ⇒ Verpflichtung aus bestimmten Bauverböten (zB Verbot der Verbauung eines Grundstückes)

---

<sup>34</sup> Siehe Kranewitter Liegenschaftsbewertung

## 4. DIE LIEGENSCHAFTSBEWERTUNG

Die Liegenschaftsbewertung widmet sich der Ermittlung des Verkehrswertes der Liegenschaft unter Berücksichtigung sämtlicher wertbeeinflussender Umstände zB der auf ihr ruhenden Rechte und Lasten. Die gesetzlichen Grundlagen für die Liegenschaftsbewertung findet man im Liegenschaftsbewertungsgesetz und in der ÖNORM B 1802.

§2 Abs. 2 definiert den Verkehrswert wie folgt:

*„Verkehrswert ist der Preis, der bei einer Veräußerung der Sache üblicherweise im redlichen Geschäftsverkehr für sie erzielt werden kann.“*

Außeracht gelassen werden soll dabei gem §2 Abs 3 LBG

*“Die besondere Vorliebe und andere ideelle Wertzumessungen einzelner Personen”*

§3 LBG normiert, dass für die Bewertung von Immobilien Wertermittlungsverfahren anzuwenden sind, welche dem jeweiligen Stand der Wissenschaft entsprechen. Als Beispiel für solche Verfahren werden das Vergleichswert-, das Ertragswert- und das Sachwertverfahren genannt.

Es gibt somit keine Beschränkung auf ein bestimmtes Wertermittlungsverfahren. Dies ist für die Bewertung von Rechten und Lasten insofern relevant, als dass oftmals erst durch eine konkrete Betrachtung der auf der Liegenschaft ruhenden Rechte und Lasten eine adäquate Bewertung durchgeführt werden kann.

Falls daher eine solche Bewertung bei der Wertermittlung von Rechten und Lasten nicht möglich ist, soll stattdessen die vermögenswerten Vorteile beziehungsweise die vermögenswerten Nachteile für deren Bewertung herangezogen werden. Dies findet in §10 Abs 5 LBG wie folgt seine rechtliche Grundlage.

*„Bei der Bewertung von Rechten und Lasten nach dem Vorteil des Berechtigten beziehungsweise dem Nachteil des Belasteten (§ 3 Abs. 3 LBG) sind die Vor- und Nachteile zu beschreiben und deren Dauer anzugeben; die Bewertung der Vor- und Nachteile sowie die allfällige Auswahl eines Kapitalisierungszinssatzes und Kapitalisierungsfaktors sind zu begründen.“*

In der ÖNORM B 1802 wird festgelegt, dass bei der Bewertung der Liegenschaft privatrechtliche und öffentliche-rechtliche Umstände sowie sonstige Rechte und Lasten, sofern sie den Wert beeinflussen, zu berücksichtigen sind. Die ÖNORM B 1802 stellt den Verfahrensablauf wie folgt dar:



**ABBILDUNG 5 VERFAHRENSABLAUF GEMÄß ÖNORM B 1802**

Der so ermittelte Verkehrswert berücksichtigt jedoch nicht §150 EO welcher eine Unterscheidung vornimmt, ob die auf der Liegenschaft ruhenden Dienstbarkeiten, Ausgedinge und andere Reallasten vom Ersteher in oder ohne Anrechnung auf das Meistbot zu übernehmen sind <sup>35</sup>.

Die Bedeutung welche der Gesetzgeber der richtigen Bewertung von Immobilien beimisst sieht man in §143 EO. Hier normiert der Gesetzgeber, dass bei der Schätzung des Wertes einer belasteten Liegenschaft eine dreifache Bewertung vorzunehmen ist

#### **4.1. KURZDARSTELLUNG DER EINZELNEN BEWERTUNGSVERFAHREN**

Der Bewertungsprozess ist grundsätzlich, durch die Vorgabe der Bewertungsverfahren standardisiert. So normiert das LBG das Vorgehen für die Ermittlung des Wertes wie folgt:

##### **4.1.1. DAS VERGLEICHSWERTVERFAHREN (§4 LBG)**

*„1) Im Vergleichswertverfahren ist der Wert der Sache durch Vergleich mit tatsächlich erzielten Kaufpreisen vergleichbarer Sachen zu ermitteln (Vergleichswert). Vergleichbare Sachen sind solche, die hinsichtlich der den Wert beeinflussenden Umstände weitgehend mit der zu bewertenden Sache übereinstimmen. Abweichende Eigenschaften der Sache und geänderte Marktverhältnisse sind nach Maßgabe ihres Einflusses auf den Wert durch Zu- oder Abschläge zu berücksichtigen.*

*(2) Zum Vergleich sind Kaufpreise heranzuziehen, die im redlichen Geschäftsverkehr in zeitlicher Nähe zum Bewertungsstichtag in vergleichbaren Gebieten erzielt wurden.*

---

<sup>35</sup> siehe auch Seite 27

*Soweit sie vor oder nach dem Stichtag vereinbart wurden, sind sie entsprechend den Preisschwankungen im redlichen Geschäftsverkehr des betreffenden Gebietes auf- oder abzuwerten.*

*(3) Kaufpreise, von denen anzunehmen ist, daß sie durch ungewöhnliche Verhältnisse oder persönliche Umstände der Vertragsteile beeinflußt wurden, dürfen zum Vergleich nur herangezogen werden, wenn der Einfluß dieser Verhältnisse und Umstände wertmäßig erfaßt werden kann und die Kaufpreise entsprechend berichtigt werden.”^*

Schematisch lässt sich dies wie folgt darstellen<sup>36</sup>.

---

<sup>36</sup> Siehe Liegenschaftsbewertung 5. Auflage Heimo Kranewitter



ABBILDUNG 6 VERGLEICHSWERTVERFAHREN

#### 4.1.2. DAS ERTRAGSWERTVERFAHREN (§5 LBG)

“(1) Im Ertragswertverfahren ist der Wert der Sache durch Kapitalisierung des für die Zeit nach dem Bewertungsstichtag zu erwartenden oder erzielten Reinertrags zum angemessenen Zinssatz und entsprechend der zu erwartenden Nutzungsdauer der Sache zu ermitteln (Ertragswert).

(2) Hierbei ist von jenen Erträgen auszugehen, die aus der Bewirtschaftung der Sache tatsächlich erzielt wurden (Rohertrag). Durch Abzug des tatsächlichen Aufwands für Betrieb, Instandhaltung und Verwaltung der Sache (Bewirtschaftungsaufwands) und der Abschreibung vom Rohertrag errechnet sich der Reinertrag; die Abschreibung ist nur abzuziehen, soweit sie nicht bereits bei der Kapitalisierung berücksichtigt wurde. Bei der Ermittlung des Reinertrags ist überdies auf das Ausfallwagnis und auf allfällige Liquidationserlöse und Liquidationskosten Bedacht zu nehmen.

(3) Sind die tatsächlich erzielten Erträge in Ermangelung von Aufzeichnungen nicht erfaßbar oder weichen sie von den bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache erzielbaren Erträgen ab, so ist von jenen Erträgen, die bei ordnungsgemäßer Bewirtschaftung der Sache nachhaltig hätten erzielt werden können, und dem bei einer solchen Bewirtschaftung entstehenden Aufwand auszugehen; dafür können insbesondere Erträge vergleichbarer Sachen oder allgemein anerkannte statistische Daten herangezogen werden.

(4) Der Zinssatz zur Ermittlung des Ertragswertes richtet sich nach der bei Sachen dieser Art üblicherweise erzielbaren Kapitalverzinsung.”

Schematisch läßt sich dies wie folgt darstellen<sup>37</sup>

	Ertragswert der Liegenschaft
	+/- Zu-/Abschläge wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände
<hr/>	
	= Zwischenwert
	+/- Barwert von Rechten und Lasten
<hr/>	
	= Zwischenwert
- Abschlag wegen eingeschränkter Verwertbarkeit aus Nutzungsrechten und Ausgedinge	
<hr/>	
	= Zwischenwert
+/- Zu-/Abschläge zur Anpassung an den Verkehrswert	
<hr/>	
	Verkehrswert der Liegenschaft

<sup>37</sup> Liegenschaftsbewertung Kranewitter 5. Auflage Seite 104

### 4.1.3. DAS SACHWERTVERFAHREN (§6 LBG)

“(1) Im Sachwertverfahren ist der Wert der Sache durch Zusammenzählung des Bodenwertes, des Bauwertes und des Wertes sonstiger Bestandteile sowie gegebenenfalls des Zubehörs der Sache zu ermitteln (Sachwert).

(2) Der Bodenwert ist in der Regel als Vergleichswert durch Heranziehung von Kaufpreisen vergleichbarer unbebauter und unbestockter Liegenschaften zu ermitteln. Wertänderungen, die sich demgegenüber aus der Bebauung oder Bestockung der zu bewertenden Liegenschaft oder deren Zugehörigkeit zu einem Liegenschaftsverband ergeben, sind gesondert zu berücksichtigen.

(3) Der Bauwert ist die Summe der Werte der baulichen Anlagen. Bei seiner Ermittlung ist in der Regel vom Herstellungswert auszugehen und von diesem die technische und wirtschaftliche Wertminderung abzuziehen. Sonstige Wertänderungen und sonstige wertbeeinflussende Umstände, wie etwa Lage der Liegenschaft, baurechtliche oder andere öffentlich-rechtliche Beschränkungen sowie erhebliche Abweichungen von den üblichen Baukosten, sind gesondert zu berücksichtigen.”

Schematisch läßt sich dies wie folgt darstellen <sup>38</sup>:

$$\begin{array}{r} \text{Sachwert der Liegenschaft} \\ \text{+/- Zu-/Abschläge wegen sonstiger wertbeeinflussender Umstände} \\ \hline \text{= Zwischenwert} \\ \text{+/- Barwert von Rechten und Lasten} \\ \hline \text{= Zwischenwert} \\ \text{- Abschlag wegen eingeschränkter Verwertbarkeit aus Nutzungsrechten und Ausgedinge} \\ \hline \text{= Zwischenwert} \\ \text{+/- Zu-/Abschläge zur Anpassung an den Verkehrswert} \\ \hline \text{Verkehrswert der Liegenschaft} \end{array}$$

<sup>38</sup> Liegenschaftsbewertung Heimo Kranewitter 5. Auflage Seite 83

## **5. ÜBERNAHME VON LASTEN IN- UND OHNE ANRECHNUNG AUF DAS MEISTBOT**

Wie bereits oben angeführt, unterliegt die Zwangsversteigerung den Marktgesetzen von Angebot und Nachfrage. Es können daher Rechte und Lasten, welche auf einer Liegenschaft ruhen, die Nachfrage nach der Immobilie und somit auch deren Wert erheblich beeinflussen. So ist zB ein Einfamilienhaus welches mit einem unbefristeten Wohnrecht für eine jüngere Berechtigte belastet ist nahezu unverkäuflich.

§151 Abs 3 EO normiert, dass im Falle der Nichterreicherung des geringsten Gebotes, die Versteigerung nicht stattfinden darf. Eine neuerliche Versteigerung kann erst wieder nach 2 Jahren anberaumt werden.

Es liegt daher im Interesse aller Beteiligten, die Verwertbarkeit einer belasteten Liegenschaft zu erhöhen da sonst ein Scheitern der Versteigerung wahrscheinlich ist. Dies wird, einerseits durch die Reduktion des geringsten Gebotes und andererseits durch die Möglichkeit der Löschung von Rechten und Lasten erreicht.

Die am häufigsten anzutreffende Vorstellung über Zwangsversteigerungen ist, dass man hier günstig Immobilien erwerben kann und dies grundsätzlich lastenfrei.

Dies stimmt nur teilweise. Grundstein für diese Vorstellung ist sicherlich das Bewusstsein, dass Liegenschaften um den halben Schätzwert gekauft werden können. Des Weiteren, dass die auf der Liegenschaft haftenden Rechte und Lasten gelöscht werden. Es bedarf daher diesbezüglich einer Klärung.

Wesentliche Vorfrage ist hierfür, ob die jeweilige Last im Rang der Forderung des betreibenden Gläubigers vorgeht oder nicht.

Welche Forderungen dem betreibenden Gläubiger im Rang vorgehen, kann gemäß §170 Z8 EO aus dem Versteigerungsedikt entnommen werden.

Geht eine Forderung dem betreibenden Gläubiger im Rang vor, so ist diese Forderung ohne Anrechnung auf das Meistbot zu übernehmen (§150 Abs 1 EO). Es wird daher normiert, dass der Wert des Rechtes oder der Last in diesem Fall nicht dem Meistbot gegengerechnet wird. In diesem Fall wird vielmehr vorab bereits der Wert des Rechtes oder der Last vom Verkehrswert der unbelasteten Liegenschaft abgezogen. Die Ableitung der Höhe des geringsten Gebotes erfolgt hier vom Verkehrswert der belasteten Liegenschaft. §151 Abs 1 EO normiert, dass das geringste Gebot der halbe Schätzwert betragen muss. Dadurch wird die Nachfrage nach dieser Immobilie erhöht.

Geht eine Forderung dem betreibenden Gläubiger im Rang nach, so kann aus §150 Abs 1 EO konkludent geschlossen werden, dass Forderungen in Anrechnung auf das Meistbot nur dann zu übernehmen sind, wenn diese in der Verteilungsmasse Deckung finden. Nur wenn keine Deckung gegeben ist, kann daher die Forderung gelöscht werden.

Die Ableitung des Wertes des geringsten Gebotes erfolgt hier, sofern dem betreibenden Gläubiger keine Rechte und Lasten im Rang vorgehen, vom Verkehrswert der unbelasteten Liegenschaft. Welche Lasten in Anrechnung auf das Meistbot zu

übernehmen sind, und daher nicht gelöscht werden können, kann aus dem Meistbotsverteilungsbeschluss entnommen werden.

Auch das Versteigerungsedikt informiert dahingehend, was mit Forderungen von Buchberechtigten passieren soll: *„Das vom Ersteher bezahlte Meistbot wird zur Deckung aller Schulden verwendet; Gläubiger, deren Forderungen nicht gedeckt sind, gehen leer aus und haben nicht die Möglichkeit, sich gegen den Ersteher zu richten.“*

Rechberger und Oberhammer postulieren in ihrem Buch der Exekutionsordnung<sup>39</sup>, dass das Meistbot dazu hinreichen sollte, die dem betreibenden Gläubigern vorangehenden Rechte zu befriedigen. Dies entspricht dem, der Exekutionsordnung zugrundeliegenden, Rangprinzip sowie dem Deckungsprinzip.

Erst wenn aus dem Meistbotsverteilungsbeschluss konkludent hervorgeht, welche Rechte und Lasten nicht zu übernehmen sind, können diese tatsächlich gelöscht werden. Diesbezüglich bedarf es gemäß §237 EO eines Antrages des Erstehers der Liegenschaft.

Ob eine Belastung ohne - oder in Anrechnung auf das Meistbot zu übernehmen ist, ist daher im Wesentlichen eine Frage der Rangordnung im Grundbuch.

Für das Grundbuch gilt grundsätzlich das Prinzip, „wer zuerst kommt, hat das stärkere Recht“ („prior tempore, potior iure“). Im Grundbuch wird dies durch den Rang bestimmt der durch den Zeitpunkt des Einlangens eines Antrages (vom Gericht auf die Minute genau festgehalten) festgelegt wird.

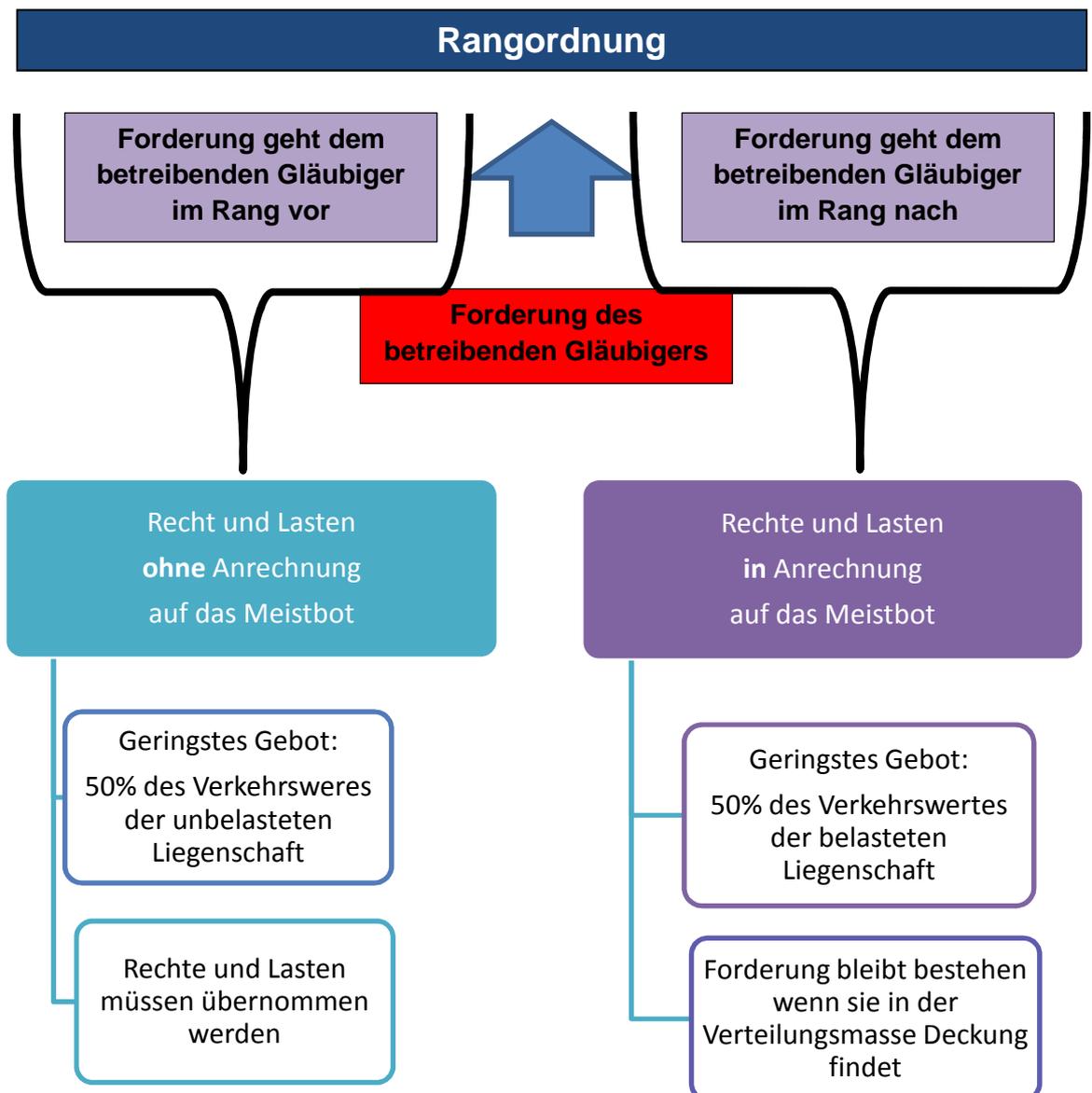
Abweichend zu diesem Grundsatz gilt für leitungsgebundene Dienstbarkeiten welche im Grundbuch eingetragen sind (zB das Recht über oder unter einem fremden Grundstück Leitungen zu legen), dass diese, unabhängig von der Rangordnung im Grundbuch, stets ohne Anrechnung auf das Meistbot zu übernehmen sind. Diese Vorrangseinräumung resultiert meist aus dem öffentlichen Interesse an Infrastruktur. Die Übernahme des Leitungsrechtes ohne Anrechnung auf das Meistbot erfordert, dass der Dienstbarkeitsberechtigte unwiderruflich seine Bereitschaft erklärt, den vom Sachverständigen ermittelten Wert der Dienstbarkeit zu zahlen (§150 Abs 1a EO). Der Liegenschaftserwerber hat diesbezüglich keinen Einfluss, er muss in diesem Fall das Leitungsrecht übernehmen, die Höhe des zu erlegenden geringsten Gebotes reduziert sich aber dementsprechend.

Handelt es sich um eine öffentlich-rechtliche Last, so ist eine Löschung nicht vorgesehen (§237/3 EO).

Mit Erteilung des Zuschlages erwirbt der Ersteher Eigentum an der Liegenschaft. Die Löschung der auf der versteigerten Liegenschaft eingetragenen, vom Ersteher nicht übernommenen Lasten und Rechte kann jedoch erst nach Rechtskraft des Verteilungsbeschlusses vom Exekutionsgericht auf Antrag des Erstehers bewilligt werden. §237 Abs 3 EO.

---

<sup>39</sup> 5 Auflage; Seite 264



**ABBILDUNG 7 ÜBERNAHME VON RECHTEN UND LASTEN IN UND OHNE ANRECHNUNG AUF DAS MEISTBOT**

Welchen Einfluss die Übernahme von Rechten und Lasten mit und ohne Anrechnung auf das Meistbot auf Verkehrswert und geringstes Gebot haben kann man aus den folgenden Beispielen sehen:

	Verkehrswert ohne Aufrechterhaltung der Belastung	1. Rang	2. Rang	Verkehrswert bei Aufrechterhaltung der Belastung	Geringstes Gebot	Fazit wenn Liegenschaft um das geringste Gebot verkauft wird
Fall 1 Ohne Anrechnung auf Meistbot	€500.000,-	Wohnr. €180.000	Pfandr betr. Gl. €450.000	€320.000	€160.000	⇒ Forderung des betr. Gl. wird durch Meistbot nicht gedeckt
Fall 2 In Anrechnung auf das Meistbot	€500.000,-	Pfandr. betr. Gl. €450.000	Wohnr. €180.000	€320.000	€250.000	⇒ Forderung des betr. Gl. wird durch Meistbot nicht gedeckt werden ⇒ Restwert reicht für die Deckung des Barwertes des Wohnungsr. nicht aus. Ausbezahlung was möglich, dann Löschung aus Grundbuch
Fall 3 In Anrechnung auf das Meistbot	€500.000	Pfandr. betr. Gl. €100.000	Wohnr. €70.000	€430.000	€250.000	⇒ Forderung des betr. Gl. wird durch Meistbot gedeckt ⇒ Barwert des Wohnr. wird durch Restwert des Meistbotes gedeckt und bleibt daher aufrecht

**TABELLE 2 EINFLUSS DER RECHTE UND LASTEN AUF DAS MEISTBOT**

Aufgrund der Bedeutung der Rangordnung für die Entscheidung, ob Rechte und Lasten übernommen werden müssen, stellt sich die Frage nach der Möglichkeit, diese zu ändern. Dies ist grundsätzlich zu bejahen.

Die Rangordnung kann durch Vorrangseinräumung (Einverleibung oder Vormerkung) durch den bürgerlich Berechtigten geändert werden. Erforderlich ist hierfür die Einwilligung des zurücktretenden und des vortretenden. Handelt es sich beim zurücktretenden Recht um eine Hypothek, so ist zusätzlich auch die Einwilligung des Eigentümers erforderlich.

Die nachfolgenden zwei Beispiele sind dem Buch: „Grundbuch Neu“ von Reinhard Bayer 2 Auflage Seite 76 entnommen

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

- 1 a 2912/2007 Schuldschein und Pfandurkunde 2007-03-28  
PFANDRECHT EUR 70.000,--  
6 % Z, 12 % VuZZ, NGS EUR 14.000,--  
für Sparkasse Baden  
b 3298/2008 Vorrang von LNR 4 vor 1
- 2 a 2913/2007  
WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT  
gem Pkt Achtens Übergabsvertrag 2007-06-12  
für Gerhard Molterer geb 1963-05-28  
b 3298/2008 Vorrang von LNR 4 vor 2
- 3 a 2914/2007  
AUSGEDINGE  
gem Pkt VII Übergabsvertrag 2007-07-28  
für Maximilian Bergbauer geb 1954-06-23  
b 3298/2008 Vorrang von LNR 4 vor 3
- 4 a 128/2008 Pfandurkunde 2008-01-27  
PFANDRECHT Höchstbetrag 120.500,--  
für Weinviertler Volksbank AG  
b 3298/2008 Vorrang von LNR 4 vor 1 2 3

\*\*\*\*\* ENDE \*\*\*\*\*

#### ABBILDUNG 8 GRUNDBUCHSAUSZUG VORRANGSEINRÄUMUNG MIT ZUSTIMMUNG ALLER GLÄUBIGER

Sollten es der Fall sein, dass nicht alle bücherlich Berechtigten zustimmen, so hat das vortretende Recht den Rang nur im Umfang und nach der Beschaffenheit des zurücktretenden Rechtes erworben. Den Zwischenberechtigten darf durch den Rangtausch kein Nachteil erwachsen.

\*\*\*\*\* C \*\*\*\*\*

1 a 2912/2007 Schuldschein und Pfandurkunde 2007-03-28  
PFANDRECHT EUR 70.000,--  
6 % Z, 12 % VuZZ, NGS EUR 14.000,--  
für Sparkasse Baden

b 3298/2008 Vorrang von LNR 4 vor 1

2 a 2913/2007

WOHNUNGSGEBRAUCHSRECHT  
gem Pkt Achtens Übergabsvertrag 2007-06-12  
für Gerhard Molterer geb 1963-05-28

3 a 4854/2007 Pfandurkunde 2007-11-14

PFANDRECHT EUR 58.614,--  
6 % Z, 11 % ZZ, 13 % VZ, NGS EUR 11.000,--  
für Raiffeisen Bausparkasse Ges m.b.H.

4 a 128/2008 Pfandurkunde 2008-01-27

PFANDRECHT Höchstbetrag 120.500,--  
für Weinviertler Volksbank AG

b 3298/2008 Vorrang von LNR 4 vor 1

\*\*\*\*\* ENDE \*\*\*\*\*

**ABBILDUNG 9 GRUNDBUCHSAUSZUG MIT VORRANGSEINRÄUMUNG OHNE ZUSTIMMUNG SÄMTLICHER BERECHTIGTEN**

## 6. DIE BEWERTUNG VON RECHTEN UND LASTEN NACH LBG

Ob auf einer Liegenschaft Rechte oder Lasten haften, kann grundsätzlich aus dem - vom Bezirksgericht geführten - Grundbuch entnommen werden. Es bedarf keiner Überprüfung des Eintrages da man darauf vertrauen kann, dass dieser richtig und vollständig ist („Vertrauensgrundsatz“).

Die gesetzliche Grundlage für die Bewertung von Rechten und Lasten finden sich sowohl in der ÖNORM B1802 als auch im LBG. Oftmals scheitert jedoch der Versuch der Bewertung von Rechte und Lasten mittels der in §§2 bis 7 LBG normierten Verfahren oder anderer wissenschaftlich anerkannten Methoden. Dies aufgrund der Vielfalt an inhaltlicher Ausgestaltung der Rechte und Lasten und den damit verbundenen Einflüssen auf den Wert der Liegenschaft

Ist eine Ermittlung des Verkehrswertes mittels den in §§ 2 bis 7 LBG enthaltenen Regeln nicht möglich, so ist der vermögenswerte Vorteil des Berechtigten bzw der vermögenswerte Nachteil des Belasteten für die Bewertung heranzuziehen (§3/3 LBG).

Um die Nachvollziehbarkeit der Bewertung aufrecht zu erhalten, normiert §10 Abs 5 LBG weiters, dass die Vor- und Nachteile zu beschreiben und deren Dauer anzugeben sind. Zusätzlich sind die Vor- und Nachteile sowie die Auswahl des Kapitalisierungszinssatzes und des Kapitalisierungsfaktors zu begründen.

Ist für die Bewertung von Rechten und Lasten kein einheitliches Vorgehen gegeben, so besteht für den Sachverständigen die Gefahr zunehmend mit Haftungsklagen konfrontiert zu werden da meist eine empirische Untersuchung nicht möglich ist.

Geringere Anforderungen an die Bewertung stellt die ÖNORM B 1802 welche im Punkt 4.2.5 festlegt, dass privatrechtliche und öffentlich-rechtliche Umstände, wie Dienstbarkeiten, Nutzungsrechte, Erhaltungspflichten, sonstige Rechte und Lasten zu berücksichtigen sind, wenn diese den Wert der Liegenschaft beeinflussen. Die ÖNORM B 1802 gibt den Verfahrensablauf für die Bewertung von Rechten und Lasten wie folgt vor<sup>40</sup>:

---

<sup>40</sup> Absatz modifiziert entsprechend Bienert-Funk Immobilienbewertung Österreich Juli 2007 Seite398,399



**ABBILDUNG 10 VERFAHRENSABLAUF GEMÄß ÖNORM B 1802**

Im Rahmen einer Zwangsversteigerung normiert §143 EO, in welchem Umfang die Schätzung vorzunehmen ist.

§143/1 EO normiert das bei der Schätzung zu ermitteln ist:

- ⇒ welchen Wert die Liegenschaft bei Aufrechterhaltung der Belastung und
- ⇒ welchen Wert sie ohne diese Belastung hat sowie
- ⇒ welchen Wert die auf der Liegenschaft lastenden Dienstbarkeiten, Ausgedinge, andere Reallasten auf der Liegenschaft eingetragenen Bestandrechte und das Baurecht für sich haben.

§143/2 EO normiert weiters, dass wenn auf der Liegenschaft Lasten haften, die auf den Ersteher von Rechts wegen übergehen (also die ohne Anrechnung auf das Meistbot zu übernehmen sind<sup>41</sup>) nur der Wert zu ermitteln ist, den die Liegenschaft bei Aufrechterhaltung der Last hat. Eine abgesonderte Schätzung des aus der Last entspringenden Rechtes entfällt.

Das Ablaufschema gemäß ÖNORM B 1802 entspricht daher nicht den Anforderungen welche §143 EO an die Schätzung der Liegenschaft stellt. Vom Sachverständigen wird für die Bewertung von Rechten und Lasten im Rahmen einer Zwangsversteigerung daher folgende Vorgehensweise verlangt:

---

<sup>41</sup> Siehe Seite 27

---

<b>Einfache Bewertung</b> Wert der Liegenschaft mit Belastung	wenn der Wert der Liegenschaft unter Berücksichtigung von Belastungen zu ermitteln ist, die vom Ersteher ohne Anrechnung auf das Meistbot zu übernehmen sind.
---	---

---

<b>Zweifache Bewertung</b> Wert der Liegenschaft mit und ohne Belastung	soweit im Grundbuch nicht eingetragene Rechte auf den Wert der Liegenschaft einen Einfluss haben
---	--

---

<b>Dreifache Bewertung</b> Wert der Liegenschaft mit und ohne Belastung sowie Wert der Belastung	bei allen im Grundbuch eingetragenen Belastungen, die den Wert der Liegenschaft beeinflussen und vom Ersteher in Anrechnung auf das Meistbot zu übernehmen sind
---	---

---

Abbildung 11 §143 EO Dreifache Bewertung einer Belasteten Liegenschaft<sup>42</sup>

Bei der einfachen Bewertung wird auf eine abgesonderte Schätzung des aus der Last entspringenden Rechtes verzichtet da der Ersteher diese ohnehin zu übernehmen hat.

Die zweifache Bewertung entspricht der Vorgehensweise gemäß ÖNORM B 1802.

Aus der Notwendigkeit einer dreifachen Bewertung kann man den Schluss ziehen, dass es dem Gesetzgeber bewusst ist, dass der Wert der Liegenschaft mit Belastung (als Einheit bewertet) ein anderer sein kann als der Wert der unbelasteten Liegenschaft abzüglich des Barwertes der Last– jedes für sich allein bewertet.

Offen bleibt jedoch, wie bei der Ermittlung der vermögenswerten Vorteile des Berechtigten bzw der vermögenswerten Nachteile des Belasteten vorzugehen ist. Weder im LBG noch in der ÖNORM B 1802 ist für die Herangehensweise der Ermittlung des Verkehrswertes ein Verfahren vorgegeben.

In der Vergangenheit haben sich für die Bewertung einiger Rechte und Lasten einheitliche Verfahren etabliert. Dies betrifft zum Beispiel die Bewertung von Wegerechten, Leitungsrechten und Wohnungsrechten.

## 6.1. BEWERTUNG VON DIENSTBARKEITEN

Welchen Einfluss eine Dienstbarkeit auf den Bodenwert der Liegenschaft hat, kann von Dienstbarkeit zu Dienstbarkeit unterschiedlich sein. Es bedarf daher einer konkreten Betrachtung mit Fokus insbesondere auf Inhalt der Vereinbarung, Beschränkung der Nutzung, der Weiterverwertbarkeit und der Ertragserzielung.

Faktoren, welche den Wert der Dienstbarkeiten beeinflussen könne sind beispielsweise<sup>43</sup>:

---

<sup>42</sup> Quelle Immobilienbewertung Österreich Bienert/Funkt Seite 399/400

<sup>43</sup> Immobilienmanagement und Bewertung Skript Einführung in die Immobilienbewertung Seite 39

- ⇒ Widmung der Liegenschaft
- ⇒ Umfang und Intensität der Dienstbarkeit<sup>44</sup>
- ⇒ Baubeschränkungen
- ⇒ Nutzungs- und Gestaltungsbeschränkungen
- ⇒ Optische Beeinträchtigungen
- ⇒ Störende Immissionen
- ⇒ Gefahr für Leib und Leben
- ⇒ Beschränkungen bei maschinellem Einsatz

### **6.1.1. BEWERTUNG DER GRUNDDIENSTBARKEIT - WEGERECHT**

Das Wegerecht ist das Recht ein Grundstück zu überqueren, darüber Vieh zu treiben, mit einem Kfz darüber zu fahren.

Betrachtet man zB die Grunddienstbarkeit des Wegerechtes<sup>45</sup>, so ist usus, dass die Höhe des Abschlages (welcher bei der Bewertung des Verkehrswertes der dienenden Liegenschaft zu machen ist) mittels Gegenüberstellung der unbelasteten Bodenwertes und dem Geldwert der Einschränkung ermittelt wird. Sollte für das Wegerecht ein Entgelt bezahlt werden, ist dies dem Bodenwert hinzuzufügen. Als Liegenschaftszinssatz wird meist jener genommen, der auch bei der Bewertung der Liegenschaft selbst verwendet wird.

Bei der Beeinträchtigung hat der Sachverständige insbesondere folgende Aspekte je nach deren Intensität zu würdigen<sup>46</sup>:

#### Lärm- und Abgasbelästigung

- ⇒ Häufigkeit der Benutzung
- ⇒ Beschränkung der Bebauung durch das Wegerecht
- ⇒ Lage der betroffenen Fläche
- ⇒ Einfluss auf das Maß der baulichen Nutzung
- ⇒ Sonstige Einschränkungen

Hilfreich ist hierfür folgende Tabelle, welche prozentuelle Abschläge je nach Grad der Beeinträchtigung wie folgt vorgibt:

---

<sup>44</sup> Siehe Seite 18

<sup>45</sup> Recht, zB ein fremdes Grundstück zu überqueren

<sup>46</sup> Immobilienbewertung Binnert-Funk Stand Juli 2007 Seite405

TABELLE 3 DAS WEGERECHT UND DER PROZENTUELLE ABSCHLAG NACH GRAD DER BEEINTRÄCHTIGUNG

Beeinträchtigungsgrad	Wohnnutzung	Gewerbenutzung
Unwesentlich	10 – 35%	10 -20%
Mittelschwer	35-70%	20-55%
Stark	70 – 80%	55-80%

Ähnlich verhält es sich bei der Ermittlung der Intensität der Dienstbarkeit hinsichtlich des Leitungsrechtes mit dem Unterschied, dass das Ausmaß der Beeinträchtigung bestimmt wird durch die Breite des Schutzstreifens und dessen mögliche Nachnutzung.

### 6.1.2. **BEWERTUNG DER PERSÖNLICHEN DIENSTBARKEIT – WOHNRECHT**

Das Wohnrecht ist das dingliche Recht, eine Wohnung oder Teile eines Gebäudes für Wohnzwecke zu gebrauchen, wobei das Recht je nach Vereinbarung mit dem Tod des Berechtigten oder nach Ablauf einer bedungenen Zeit endet. Die Berechnung erfolgt daher analog als Barwert einer Leibrente oder als Barwert einer Zeitrente.

Bei der Bewertung des Wohnrechtes ist grundsätzlich zu unterscheiden, an welchen Objekttyp dieses begründet wurde.

Bei der Bewertung des Wohnrechtes<sup>47</sup> in einem Ertragsobjekt (zB Wohnung in einem Mietwohnhaus) ist der Nutzwert des Wohnrechtes aus der fiktiv entgangenen Miete der belasteten Wohnung zu ermitteln. Dabei ist meist der Nutzwert der Belastung nach den Grundsätzen der Rentenrechnung als Barwert unter Zugrundelegung eines angemessenen Kapitalisierungszinssatzes zu berechnen.

In den meisten Fällen wird die Rentenzahlung des Wohnrechtes am Periodenanfang vereinbart. Berechnungsgrundlage ist somit der Barwert einer vorschüssigen Rente.

Handelt es sich um die Bewertung eines Wohnrechtes auf Zeit, so erfolgt die Bewertung als Barwert einer Zeitrente. Bei Wohnrechten, die auf Lebenszeit abgeschlossen werden, erfolgt die Bewertung als Barwert einer Leibrente.

Unumgänglich ist die Antwort auf die Frage, wer die Betriebs- und Instandhaltungskosten trägt. Werden diese nicht vom Wohnrechtsberechtigten getragen, so sind diese, wie die Rentenzahlung, als Belastung anzusehen.

---

<sup>47</sup> Das Recht, eine Wohnung oder Teile eines Gebäudes für Wohnzwecke zu gebrauchen. Endet durch Tod oder Ablauf einer festgelegten Zeit

Somit lässt sich die Dienstbarkeit des Wohnrechtes wie folgt berechnen<sup>48</sup>:

	Nettomiete €/m <sup>2</sup>
+ Instandhaltungskosten €/m <sup>2</sup> (wenn n. vom Wohnungsrechtberechtigten getragen)	
+ Betriebskosten €/m <sup>2</sup> (wenn n. vom Wohnungsrechtberechtigten getragen)	
	Zwischensumme: Rentenzahlung €/m <sup>2</sup>
	x m <sup>2</sup> Wohnung
	= Zwischensumme: jährliche Rente
	x Rentenbarwertfaktor
	Rentenbarwert (= Wert des Wohnrechtes)

Der Rentenbarwertfaktor einer vorschüssigen Rente ergibt sich wie folgt:

$$\frac{q \cdot x \cdot (q^n - 1)}{q^n \cdot x \cdot (q - 1)}$$

Die Restlebensdauer ist der Sterbetafel der Statistik Austria zu entnehmen.

Anders stellt es sich dar, wenn es gilt, das Wohnrecht in einem Sachwertobjekt (zB Einfamilienhaus) zu bewerten. Der Nutzwert ist hier aus dem Verkehrswert des Grundstückes der belasteten Liegenschaft zu ermitteln.

Dies soll anhand einer Liegenschaft welche mit einem Wohnungsrecht für Frau XXX und Herrn XXX belastet ist, dargestellt werden.<sup>49</sup>

Personendaten		
<b>Frau XXX-</b>		
Alter	in Jahren	86
Fernere Lebenserwartung	in Jahren	5,37 <sup>50</sup>
Rentenbarwertfaktor bei Verzinsung von	3%	5,299
<b>Hr. XXX</b>		
Alter	in Jahren	88
Fernere Lebenserwartung	in Jahren	3,99 <sup>51</sup>
Rentenbarwertfaktor bei Verzinsung von	3%	4,150

<sup>48</sup> Quelle: Bienert-Funkt Immobilienbewertung Auflage 2007 Seite 412/413

<sup>49</sup> Quelle: Verkehrswertgutachten Nikolaus Klenka Stichtag 6.12.2009 Seite 32/33

<sup>50</sup> Quelle Statistik Austria - Sterbetafel 2000/02 für Österreich

<sup>51</sup> Quelle Statistik Austria - Sterbetafel 2000/02 für Österreich

<b>Liegenschaftsdaten:</b>		
Bodenwert		€150.029,56
Gebäudezeitwert		€32.280,67
Sachwert		€182.310,24
Kapitalisierungszinssatz		3%
Restnutzungsdauer der baulichen Anlage	in Jahren	7
Vervielfältiger Kapitalisierungszinssatz und Restnutzungsdauer		6,2303
<b>Wohnrechtswert</b>		
Anteil des Bodenwertes bei Zinssatz	3%	€4.500,89
RND von 7 Jahren und 3% LSZ		€5.181,25
Verwaltungskosten		€0
Betriebskosten		€0
Instandhaltungskosten		€0
Brutto-Nutzungswert		€9.682,14
Mal Rentenbarwertfaktor (der Höhere der beiden Werte)	5,2999	
ergibt Wert des Wohnrechts		€51.305,66
<b>Wert des Wohnrechts gerundet</b>		<b>€51.000,00</b>
Sachwert		€182.310,24
abzüglich Wert des Wohnrechts		- €51.305,66
<b>Ergibt Wertdifferenz</b>		<b>€131.004,58</b>
<b>Ergibt Wertdifferenz gerundet</b>		<b>€131.000,00</b>

Eine weiter und gängige Methode der Bewertung des Wohnrechtes ist die Heranziehung der fernerer Lebenserwartung in Jahren des Berechtigten gemäß der Sterbetafel der Statistik Austria und die Berechnung des um die Jahre der fernerer Lebenserwartung abgezinsten Verkehrswertes des Hauses, wobei die Restnutzungsdauer des Gebäudes um die Jahre der fernerer Lebenserwartung gekürzt wird. Zusätzlich gilt es hier einen Abschlag für das Risiko der Überschreitung der Lebenserwartung zu berücksichtigen.

### **6.1.3. BEWERTUNG DER PERSÖNLICHEN DIENSTBARKEIT – FRUCHTGENUSSRECHT**

Der Fruchtnießer hat das dingliche Recht, eine Fremde Sache ohne jede Einschränkung, aber unter Schonung der Substanz zu gebrauchen (§509 ABGB).

Für die Bewertung ist der dem Eigentümer entgehende jährliche Reinertrag aus dem Nießbrauch heranzuziehen und der Barwert wie bei einer Leibrente oder Zeitrente zu ermitteln.

### **6.2. BEWERTUNG DER ÖFFENTLICH-RECHTLICHEN BESCHRÄNKUNG – DENKMALSCHUTZ (BUNDESGESETZ)**

Das DMSG normiert in §1 Abs 1, dass der Denkmalschutz Anwendung findet auf, von Menschen geschaffene unbewegliche und bewegliche Gegenstände von geschichtlicher, künstlerischer oder sonstiger kultureller Bedeutung. Dies jedoch nur dann, wenn die Erhaltung des unter Denkmalschutz stehenden Gegenstandes im öffentlichen Interesse liegt.

Bei der Bewertung des Denkmalschutzes sind daher, neben den Einfluss des Denkmalschutzes auf die Verwertung und Nutzung der Liegenschaft, auch die Interessen der Öffentlichkeit einzubeziehen.

Es kann daher strittig (da subjektiv zu beurteilen) sein, ob der Denkmalschutz werterhöhend oder wertmindernd ist. Aus dem Blickwinkel der Öffentlichkeit ist der Denkmalschutz immer als werterhöhend anzusehen.

Der Eigentümer einer Liegenschaft mit einem Gebäude welches unter Denkmalschutz steht, wird für die Beantwortung der Frage ob der Denkmalschutz werterhöhend oder wertmindernd ist, eine umfangreiche Vorstudie benötigen welche unter anderem folgende Aspekte einbeziehen wird:

- ⇒ Nachteile aus der Denkmaleigenschaft (ohne Berücksichtigung persönlicher Umstände):
  - höhere Erhaltungskosten
  - restriktive Bebaubarkeit
  - schwierigere und kostenintensivere Umbauarbeiten
  - geringere Mieteinnahmen aufgrund mangelnder Flächeneffizienz
  - Modernisierungsbeschränkungen

- ⇒ Vorteile aus der Denkmaleigenschaft (ohne Berücksichtigung persönlicher Umstände):
- höhere Mieteinnahmen durch Prestigeobjekt
  - Förderungen für Umbauarbeiten und Erhaltung
  - steuerliche Vorteile

Die Zahl der unterschiedlichen Gegenstände welche unter Denkmalschutz stehen (ganzes Gebäude, Teile eines Gebäudes, Fensteröffnungen, Mauerteile, Brücken etc) macht ein einheitliches Vorgehen in der Praxis, mangels Übertragbarkeit der Nachteile oder Vorteile auf alle Gegenstände, unmöglich.

### **6.3. BEWERTUNG VON WIEDERKAUFS-, RÜCKKAUFS- UND VORKAUFSRECHTEN**

Bezüglich der Bewertung von Wiederkaufs-, Rückkaufs- und Vorkaufsrechten gibt es in der Liegenschaftsbewertungslehre keine einstimmige Regelung.

Der Versuch eine einstimmige Regelung zu finden scheitert aufgrund der unterschiedlichen Meinungen bezüglich der Frage, ob überhaupt bzw ein nennenswerter Einfluss auf den Verkehrswert gegeben ist.

Dies ist zB beim Vorkaufsrecht nur dann gegeben, wenn das Wiederkaufsrecht mit einem festen Grundstückspreis verbunden ist, der unter dem Marktwert liegt<sup>52</sup>. Für gewöhnliche Vorkaufsrechte wird ein Abschlag von bis zu 5% vom Verkehrswert genannt<sup>53</sup>.

## **7. BESTANDSRECHTE IM RAHMEN EINER ZWANGSVERSTEIGERUNG**

Im Sinne des Erwerbes einer lastenfreien Liegenschaft wird oftmals fälschlich vermutet, dass nach einer Zwangsversteigerung einer Liegenschaft, die Bestandsverträge automatisch durch den Wechsel des Eigentümers enden.

Eine Bindung des Erwerbers an den Bestandsvertrag ist nur dann gegeben, wenn das Bestandsverhältnis im Grundbuch eingetragen worden ist bzw, wenn es dem MRG (Voll- oder Teilanwendungsbereich) unterliegt.

Aufgrund des grundbücherlichen Bestimmtheitsgrundsatzes, können Bestandsverträge nur dann einverleibt werden, wenn diese auf bestimmte Zeit geschlossen wurden<sup>54</sup>. Die Einverleibung eines auf unbestimmte Zeit eingeräumten Bestandrechtes ist daher grundsätzlich unzulässig. Verzichten jedoch beide Vertragsparteien für eine bestimmte Zeit auf die Kündigung des grundsätzlich auf unbestimmte Zeit abgeschlossenen Bestandsvertrages, gilt diese Zusage, innerhalb einer bestimmten Zeit nicht zu kündigen als Festsetzung einer Bestandszeit und kann daher in das Grundbuch einverleibt werden. Durch die Einverleibung, ist das Bestandsrecht wie eine Dienstbarkeit zu behandeln.

---

<sup>52</sup> Kranewitter, Liegenschaftsbewertung 2000, Seite 66f

<sup>53</sup> Bienert-Funk Immobilienbewertung 2007 Seite 417

<sup>54</sup> Siehe Rechtberger – Bittner Grundbuchsrecht 2. Auflage 2007 Seite 89 und 90

Muss das im Grundbuch einverleibte Bestandsverhältnis in Anrechnung<sup>55</sup> auf das Meistbot übernommen werden und findet es im Meistbot keine Deckung, so kann der Ersterer das Bestandsverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfristen kündigen. Gleiches gilt, wenn das Bestandsverhältnis nicht im Grundbuch einverleibt wurde und dieses nicht dem MRG unterliegt.

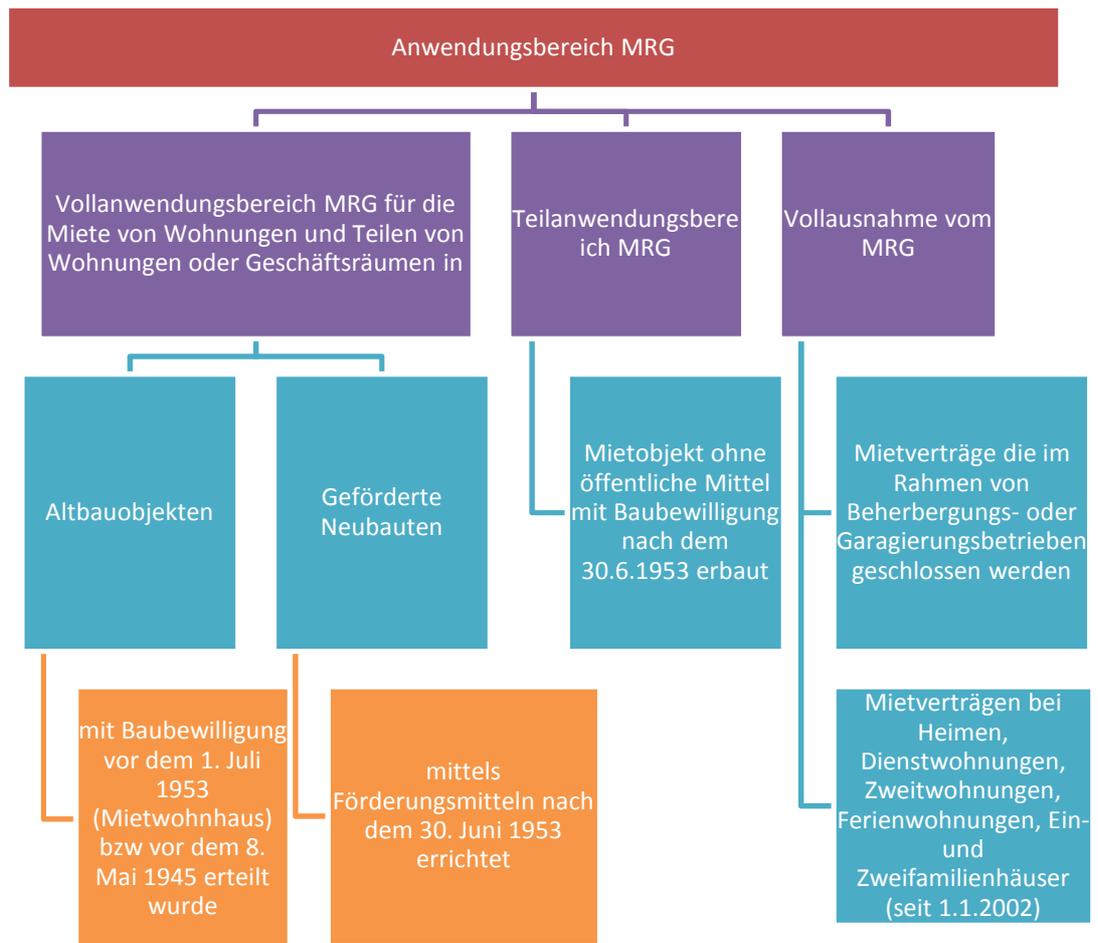


Abbildung 12 Anwendungsbereich MRG

<sup>55</sup> Siehe Seite 29

## 8. IM BLICKPUNKT: DER POTENTIELLE ERWERBER

Neben dem Wissen über Ablauf der Zwangsversteigerung, Versteigerungsbedingungen, Rechte und Lasten ist dem potentiellen Erwerber einer Liegenschaft anzuraten sich noch vor Beginn des Zwangsversteigerungsverfahrens über folgende weitere Punkte Klarheit zu verschaffen:

- ⇒ Unterschied Liegenschaftserwerb im Rahmen einer Zwangsversteigerung vs. am freien Markt
- ⇒ Nachteile des Liegenschaftserwerbes im Rahmen einer Zwangsversteigerung
- ⇒ Grenzwert bis zu dem der potentielle Erwerber bieten soll
- ⇒ Möglichkeit, ein Recht rauszukaufen

### 8.1. UNTERSCHIED LIEGENSCHAFTSERWERB IM RAHMEN EINER ZWANGSVERSTEIGERUNG VS. AM FREIEN MARKT

Beim Erwerb einer Liegenschaft sind grundsätzlich der Kaufpreis und Nebenkosten zu zahlen. Je nachdem, welche Parteien beim Kauf einer Liegenschaft beteiligt sind, ergeben sich unterschiedliche Beträge für Kaufpreis und Nebenkosten.

Wird eine Immobilie am freien Markt erworben so ist der Verkäufer oft eine private Person. Der Kaufpreis wird nach eigenem Ermessen bestimmt. Dieser kann durchaus höher sein als der Verkehrswert, welcher durch einen Sachverständigen (außerhalb des Zwangsversteigerungsverfahrens) ermittelt wird.

Wird eine Liegenschaft im Rahmen einer Zwangsversteigerung gekauft, so ermittelt ein Sachverständiger den Verkehrswert objektiv und ohne dass dadurch Kosten für den potentiellen Erwerber entstehen

Für sämtliche Immobilientransaktionen gilt es die Nebenkosten der Grunderwerbssteuer und der Grundbuchseintragungsgebühr zu zahlen.

Hauptauschlaggebend für die geringeren Nebenkosten beim Liegenschaftserwerb im Rahmen der Zwangsversteigerung sind der Entfall von Maklergebühren sowie den Kosten der Vertragsrichter und Notare.

Die verhandelbare Vermittlungsprovision für den Verkauf von Immobilien am freien Markt beträgt laut Immobilienmaklerverordnung:

Verkaufspreis	≤ €36.336	4%
Verkaufspreis von	€36.336 bis €48.448	€1.453,46
Verkaufspreis	> 48.448	3%

## **8.2. NACHTEILE DES LIEGENSCHAFTSERWERBES IM RAHMEN EINER ZWANGSVERSTEIGERUNG**

Die große Verlockung des günstigen Liegenschaftserwerbes im Rahmen einer Zwangsversteigerung lässt Bieter die damit verbundenen möglichen Nachteile vergessen.

So kann es vorkommen, dass eine Besichtigung vor Ersteigerung der Liegenschaft, trotz Begehungstermins, nicht stattgefunden hat da der Schuldner oder die Mieter diese abgelehnt haben. Der Zustand der Liegenschaft entzieht sich somit der Kenntnis des Erwerbers.

Damit eng verbunden ist der Nachteil, dass es beim Erwerb von Liegenschaften im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens keine Gewährleistungsansprüche gibt. Sollten daher nachträglich Baumängel festgestellt werden, so steht dem Erwerber kein Recht auf Verbesserung oder auf Preisminderung oder auf Rücktritt vom Vertrag zu.

Weiters können, trotz Besichtigung, Sanierungskosten entstehen mit denen nicht gerechnet wurde da diese oftmals nicht einschätzbar sind. Auch hier gilt, es gibt keinen Gewährleistungsanspruch.

Den Kauflustigen ist daher anzuraten sich, neben den bei Gericht zur Einsicht liegenden Unterlagen, weitere Informationen zu beschaffen. Dies kann zB sein durch die Befragung der Gläubiger und der Nachbarn.

## **8.3. DER GRENZWERT ZU DEM DER POTENTIELLE ERWERBER DIE LIEGENSCHAFT NOCH KAUFEN MÖCHTE**

Noch vor Beginn der Versteigerung ist es sinnvoll, wenn sich der potentielle Erwerber einen Grenzwert setzt bis zu dem er bieten möchte. Dadurch wird vermieden, dass im Kaufrausch mehr geboten wird als eigentlich für den potentiellen Erwerber sinnvoll.

Ist man daher zum Schluss gekommen, eine Liegenschaft im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens erwerben zu wollen und steht der Teilnahme rechtlich nichts im Wege ist zu allererst dass Versteigerungsedikt mit größerer Sorgfalt zu studieren.

Aus dem Versteigerungsedikt kann entnommen werden, welche Rechte und Lasten in Anrechnung<sup>56</sup> auf das Meistbot zu übernehmen sind – und daher nicht gelöscht werden können.

Ebenfalls aus dem Versteigerungsedikt zu entnehmen ist das Gutachten des Sachverständigen sowie die Daten für die Einholung eines Grundbuchsauszuges.

Die Relevanz des Grundbuchsauszuges ist darin zu sehen, als aus dem Versteigerungsedikt lediglich jene Rechte und Lasten entnommen werden können, welche auf jeden Fall zu übernehmen sind. Nicht genannt werden jene Rechte und Lasten welche im Grundbuch im Rang nach dem betreibenden Gläubiger eingetragen sind und nur dann zu übernehmen sind, wenn diese in der Verteilungsmasse Deckung finden.

---

<sup>56</sup> Siehe Seite 29

Der potentielle Erwerber hat daher durch sein Bieterverhalten direkten Einfluss auf die Höhe der Verteilungsmasse und somit auf die Entscheidung, welche nachrangigen Rechte und Lasten zu übernehmen sind. Gewissheit, welche Rechte und Lasten hier zu übernehmen sind – also in der Verteilungsmasse Deckung finden – erhält man jedoch erst dann, wenn die Liegenschaft erstanden worden und der Meistbotsverteilungsbeschluss ergangen ist.

Um den Grenzwert bis zu dem der potentielle Erwerber bieten möchte zu bestimmen, ist vorrangig zu klären, welche – dem betreibenden Gläubiger nachrangigen – Rechte und Lasten er bereit ist zu übernehmen. Es bedarf hier genaue Kenntnis darüber, welchen Einfluss die jeweiligen Rechte und Lasten auf die von ihm gewünschte Nutzung/Verwertung der Liegenschaft haben.

Handelt es sich beispielsweise um ein Einfamilienhaus mit einem lebenslangen Wohnrecht eines Mannes der zB 65 Jahre alt ist, so ist laut Sterbetafel 2000/02 für Österreich damit zu rechnen, dass dieser Mann weitere 16,19 Jahre leben wird. Eine Vermietung bzw eine Eigennutzung des Hauses vor dem Zeitpunkt des Todes des Mannes ist nicht möglich. Handelt es sich um ein Zinshaus, so fällt das lebenslange Wohnrecht nicht so sehr ins Gewicht es sei denn, dass das Haus für einer gänzlich anderen Nutzung – zB Veräußerung – Abbruch – Projektentwicklung, vorgesehen ist.

Gleiches gilt zB für die Last des Denkmalschutzes welche möglicherweise einer Projektentwicklung mangels Sanierbarkeit des Objektes oder der Möglichkeit des Abbruchs erschwert oder gar unmöglich macht.

Ist die Liegenschaft mit einem Wegerecht, Recht auf Licht, Recht auf Aussicht belastet, so kann dies ebenfalls einer künftigen Projektentwicklung behindern bzw den zu erwartenden Ertrag durch geringere verbaubare Fläche reduzieren.

Für den potentiellen Ersteher gilt es daher abzuschätzen, bis zu welchen Wert er bei einer Zwangsversteigerung mitbieten möchte wenn diese Rechte und Lasten nicht übernommen werden sollen.

Die Problematik soll anhand des folgenden Beispiels erörtert und dargestellt werden:

Eine, mit einem lebenslangen Wohnrecht<sup>57</sup> belastete Liegenschaft wird versteigert wobei das Wohnrecht im Rang unmittelbar hinter dem Recht des betreibenden Gläubigers steht. Für den erfolgreichen Verkauf dieser Liegenschaft im Rahmen einer Zwangsversteigerung kann das Wohnrecht eine erhebliche Schwierigkeit darstellen.

Dem Ersteher stehen nun folgende Handlungsoptionen offen:

- ⇒ Er sichert sich den Erwerb der Liegenschaft durch Erhöhung seines Angebotes bis zum Verkehrswert der belasteten Liegenschaft zuzüglich dem Wert des nachrangigen Wohnrechtes wodurch dieses im Meistbot Deckung findet und

---

<sup>57</sup> Wohnrecht = dingliche Recht, eine Wohnung oder Teile eines Gebäudes für Wohnzwecke zu gebrauchen

mangels Möglichkeit der Barablösung, übernommen werden müsste. Eine Entschädigung für die Übernahme ist im Ausmaß der Verteilungsmasse möglich<sup>58</sup>.

- ⇒ Er bietet bis zu jenen Betrag, wo das nachrangige Wohnrecht im Meistbot nicht gedeckt – bis zum Verkehrswert der belasteten Liegenschaft - mit dem Ziel, dieses nicht übernehmen zu müssen.

Für welche Handlungsoption sich der Ersteher letztendlich entscheidet hängt von der Wertigkeit ab, welcher er dem Wohnrecht beimisst bzw welche Nutzung er der Liegenschaft angedacht hat und ob ein Kauf des Wohnrechtes möglich ist.

Wird zB das Einfamilienhaus „für die Kinder“ erworben dh. ohne Renditeerwartung und für die Übertragung auf die Kinder zu einem viel späteren Zeitpunkt, so ist der potentielle Erwerber bereit mehr zu bieten, um sicherzustellen, dass er der Meistbietende ist. Dadurch wird die Wahrscheinlichkeit erhöht, dass diese Forderung im Meistbot Deckung findet, übernommen werden muss und nicht gelöscht werden kann.

Gleiches gilt für potentielle Erwerber die damit spekulieren, dass die statistische Lebenserwartung des Wohnberechtigten, im Grundbuch im Rang hinter dem betreibenden Gläubiger eingetragen, nicht erreicht wird.

Beabsichtigt jedoch der potentielle Erwerber die Liegenschaft nach Zuschlagserteilung z.B. für die Verwirklichung eines Neubauprojektes heranzuziehen, so ist die Beantwortung der Frage, wo der Grenzwert liegt bis zu dem man bieten möchte, diffiziler da das auf der Liegenschaft haftende Wohnrecht eine solche Nutzung erschwert. In diesem Fall bedarf es fundiertes Wissen im Bereich der Projektentwicklung um zu erheben, welche Erträge erwirtschaftet werden können wenn das Wohnrecht aufrecht bleibt. Dem ist gegenüber zu stellen, der Erwerb einer Liegenschaft am freien Markt ohne Belastungen. Als Grenzwert wäre daher der Verkehrswert der belasteten Liegenschaft heranzuziehen zuzüglich des Barwertes des Wohnrechtes. Aufgrund der erschwerten Verwertbarkeit einer solche Liegenschaft, ist vom Verkehrswert noch zusätzlich ein Abschlag für die erschwerte Verwertbarkeit vorzunehmen.

Gemäß Seiser / Kainz: „Der Wert von Immobilie“; kann die diesbezügliche Marktanpassung wie folgt tabellarisch dargestellt werden:

**TABELLE 4 MARKTANPASSUNG VERWERTBARKEIT**

Marktanpassung zur Ableitung des Verkehrswertes aus dem Sachwert	Verkäuflichkeit				
	sehr gut bis gut	befriedigend bis durchschnittlich	eingeschränkt	schwierig bis schlecht	schlecht bis keine
<b>Abschlag</b>	0%	5%	15%	35%	55%

<sup>58</sup> Siehe Kapitel Die Meistbotsverteilung

Um die, dem betreibenden Gläubiger nachrangig im Grundbuch eingetragenen, Rechte und Lasten bewerten zu können, und für die monetäre Festlegung des Grenzwertes, bedarf es daher fundierte Kenntnis hinsichtlich der Immobilienbewertung, der Projektentwicklung sowie des Immobilienmarktes. Es ist davon auszugehen, dass die meisten potentiellen Erwerber einer Liegenschaft nicht über dieses Wissen verfügen.

Hat man dieses Wissen nicht, so kann ein Gespräch mit den nachrangigen Forderungsberechtigten sinnvoll sein da diese eventuell – vor Eintragung ihres Rechtes in das Grundbuch – den Wert der Liegenschaft mit sämtlichen Rechten und Lasten, welche zum Zeitpunkt dieser Prüfung vorlagen, erhoben haben.

Ist zum Beispiel eine Bank nachrangig eingetragen, welche die Liegenschaft als Sicherheit für eine Forderung herangezogen hat, so ist der Eintragung im Grundbuch eine Beleihungsprüfung vorangegangen. Ein diesbezügliches Gespräch kann Aufklärung geben, wie die Bank die Liegenschaft bewertet hat da in der Beleihungsprüfung geprüft wird, ob die gestellte Sicherheit, die eingetragene Grundschuld, werthaltig ist.

Falsch ist jedoch der Schluss, dass wenn die Bank im Grundbuch mit einer Forderung eingetragen ist, diese mindestens den Wert der Liegenschaft widerspiegelt. Dies aus dem Grund, da bei der Beleihungsprüfung zB auch das monatliche Gehalt, der Arbeitsgeber und andere Sicherheiten zB Autos, herangezogen werden um das Recht abzusichern.

#### **8.4. DIE MÖGLICHKEIT EIN BELASTENDES RECHT ZU KAUFEN**

Bei der Bestimmung des Grenzwertes seitens des potentiellen Bieters sind auch dahingehend Überlegungen anzustellen, ob es möglich und sinnvoll ist das jeweilige, Recht oder die jeweilige Last, welche im Grundbuch hinter jenen des betreibenden Gläubigers eingetragen sind, zu kaufen. Dies ist dann möglich und sinnvoll, wenn dadurch sowohl der potentielle Erwerber als auch der Forderungsberechtigte ihre Stellung verbessern.

Der Kauf eines zB lebenslangen Wohnrechtes ist sowohl vor als auch nach Zuschlagserteilung möglich. Für beide Fälle gilt, dass sich für den potentiellen Erwerber bereits in der Zwangsversteigerung folgende Vorteile ergeben können:

- ⇒ geringere Anzahl an Bieter, da viele nicht bereit sind eine Liegenschaft mit einem lebenslangen Wohnrecht zu kaufen
- ⇒ niedriges Meistbot mangels Interesse der Bieter

Fraglich ist, ob der Berechtigte einem solchen Rauskauf zustimmt. Dies wird in der Regel dann der Fall sein, wenn dadurch seine Position verbessert wird. zB:

- ⇒ wenn es dadurch nicht zu einer Löschung seines Rechtes kommt
- ⇒ wenn dem Berechtigten zB eine größere Wohnung um den bisherigen Mietpreis angeboten wird
- ⇒ wenn dem Berechtigten eine angemessene Abschlagszahlung angeboten wird

Ist zum Beispiel der Wohnberechtigte nicht sicher, ob sein Recht übernommen wird, so wird er bereit sein, sein Recht zu verkaufen. Der potentielle Erwerber kann in diesem Fall einen Kaufpreis verhandeln der auch unterhalb des Barwertes des jeweiligen Rechtes liegen kann. In dem Moment, wo der potentielle Erwerber dann tatsächlich das Eigentum an der Liegenschaft erwirbt, erlischt das Wohnrecht gemäß §525 ABGB.

Sollte jedoch der potentielle Erwerber die Liegenschaft letztendlich nicht erstehen, so würde das Wohnrecht weiterhin aufrecht bleiben. Die Bereitschaft des künftigen Erwerbers dieses Wohnrecht dann abzukaufen ist fraglich und daher als Risiko einzustufen.

Sinnvoller und mit geringerem Risiko verbunden ist der Kauf eines solchen Rechtes nach Abschluss des Zwangsversteigerungsverfahrens. Ein zB Wohnungsberechtigte ist in diesem Fall wahrscheinlich bereit sein Recht zu verkaufen wenn ihm angeboten wird:

- ⇒ ein neues Einfamilienhaus mit geringerer Miete und/oder besserer Infrastruktur und/oder besserer Ausstattung etc.
- ⇒ ein neues Einfamilienhaus mit gleicher Miete aber einer einmaligen Abschlagszahlung

Dem finanziellen Aufwand für den Kauf des Wohnrechtes sind die Vorteile gegenüber zu stellen, dass die Liegenschaft aufgrund der Belastung günstiger Erworben wurde, dass evtl, der Ersteher eine Entschädigung für die Übernahme der Forderung erhalten hat und die Möglichkeit, dass mit der Immobilie höhere Erträge erwirtschaftet werden wenn zB ein Wohnprojekt realisiert wird. Für die Einschätzung der künftig zu erzielenden Erträge ist das Wissen eines Projektentwicklers erforderlich.

Das Risiko, dass der Wohnungsberechtigte dem Kauf nicht zustimmt und daher der Projektentwickler sein Projekt nicht realisieren kann, kann bereits durch Gespräche im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens reduziert werden.

## 9. ERGEBNISSE UND SCHLUSSFOLGERUNGEN DER ARBEIT

Der Erwerber einer Liegenschaft welche im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens veräußert wird, hat grundsätzlich jene Rechte und Lasten zu übernehmen, welche im Grundbuch im Rang denen des betreibenden Gläubigers vorgehen. Diese Barwerte dieser Rechte und Lasten sind vom Verkehrswert der unbelasteten Liegenschaft abzuziehen – sie sind ohne Anrechnung auf das Meistbot zu übernehmen. Auswirkung hat dies vor allem auf die Bestimmung der Höhe des geringsten Gebotes (50% des Schätzwertes) welches in diesem Fall vom Verkehrswert der belasteten Liegenschaft abgeleitet wird. Es wird dadurch der Verkehrswert der Liegenschaft deutlich gedrückt.

Sind hingegen diese Forderungen im Rang nach dem betreibenden Gläubiger im Grundbuch eingetragen, so ist die Übernahme dieser Rechte und Lasten an die Bedingung geknüpft, dass deren Wert in der Verteilungsmasse Deckung finden. Ist dies gegeben, dann sind diese Forderungen zu übernehmen. Für die Übernahme dieser Rechte und Lasten gebührt dem Erwerber ein Entschädigungsanspruch.

Handelt es sich bei der zu übernehmenden Last um eine solche von unbeschränkter Dauer welche nicht zu einer wiederkehrenden Leistung verpflichtet, so ist für die Entschädigung der Barwert der Last zu ermitteln. Dem vom Ersteher zu erlegende Meistbot ist dieser Wert gegenzurechnen.

Wird hingegen eine wiederkehrende Leistung geschuldet muss für die Entschädigung des Erwerbers unterschieden werden, ob es sich um eine Last von beschränkter oder unbeschränkter Dauer handelt.

Handelt es sich um eine Last von unbeschränkter Dauer so ist dem Ersteher das Deckungskapital auszufolgen aus dem er die wiederkehrende Leistungen bedienen kann. Mit diesem Deckungskapital sind sämtliche Änderungen in der Höhe der wiederkehrenden Leistung abgegolten.

Handelt es sich jedoch um eine Last von beschränkter Dauer sind dem Ersteher die Zinsen zur Deckung der wiederkehrenden Zahlung als Entschädigung zuzuschreiben.

Durch die Tatsache, dass Forderungen welche im Grundbuch im Rang hinter jenen des betreibenden Gläubigers eingetragen sind nur dann zu übernehmen sind, wenn diese Deckung in der Verteilungsmasse finden, hat der potentielle Erwerber durch sein Bieterverhalten direkten Einfluss darauf welche Rechte und Lasten gelöscht werden. Dies kann sich der potentielle Erwerber insofern zu nutzen machen, als dass er für sich den Grenzwert bestimmt bis zu dem er bieten möchte um zB gewisse, dem betreibenden Gläubiger nachrangige Lasten, nicht zu übernehmen.

Welche Rechte und Lasten grundsätzlich zu übernehmen sind, ist aus dem Versteigerungsedikt zu entnehmen. Welche Rechte und Lasten hinter dem betreibenden Gläubiger eingetragen sind, kann lediglich aus dem Grundbuch entnommen werden.

Will der potentielle Erwerber einer Liegenschaft im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens keine, dem Gläubiger nachrangig eingetragenen Rechte

und Lasten übernehmen, so wird er nur bis zum Verkehrswert der belasteten Liegenschaft bieten. Dies wäre seine persönliche Bietergrenze (Grenzwert). Dies hätte zur Folge, dass die dem Gläubiger nachrangigen Rechte und Lasten gelöscht werden würden.

Kann vom potentiellen Erwerber die der Liegenschaft angedachte Nutzung / Verwertung trotz der zu übernehmenden Lasten realisiert werden, so wird dieser in der Regel ein höheres Gebot abgeben als der Verkehrswert der belasteten Liegenschaft. Der Grenzwert wäre in diesem Fall der Verkehrswert der belasteten Liegenschaft zuzüglich des Wertes der zu übernehmenden, dem betreibenden Gläubiger, nachrangigen Last.

Für die monetäre Bestimmung des Grenzwertes ist fundiertes Wissen über Immobilienbewertung und Marktkenntnis erforderlich. Es ist davon auszugehen, dass die wenigsten Erwerber über dieses Wissen verfügen. In diesem Fall ist dem potentiellen Erwerber anzuraten, sich Informationen über die Forderungen, welche im Grundbuch hinter dem betreibenden Gläubiger eingetragen sind, einzuholen.

Ist es für den potentiellen Erwerber, unabhängig vom Bestehen der Forderungen, wesentlich den Zuschlag für die Liegenschaft zu erhalten zB weil die Liegenschaft perfekt ist um ein ertragreiches Wohnbauprojekt zu realisieren, so kann überlegt werden, ob nach Zuschlagserteilung ein Kauf der Forderungen möglich und sinnvoll ist.

Vorab gilt es hier zu prüfen, unter welchen Bedingungen der Berechtigte sein Recht verkaufen würde und welcher finanzieller Aufwand hierfür erforderlich ist. Dem finanziellen Aufwand sind die Vorteile gegenüber zu stellen, dass die Liegenschaft aufgrund der Belastung günstiger Erworben wurde, dass evtl, der Ersteher eine Entschädigung für die Übernahme der Forderung erhalten hat und die Möglichkeit, dass mit der Immobilie Erträge erwirtschaftet werden wenn zB ein Wohnprojekt realisiert wird.

Aus dem oben gesagten kann der Schluss gezogen werden, dass der Erwerb einer belasteten Liegenschaft im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens wohl überlegt sein muss. Es sind sowohl rechtliche Kenntnisse als auch umfangreiche Kenntnis über Immobilienbewertung und über den Immobilienmarkt erforderlich. Sollte sich die Frage ergeben, ob eine mit einem Recht belastete Liegenschaft im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens wirtschaftlich sinnvoll ist, so ist, wenn die Liegenschaft anderwärtig genutzt werden soll zB Wohnhausprojekt zusätzlich zu den oben angeführten Wissen meist das Fachwissen eines Projektentwicklers notwendig.

## EXECUTIVE SUMMARY

Die Zwangsversteigerung einer Liegenschaft ist das letzte Mittel für den betreibenden Gläubiger seine Forderung mit Hilfe staatlicher Gewalt einzutreiben. Wirtschaftlich betrachtet entspricht die Zwangsversteigerung einem Kaufgeschäft. Die Versteigerungsbedingungen sind in diesem Fall das Anbot des Verkäufers. Die Bieter sind Kauflustige. Der Meistbieter erwirbt durch Zuschlag Eigentum.

Eingeleitet wird das Zwangsversteigerungsverfahren mittels Exekutionsantrag. Die Bewilligung der Zwangsversteigerung wird im Grundbuch angemerkt wodurch die bewilligte Versteigerung gegen jeden späteren Erwerber der Liegenschaft durchgeführt werden und der betreibende Gläubiger Personen vorgeht, welche erst später bürgerliche Rechte an der Liegenschaft erwerben oder die Versteigerung dieser Liegenschaft erwirken.

Nach Einleitung des Zwangsversteigerungsverfahrens wird die Schätzung der Liegenschaft von Amts wegen angeordnet und vorbereitet. Der Schätzwert ist maßgeblich für die Höhe des Vadiums, für die Berechnung des geringsten Gebotes, für die Festlegung der Versteigerungsstufe, für die Entscheidung, ob ein Überbot möglich ist oder nicht und für die Ermittlung des Wertes von Zubehör.

Vom Versteigerungstermin sind durch Ediktsdatei alle Beteiligten und die Öffentlichkeit zu verständigen.

Das Versteigerungsedikt entspricht dem Anbot eines Verkäufers bei einer freiwilligen Veräußerung. Im Versteigerungsedikt wird u.a. angeführt welche Rechte im Grundbuch vor dem betreibenden Gläubiger eingetragen sind. Weiters werden die wichtigsten Grundbuchsdaten bekanntgegeben wodurch der potentielle Erwerber Einsicht in das Grundbuch nehmen kann. Aus dem Grundbuch kann u.a. sodann entnommen werden, welche Rechte hinter dem betreibenden Gläubiger eingetragen sind. Weiters werden Zeit und Ort der Versteigerung sowie die Höhe des Vadiums und des geringsten Gebots bekannt gegeben. Das geringste abzugebende Gebot entspricht grundsätzlich dem halben Schätzwert des Verkehrswertes der Liegenschaft.

Handelt es sich um eine Liegenschaft, welche mit Rechten und Lasten behaftet ist die im Grundbuch im Rang vor jenen des betreibenden Gläubigers eingetragen sind, so ist der Schätzwert vom Verkehrswert der belasteten Liegenschaft abzuleiten. Dies deshalb, da diese Rechte und Lasten vom Erwerber übernommen werden müssen und der geringere Verkehrswert den künftigen Erwerber für die Übernahme entschädigt. In allen anderen Fällen ist der Schätzwert vom Verkehrswert der unbelasteten Liegenschaft abzuleiten.

Sollte im Versteigerungsverfahren weniger geboten werden, als das geringste Gebot beträgt, so ist das Verfahren von Amts wegen einzustellen sofern der betreibende Gläubiger nicht in einem Zeitraum von 2 Jahren einen neuerlichen Antrag auf Anberaumung eines Versteigerungstermines stellt. Wird allerdings auch in dem zweiten Versteigerungstermin nicht das geringste Gebot erreicht, so ist das Verfahren von Amts wegen einzustellen. Bezweckt wird dadurch einerseits der Schutz der persönlichen und wirtschaftlichen Existenz des Schuldners.

Der Meistbietende, dem der Zuschlag erteilt wurde, hat das Meistbot binnen zwei Monaten ab Rechtskraft des Zuschlages bei Gericht zu erlegen. Die Verteilung des Meistbotes erfolgt nach dem Einigkeitsprinzip. Fehlt eine Einigung und reicht die Verteilungsmasse für die volle Befriedigung sämtlicher Forderungen nicht aus, so ist auf allgemeine Verteilungsgrundsätze oder gegebenen Falls auf besondere Regelungen, wie sie für Dienstbarkeiten und Reallasten gelten, zurückzugreifen

Die Versteigerung wird geschlossen, wenn der erzielte Erlös zur Befriedigung der vollstreckbaren Forderungen und zur Deckung aller Nebengebühren ausreicht.

Ist der Zuschlag in Rechtskraft erwachsen, so hat das Gericht von Amts wegen eine Tagsatzung für die Verhandlung über die Verteilung des bereinigten Meistbotes anzuberaumen. Zweck dieser Verhandlung ist die Festlegung der, an die Berechtigten auszuzahlenden Beträge, mittels Meistbotsverteilungsbeschluss. In diesem ist unter anderem anzuführen, welche Rechte und Lasten (die im Rang hinter dem betreibenden Gläubiger eingetragenen sind), aufgrund ihrer Deckung im Meistbot, vom Erwerber übernommen werden müssen. Die Belastung bleibt in diesem Fall aufrecht und im Grundbuch eingetragen. Alle sonstigen Forderungen, welche nicht in der Verteilungsmasse Deckung finden, sind zu löschen.

Die Verteilung des Meistbotes erfolgt nach Einigkeitsprinzip. Fehlt eine Einigung über die Verteilung des Meistbotes und reicht die Verteilungsmasse für volle Befriedigung sämtlicher Forderungen nicht aus, so ist auf allgemeine Verteilungsgrundsätze oder gegebenen Falls auf besondere Regelungen zurückzugreifen.

Besondere Regelungen sieht die EO unter anderem für Dienstbarkeiten und Reallasten mit Ausnahme des Ausgedinges vor welche im Grundbuch im Rang hinter jenen des betreibenden Gläubigers eingetragen sind.

Grundsätzlich gilt hier, dass diese Dienstbarkeiten und nur insofern vom Erwerber übernommen werden müssen als sie in der Verteilungsmasse Deckung finden. Die Belastung bleibt daher aufrecht und im Grundbuch eingetragen. Nachrangigen Lasten, welche in der Verteilungsmasse keine Deckung finden, sind daher zu löschen.

Dem Ersterer wird der Barwert der Dienstbarkeiten oder Reallasten von beschränkter oder unbeschränkter Dauer, welche nicht zur Zahlung einer wiederkehrenden Leistung verpflichten, als Entschädigung von dem von ihm zu erlegenden Meistbot gegengerechnet (die Rechte und Lasten werden ohne Anrechnung auf das Meistbot übernommen“)

Für die Übernahme von Dienstleistungen oder Reallasten welche zu einer wiederkehrenden Leistung verpflichten steht dem Erwerber, in Abhängigkeit davon, ob es sich um eine Last von beschränkter oder unbeschränkter Dauer handelt entweder ein Deckungskapital oder die entsprechenden Zinsen als Entschädigung zur Verfügung.

In diesen Fällen ist daher in erster Linie das Deckungskapital zu ermitteln welches die für die Zahlung der wiederkehrenden Leistung erforderlichen Zinsen abgibt. Handelt es sich um eine Last von unbeschränkter Dauer, so steht dem Erwerber das gesamte Deckungskapital zu. Handelt es sich jedoch um eine Last von beschränkter Dauer, so

sind die Zinsen die Entschädigungsleistung. Das Deckungskapital steht hier dem Berechtigten zu.

Rechte und Lasten können somit einen wesentlichen Einfluss auf den Wert der Immobilie haben. Grundsätzlich können Rechte und Lasten aus dem Grundbuch entnommen werden. Es gibt allerdings auch außerbücherliche Rechte und Lasten deren Erkennung nicht leicht ist. Sind diese Rechte und Lasten offenkundig, so sind diese ebenfalls vom Ersteher der Liegenschaft zu übernehmen. Es ist daher erforderlich Gespräche mit Nachbarn und Gläubigern zu führen um sich dieser Rechte und Lasten bewusst zu sein.

Bei den Rechten und Lasten welche auf einer Liegenschaft haften unterscheidet u.a. Dienstbarkeiten, Reallasten, Vorkaufs-, Wiederkaufs- und Rückkaufsrechten sowie öffentlich-rechtliche Beschränkungen.

Kommt es zu einer Zwangsversteigerung einer Liegenschaft, so sind, im Rahmen der Bewertung der Immobilie, auch die auf der Liegenschaft ruhenden Rechte und Lasten zu bewerten.

Die gesetzliche Grundlage für die Bewertung findet sich sowohl in der ÖNORM B1802 als auch im LBG. Oftmals scheitert jedoch der Versuch die Rechte und Lasten anhand der normierten Verfahren oder andren wissenschaftlich anerkannten Methoden zu bewerten. Dies aufgrund der Vielfalt an inhaltlicher Ausgestaltung der Rechte und Lasten und den damit verbundenen Einflüssen auf den Wert der Liegenschaft. In diesem Fall ist vom Gesetz vorgesehen, dass die Bewertung mittels Bestimmung des vermögenswerten Vorteils des Berechtigten bzw des vermögenswerten Nachteils des Belasten zu erfolgen hat.

Zusätzlich zu den Bestimmungen der ÖNORM und des LBG normiert die EO weitere Vorgehensweise was den Umfang der Schätzung betrifft.

Vom Sachverständigen wird für die Bewertung von Rechten und Lasten im Rahmen einer Zwangsversteigerung daher folgende Vorgehensweise verlangt:

---

**Einfache Bewertung**

Wert der Liegenschaft  
mit Belastung

wenn der Wert der Liegenschaft unter Berücksichtigung von Belastungen zu ermitteln ist, die vom Ersteher ohne Anrechnung auf das Meistbot zu übernehmen sind.

---

**Zweifache Bewertung**

Wert der Liegenschaft  
mit und ohne Belastung

soweit im Grundbuch nicht eingetragene Rechte auf den Wert der Liegenschaft einen Einfluss haben

---

**Dreifache Bewertung**

Wert der Liegenschaft  
mit und ohne Belastung  
sowie Wert der Belastung

bei allen im Grundbuch eingetragenen Belastungen, die den Wert der Liegenschaft beeinflussen und vom Ersteher in Anrechnung auf das Meistbot zu übernehmen sind

---

Offen ist jedoch, wie bei der Ermittlung der vermögenswerten Vorteile des Berechtigten bzw der vermögenswerten Nachteile des Belasteten vorzugehen ist. Weder im LBG noch in der ÖNORM B 1802 ist für die Herangehensweise der Ermittlung des Verkehrswertes ein Verfahren vorgegeben.

In der Vergangenheit haben sich für die Bewertung einiger Rechte und Lasten einheitliche Verfahren etabliert. So wird zB bei der Bewertung von Grunddienstbarkeiten wie das Wegerecht im Wesentlichen mit Tabellen gearbeitet, welche durch prozentuellen Abschlag vom Bodenwert den Grad der Beeinträchtigung berücksichtigen. Sollte der Berechtigte Entgelt für die Ausübung seines Rechtes zahlen, so ist dieses dem Bodenwert hinzuzufügen.

Bei der Bewertung persönlicher Dienstbarkeiten wie das Wohnrecht in einem Ertragsobjekt wird dieses als Barwert einer Leibrente oder einer Zeitrente, unter Hinzuziehung des Wertes der jährlichen Rente, bewertet. Handelt es sich um ein Wohnrecht in einem Sachwertobjekt, so wird der Nutzwert aus dem Verkehrswert des Grundstückes der belasteten Liegenschaft ermittelt. Eine andere gängige Methode hierfür ist die Ermittlung des Verkehrswertes des Hauses unter hinzu Zählung der ferneren Lebenserwartung und Berücksichtigung eines Abschlages für das Risiko, dass die erwartete Lebenserwartung überschritten wird.

Eine ebenfalls weitverbreitete Vorstellung in Bezug auf Zwangsversteigerungen ist, dass bestehende Mietverträge automatisch durch den Eigentümerwechsel enden. Dem ist nicht so. Eine Bindung des Erwerbers an den Bestandsvertrag ist nur dann gegeben, wenn das Bestandsverhältnis im Grundbuch eingetragen worden ist bzw dem MRG unterliegt. Muss das im Grundbuch einverleibte Bestandsverhältnis in Anrechnung auf das Meistbot übernommen werden und findet es im Meistbot keine Deckung, so kann der Ersteher das Bestandsverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfristen und -fristen kündigen. Gleiches gilt, wenn das Bestandsverhältnis nicht im Grundbuch einverleibt wurde und dieses nicht dem MRG unterliegt.

Neben dem Wissen über Ablauf der Zwangsversteigerung, Versteigerungsbedingungen, Rechte und Lasten ist dem potentiellen Erwerber einer Liegenschaft anzuraten sich noch vor Beginn des Zwangsversteigerungsverfahrens Klarheit zu verschaffen wie zB der Vorteil, dass geringere Nebenkosten entstehen als beim Erwerb am freien Markt, wo meist ein Makler den Kauf vermittelt. Weiters, dass der Kaufpreis objektiv durch einen Sachverständigen bestimmt wird. Nachteilig ist, dass es bei einer zwangsversteigerten Liegenschaft keine Gewährleistung gibt. Baumängel und hohe Sanierungskosten können daher dazu führen, dass der Liegenschaftserwerb nicht mehr so vorteilhaft ist.

Für den potentiellen Erwerber ist die Frage wesentlich, bis zu welchem Grenzwert es für ihn sinnvoll und wirtschaftlich ist zu bieten.

Um den Grenzwert bis zu dem der potentielle Erwerber bieten möchte zu bestimmen, ist vorrangig zu klären, welche – dem betreibenden Gläubiger nachrangigen – Rechte und Lasten er bereit ist zu übernehmen. Es bedarf hier genauer Kenntnis darüber, welchen Einfluss die jeweiligen Rechte und Lasten auf die von ihm gewünschte Nutzung/Verwertung der Liegenschaft haben.

Kommt der potentielle Erwerber zum Schluss, dass ein Liegenschaftserwerb mit der dem Gläubiger nachrangigen Last nicht sinnvoll ist, so ist ihm anzuraten lediglich bis zu jenem Betrag zu bieten, bis zu dem dieses Recht oder diese Last in der Verteilungsmasse Deckung findet da in diesem Fall das Recht nicht zu übernehmen ist und gelöscht wird.

Ist der potentielle Erwerber jedoch bereit die Liegenschaft auch dann zu kaufen, wenn die dem betreibenden Gläubiger nachrangigen Rechte und Lasten übernommen werden müssen, so wird der festzusetzende Grenzwert beim Verkehrswert der belasteten Liegenschaft zuzüglich des Barwertes der jeweiligen, zu übernehmenden Last oder Rechtes.

Eine monetäre Bestimmung des Grenzwertes bedarf Fachwissen bezüglich der Bewertung von Liegenschaften und der auf ihnen haftenden Rechte und Lasten. Hat man dieses Wissen nicht, so sind Gespräche mit Forderungsberechtigten sinnvoll um gegebenenfalls zusätzliche Informationen zu erhalten.

Für den potentiellen Erwerber gilt es ebenfalls zu prüfen, ob es möglich und sinnvoll ist eine auf der Liegenschaft ruhende Last – welche im Grundbuch hinter jenen des betreibenden Gläubigers eingetragen ist - zu kaufen.

Noch im laufenden Zwangsversteigerungsverfahren sind diesbezüglich Gespräche mit dem Berechtigten anzustreben. Es gilt hier auszuloten, unter welchen Bedingungen dieser bereit ist, sein Recht zu verkaufen dies unter Berücksichtigung des Risikos, dass sein Recht auch erlöschen könnte, falls es keine Deckung in der Verteilungsmasse findet. Der Berechtigte wird dem gegebenenfalls zustimmen, wenn dadurch seine Position verbessert wird zB größere Wohnung zu geringere Miete oder hohe einmalige Abschlagszahlung.

Der Kauf eines zB lebenslangen Wohnrechtes hätte für den Erwerber den Vorteil, dass die Liegenschaft sehr günstig erworben werden kann da meist wenige Bieter eine solche Liegenschaft erwerben wollen.

# VERZEICHNIS

## QUELLENVERZEICHNIS

### LITERATUR

*Angst-Jakusch-Pimmer; Exekutionsordnung, 15. Auflage 2009*  
*Bienert – Funk; Immobilienbewertung Österreich 2007*  
*Jusline; Gesetzestext*  
*Konecny Andreas; VO Zivilverfahrensrecht II, 2012*  
*Koziol-Welser; Bürgerliches Recht Band I, 12. Auflage 2002*  
*Kranewitter Heimo; Liegenschaftsbewertung, 5. Auflage 2007*  
*Kranewitter Heimo; Folien Bewertung von Rechten und Lasten, Superädifikaten und Baurechten 2008-2009*  
*Nikolaus Klenka; Verkehrswertgutachten, 6.12.2009*  
*Rechberger – Oberhammer; Exekutionsrecht, 5. Auflage 2009*  
*Rechtberger-Bittner; Grundbuchsrecht, 2. Auflage 2007*  
*Rechtsinformationssystem des Bundes; OGH Entscheidungen, Internet*  
*Richterzeitung; 1931 Seite 140*  
*Seiser/Kainz; Der Wert von Immobilien, 2011*

### GESETZESTEXTE

*ABGB (BGBl. I Nr. 50/2013)*  
*Denkmalschutzgesetz BGBl. I Nr. 170/1999*  
*EO-Novelle 2000 (BGBl 2000/59)*  
*Grundbuchgesetz BGBl. I Nr. 30/2012.*  
*LBG (BGBl. Nr. 150/1992)*  
*Mietrechtsgesetz (BGBl. I Nr. 50/2013)*

### ABBILDUNGSVERZEICHNIS

Abbildung 1 Grundbuchsankündigung der Einleitung des Versteigerungsverfahrens.....	10
Abbildung 2 Meistbotsverteilung bei einer Liegenschaft mit "in Anrechnung auf das Meistbot" zu übernehmenden Dienstleitung/Reallast.....	26
Abbildung 3 Dienstbarkeiten.....	28
Abbildung 4 Wegerecht .....	30
Abbildung 5 Verfahrensablauf gemäß ÖNORM B 1802 .....	34
Abbildung 6 Vergleichsverfahren .....	36
Abbildung 7 Übernahme von Rechten und Lasten in und ohne Anrechnung auf das Meistbot .....	41
Abbildung 8 Grundbuchsanzug Vorrangseinräumung mit Zustimmung Aller Gläubiger .....	43
Abbildung 9 Grundbuchsanzug mit Vorrangseinräumung ohne Zustimmung sämtlicher Berechtigten.....	44
Abbildung 10 Verfahrensablauf gemäß ÖNORM B 1802 .....	46
Abbildung 11 §143 EO Dreifache Bewertung einer Belasteten Liegenschaft .....	47
Abbildung 12 Anwendungsbereich MRG .....	54

### TABELLENVERZEICHNIS

Tabelle 1 Aufgliederung der Vorgehensweise bei der Berichtigung des Meistbotes .....	23
Tabelle 2 Einfluss der Rechte und Lasten auf das Meistbot.....	42
Tabelle 3 Das Wegerecht und der prozentuelle Abschlag nach Grad der Beeinträchtigung .....	49
Tabelle 4 Marktanpassung Verwertbarkeit .....	58

# ANHANG

## MUSTER VERSTEIGERUNGSEDIKT

### Versteigerung - Zweifamilienhaus

[\[Anhang zum Edikt\]](#)

Gericht: **BG Bruck an der Leitha**  
Aktenzeichen: 050 3 E 2067/12i  
wegen: **Zwangsversteigerung einer Liegenschaft**  
Letzte Änderung: 13.03.2013  
Versteigerungstermin: **am 22.04.2013 um 14:30 Uhr**  
Versteigerungsort: **Bezirksgericht Bruck, Wiener Gasse 3, 2460 Bruck/Leitha, Verhandlungssaal A**

Grundbuch: 05019 Sommerein  
EZ: 893  
Grundstücksnr.: 355  
BLNr: 3  
Liegenschaftsadresse: Brauhausgasse 5  
PLZ/Ort: 2453 Sommerein

Kategorie(n): Zweifamilienhaus  
Beschreibung (WE): Frei stehendes Wohnhaus mit zwei Nutzungsebenen (Erdgeschoß mit Keller und ausgebautes Dach-geschoß mit Aussenliege).  
Separate Garage an der rechten Grundgrenze.  
Grundstücksgröße: 631 m<sup>2</sup>  
Objektgröße: 191,04 m<sup>2</sup>

Schätzwert: 233.900,00 EUR  
Beschreibung des mitzuversteigernden Zubehörs: Kücheneinrichtung, Kachelofen und eingebauter Kasten im Dachgeschoß  
Wert des mitzuversteigernden Zubehörs: 3.500,00 EUR  
Vadium: 23.390,00 EUR  
Geringstes Gebot: 116.950,00 EUR

Sonstige Hinweise: per 15.2.2013: Rückstand an Gemeindeabgaben: Euro 1.210,91  
per 27.06.2012: Rückstand beim Abfallverband GABL: Euro 156,84  
an der gegenständlichen Liegenschaft kann bei entsprechender Ausbildung bzw Festlegung von "allgemeinen Flächen" Wohnungseigentum begründet werden, die Kosten der Erstellung eines Nutzwertgutachtens und Eintragung im Grundbuch samt Wohnungseigentumsvertrag sind zu berücksichtigen;  
zu CLNr 7a ist ob der Liegenschaft ein Wohnrecht für Vinzenz Nagy, geb. 28.9.1932 und Franziska Nagy, geb. 17.10.1934 einverleibt. Wert des Wohnrechtes: Euro 84.563,72; diese Dienstbarkeit ist in Anrechnung auf das Meistbot zu übernehmen, da es der pfandrechtlich sichergestellten Forderung der betreibenden Partei im Rang nachgeht; Das Wohnrecht hat sohin keinen Einfluss auf den Verkehrswert der Liegenschaft (es ist insbesondere der Wert des Wohnrechts nicht vom Verkehrswert abzuziehen)

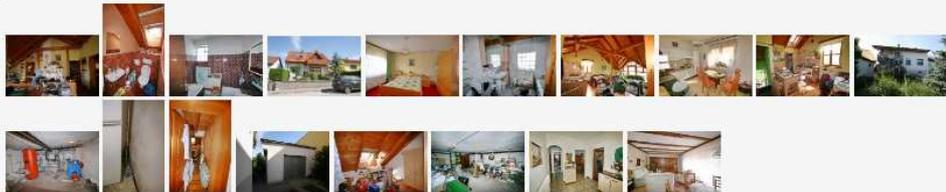
**Kurztgutachten:** [Kurztgutachten Zweifamilienhaus](#)

**Langgutachten:** [Langgutachten Ergänzung \(pdf\) \(157 KB\)](#)  
[Langgutachten \(pdf\) \(1548 KB\)](#)

**Lageplan:** [Situationsplan \(82 KB\)](#)  
[Lageplan \(28 KB\)](#)

**Grundriss(e):** [Grundriss EG \(98 KB\)](#)  
[Grundriss DG \(97 KB\)](#)  
[Grundriss KE \(93 KB\)](#)

**Foto(s):**



[\[zum Suchergebnis\]](#)

[\[28 von 141 >>\]](#)

Verwenden Sie bitte zum Blättern nicht den Zurück-Button Ihres Browsers, sondern nur die angebotenen Links!  
Zum Drucken oder Markieren dieser Seite benutzen Sie diesen Link als [Lesezeichen](#).

## **INFORMATION**

Die Versteigerungsbedingungen, die auf die Liegenschaften sich beziehenden Urkunden, Schätzungsprotokolle usw. können von den Kaufinteressenten in der oben bezeichneten Gerichtsabteilung während der für den Parteienverkehr bestimmten Zeit eingesehen werden. Bei dem oben bezeichneten Exekutionsgericht sind Ablichtungen des gesamten Schätzungsgutachtens gegen Kostenersatz erhältlich.

Vereinbarungen, wonach jemand verspricht, bei einer Versteigerung als Mitbieter nicht zu erscheinen oder nur bis zu einem bestimmten Preis oder sonst nur nach einem gegebenen Maßstab oder gar nicht mitzubieten, sind ungültig. Die für die Erfüllung dieses Versprechens zugesicherten Beträge, Geschenke oder anderen Vorteile können nicht eingeklagt werden. Was dafür wirklich gezahlt oder übergeben worden ist, kann zurückgefordert werden.

Als Vadium kann ausschließlich eine Sparurkunde erlegt werden.

### **Allgemeine Aufforderung**

Rechte, die diese Versteigerung unzulässig machen würden, sind spätestens im Versteigerungstermin vor Beginn der Versteigerung bei Gericht anzumelden, widrigens sie zum Nachteil eines gutgläubigen Erstehers in Ansehung der Liegenschaft selbst nicht mehr geltend gemacht werden könnten.

### **Allgemeine Aufforderung an die Pfandgläubiger**

Diejenigen Gläubiger, für die auf dieser Liegenschaft pfandrechlich sichergestellte Forderungen haften, mit Ausnahme der Gläubiger mit bedingten Forderungen, werden aufgefordert, vor dem Versteigerungstermin die Erklärung abzugeben, ob sie mit der Übernahme der Schuld durch den Ersteher unter gleichzeitiger Befreiung des bisherigen Schuldners einverstanden sind. Wird keine Erklärung abgegeben, so wird die Forderung durch Barzahlung berichtet. Der Gläubiger kann sich aber noch in der Verteilungstagsatzung mit der Übernahme der Schuld in Anrechnung auf das Meistbot durch den Ersteher und der Befreiung des früheren Schuldners einverstanden erklären.

## **Aufforderung an die öffentlichen Organe bezüglich der Steuern und sonstigen öffentlichen Abgaben**

Die öffentlichen Organe, die zur Vorschreibung und Eintreibung der von der Liegenschaft zu entrichtenden Steuern, Zuschläge, Gebühren und sonstigen öffentlichen Abgaben berufen sind, werden aufgefordert, in Ansehung aller dieser öffentlichen Abgaben, die auf der oben bezeichneten Liegenschaft pfandrechtlich sichergestellt sind, die Erklärung abzugeben, ob der Übernahme der Schuld durch den Ersteher unter gleichzeitiger Befreiung des bisherigen Schuldners zugestimmt wird.

Wird keine Erklärung abgegeben, so wird die Forderung durch Barzahlung berichtigt. Der Gläubiger kann sich aber noch in der Tagsatzung mit der Übernahme der Schuld in Anrechnung auf das Meistbot durch den Ersteher und der Befreiung des bisherigen Schuldners einverstanden erklären.

Die bis zum Versteigerungstermin rückständigen, von der Liegenschaft zu entrichtenden Steuern, Zuschläge, Gebühren und sonstigen öffentlichen Abgaben samt Zinsen und anderen Nebengebühren, die noch nicht pfandrechtlich sichergestellt sind, müssen spätestens im Versteigerungstermin vor Beginn der Versteigerung angemeldet werden, widrigens diese Ansprüche erst nach voller Befriedigung des betreibenden Gläubigers aus der Versteigerung berichtigt werden würden.

Beachten Sie bitte, dass der Eigentumserwerb an Liegenschaften auch den Bestimmungen des Grundverkehrsgesetzes des jeweiligen Bundeslandes unterliegt, und dieses besondere Voraussetzungen für einen wirksamen Zuschlag aufstellen kann.