

Zur Zwangsversteigerung eines landwirtschaftlichen Grundstücks zum Zwecke der Auseinandersetzung unter Miterben

In NJ 1951 S. 233 war ein Beschluß des OLG Erfurt vom 7. Dezember 1950 abgedruckt worden, der es für zulässig ansah, daß eine Bietgenehmigung gemäß Art. IV des Kontrollratsgesetzes Nr. 45 im Wege einer Auflage den Bieter verpflichtete, das zulässige Höchstgebot abzugeben. In einer Anmerkung hatte Artzt hierzu Stellung genommen. Zu dieser Frage sind noch weitere Diskussionsbeiträge eingegangen.

Die Redaktion.

I

Bei der Besprechung einer Entscheidung des Oberlandesgerichts Erfurt in der Neuen Justiz 1951 S. 233 wirft Artzt nachstehende Fragen auf:

1. Kann die nach Art. IV des KRG Nr. 45 erforderliche Bietgenehmigung an einen Miterben (Miteigentümer des Nachlaßgrundstücks) unter der Auflage erteilt werden, daß er im Versteigerungstermin das Höchstgebot abgibt?

2. Welches ist bejahendenfalls die Rechtsnatur dieser Auflage?

3. Hat die Zwangsversteigerung noch einen Sinn, wenn sowohl der einzige Bieter (Miterbe) wie auch das Höchstgebot feststehen, oder empfiehlt es sich nicht vielmehr in einem solchen Falle, von der Erteilung einer Bietgenehmigung überhaupt abzusehen und den Antragsteller auf § 2049 BGB zu verweisen?

Diese Fragen dürften wie folgt zu beantworten sein:

1. Ob die Genehmigungsbehörde dem Miterben-Bieter die Auflage machen kann, im Versteigerungstermin das Höchstgebot abzugeben, ist mehr als zweifelhaft. Die Erwägung, daß der Genehmigungszwang nur landwirtschaftlichen Belangen, insbesondere einer gesunden Verteilung und einer ordnungsmäßigen Bewirtschaftung des Bodens dient, deutet auf das Gegenteil hin. Auch die §§ 14, 15 der Ausführungsbestimmungen zur Durchführungsanordnung zum KRG Nr. 45 (ZVOB1. 1949 S. 194) lassen darauf schließen, daß der Gesetzgeber bei den Auflagen nur an landwirtschaftliche Maßnahmen gedacht hat. Allerdings erfordert es die Billigkeit, daß die Erbengemeinschaft gegen einen eigennützigen Miterben, der die Bietgenehmigung dazu benutzen will, um das Nachlaßgrundstück für ein zu niedriges Meistgebot in die Hände zu bekommen, geschützt wird. Es ist auch richtig, daß die übrigen Erben, die die Bietgenehmigung nicht nachgesucht oder erhalten haben, nicht in der Lage sind, durch Mitbieten ein höheres Meistgebot zu erreichen. Schließlich wird auch der Erbe, dem die Bietgenehmigung erteilt ist, durch die Auflage nicht unmaßig beeinträchtigt, da er ja nicht gezwungen ist, von der Bietgenehmigung Gebrauch zu machen. Den gefährdeten Miterben kommt aber schon der § 9a der Zwangsvollstreckungsverordnung vom 26. Mai 1933 zu Hilfe, wonach die mehrmalige einstweilige Einstellung auf die Dauer von jeweils längstens 6 Monaten angeordnet werden kann, wenn dies bei Abwägung der widerstreitenden Interessen der mehreren Miteigentümer angemessen erscheint. Man wird sich deshalb auf den Standpunkt stellen müssen, daß die genannte Auflage nicht für zulässig erachtet werden kann.

2. Nimmt man den entgegengesetzten Standpunkt ein, so liegt keine Auflage im Sinne des BGB vor, deren Vollziehung im Wege des Zivilprozesses erzwungen werden kann. Es handelt sich auch um keine Auflage im Sinne des Verwaltungsrechts und der §§ 14, 15 der bereits erwähnten Ausführungsbestimmungen zum KRG Nr. 45, zu deren Befolgung der Verpflichtete durch

Ordnungsstrafen angehalten werden kann. Die Auflage stellt vielmehr eine Bedingung oder eine Weisung an den Versteigerungsrichter dar, dem Miterben den Zuschlag nur zu erteilen, wenn er das Höchstgebot abgibt. Setzt sich der Versteigerungsrichter über diese Weisung hinweg, so können die Beteiligten gegen die Erteilung des Zuschlags nach § 83 Ziff. 5 ZVG sofortige Beschwerde einlegen, die zur Aufhebung des Zuschlagsbeschlusses führen müßte. Falls auch einem Nichterben die Bietgenehmigung erteilt worden sein sollte, so müßte dieser gleichfalls das Höchstgebot abgeben, um neben dem Miterben die Möglichkeit zu erlangen, den Zuschlag zu erhalten. Der Ersteher wäre dann vom Versteigerungsrichter nach dem Katalog der Geboteverordnung vom 30. Juni 1941 mit den Änderungen der Verordnung vom 27. Januar 1944 (§§ 3, 5) zu bestimmen und wird in der Regel der Miterbe sein. Sollte der Miterbe kein Gebot abgeben, so hat er es sich selbst zuzuschreiben, wenn der Nichterbe den Zuschlag zu einem niedrigeren Gebot als dem Höchstgebot erhält. Das Ergebnis der Auflage kann hiernach — unbeschadet des § 9a der Zwangsvollstreckungsverordnung — nicht als unbefriedigend bezeichnet werden.

3. Bei der Frage 3 muß man sich vor Augen halten, daß der Mechanismus des Zwangsversteigerungsgesetzes, das vom freien Spiel der Kräfte ausgeht, durch den Genehmigungszwang und den Preisstopp wesentlich gestört worden ist. Die Folge davon ist, daß das Zwangsversteigerungsverfahren heute in vielen Fällen, namentlich wenn die Bietgenehmigung nur einem Interessenten erteilt ist, als ein zu umständliches Verfahren erscheint. Wird dem einzigen Bieter dann gar noch die Auflage gemacht, das Höchstgebot abzugeben, so bleibt in der Tat von dem eigentlichen Sinn und Zweck einer Zwangsversteigerung nicht mehr viel übrig. Trotzdem wird man den Miterben das in § 753 BGB statuierte Recht, die Aufhebung der Erbengemeinschaft durch Zwangsversteigerung des Nachlaßgrundstücks herbeizuführen, nicht nehmen können. Das Zwangsversteigerungsverfahren bietet immerhin den nicht zu unterschätzenden Vorteil, daß es zu seiner Einleitung nach § 181 Abs. 1 ZVG eines vollstreckbaren Titels nicht bedarf. Dagegen könnte die von Artzt vorgeschlagene entsprechende Anwendung des § 2049 BGB bei Uneinigkeit der Erben, die in solchen Fällen stets vorliegen wird, nur zum Ziele führen, wenn der an der Aufhebung der Erbengemeinschaft interessierte Erbe im Klagewege die Auflassung des Nachlaßgrundstücks seitens der übrigen Erben an denjenigen Erben durchsetzt, der zur Übernahme des Grundstücks berufen ist. Daß der Ausgang eines derartigen Rechtsstreits, ganz abgesehen von den erheblichen Kosten, die er verursacht, sehr zweifelhaft sein kann, bedarf keiner weiteren Ausführung. Abschließend ist demnach zu sagen, daß der vom Gesetz vorgeschriebene Weg über die Zwangsversteigerung des Nachlaßgrundstücks zwar etwas umständlich sein mag, aber sicherer zur Aufhebung der Gemeinschaft führt als die von Artzt empfohlene entsprechende Anwendung des § 2049 BGB.

Der eingangs erwähnte Beschluß des OLG Erfurt hatte keine Veranlassung, auf die vorstehend erörterten Fragen einzugehen, da er sich lediglich mit der sofortigen Beschwerde einer Miterbin zu befassen hatte, der die Bietgenehmigung versagt worden war, weil sie nur einen Teil des Grundstücks erwerben wollte. Er bot daher auch keine Gelegenheit, die Vorschriften des bürgerlichen Rechts mit den Erfordernissen unserer fortschrittlichen Gesellschaftsordnung in Einklang zu bringen und entsprechende neue Rechtsgrundsätze zu entwickeln. Der für das Ergebnis belanglose erste Absatz des Beschlusses sollte die Beschwerdeführerin nur darüber belehren, daß sie durch die Auflage an den Miterben gegen eine Verschleuderung des Grundstücks geschützt sei.

Karl 01 a f s k e, Richter am OLG Erfurt