

II

Für eine Auslegung der dem Miterben Otto G. gemäß KRG Nr. 45 vom Kreislandwirtschaftsamt erteilten Bietgenehmigung ist m. E. kein Raum. Diese Genehmigung kann trotz Gebrauch des Wortes „Auflage“ nur so verstanden werden, daß sie nur für ein bestimmtes Gebot des Otto G. erteilt ist, nämlich für das gemäß Artikel I § 1 der Gebote-Verordnung vom 30. Juni 1941 festgesetzte höchstzulässige Gebot. Nur insoweit besitzt sie Gültigkeit. Von Otto G. kann daher wirksam nur ein Gebot abgegeben werden, das sich auf den Betrag des höchstzulässigen Gebots beläuft. Die Genehmigung kann dagegen keinesfalls für Gebote gelten, die unter diesem liegen. Würde also Otto G. weniger bieten, so müßten diese Gebote in Anwendung des § 71 Abs. 1 ZVG als unwirksam zurückgewiesen werden. Für das Vollstreckungsgericht ist die Genehmigung in dem Umfange bindend, in dem sie erteilt ist. Die Nachprüfung auf ihre sachliche Richtigkeit steht dem Vollstreckungsgericht nicht zu. Es muß den betreffenden Bietlustigen überlassen bleiben, gegebenenfalls im Wege der gegen die beschränkt erteilte Genehmigung zulässigen Rechtsmittel, über die im Verwaltungswege zu entscheiden ist, eine unbedingte Bietgenehmigung zu erhalten.

Eine andere Frage ist die, ob die Genehmigungsbehörde befugt ist, dem Bietlustigen vorzuschreiben, was er zu bieten hat. Diese Frage ist zu verneinen, wenn auch nicht zu verkennen ist, daß es der Billigkeit entsprechen dürfte, daß der Miterbe Otto G. das Grundstück zum höchstzulässigen Gebot erwirbt und dadurch eine Schlechterstellung der Miterben, die mit Geld abgefunden werden, ausgeschlossen wird. Der Sinn des Kontrollratsgesetzes Nr. 45, das die Bietgenehmigung vorschreibt, ist doch zweifelsohne der, daß bei der Veräußerung land- oder forstwirtschaftlicher Grundstücke für die Land- und Forstwirtschaft kein Schaden dadurch entsteht, daß sie an Personen fallen, die zu ihrer Bewirtschaftung ungeeignet sind. Daher hat sich die Genehmigungsbehörde auf jeden Fall einer Prüfung der vermögensrechtlichen Interessen der Miteigentümer zu enthalten, durch die es praktisch dem Gericht vorgreifen würde, das diese Gesichtspunkte bei Prüfung der Einstellungsfrage nach § 9a der Zwangsvollstreckungsverordnung vom 26. Mai 1933 und gegebenenfalls auch bei der Entscheidung über die Erteilung des Zuschlages nach der Gebote-Verordnung vom 30. Juni 1941 in Verbindung mit § 5a der ErgänzungsVO vom 27. Januar 1944 zu beachten hat. Auf Grund des § 9a ZVO ist das Gericht in der Lage, bei Abgabe nur unangemessener Gebote das Verfahren einstweilen einzustellen, wodurch eine Schädigung der übrigen Miteigentümer ausgeschlossen werden kann.

Davon, daß Bieter und Meistgebot feststehen, kann nur dann gesprochen werden, wenn bis zum Versteigerungstermin nur eine Genehmigung von der Genehmigungsbehörde erteilt und das Gericht sich von vornherein darüber schlüssig ist, daß es den Zuschlag unter dem höchstzulässigen Gebot nicht erteilt. Ob nur eine Genehmigung erteilt ist oder nur ein Bietungsberechtigter von seinem Bietungsrecht Gebrauch macht, ergibt sich aber erst im Versteigerungstermin, da die Genehmigungen in der Regel erst in diesem beigebracht werden. In den Fällen, in denen nach den Bestimmungen der Gebote-Verordnung einem Miterben der Zuschlag auch bei Abgabe mehrerer gleichhoher Meistgebote erteilt werden muß und der betreffende Miterbe sich von vornherein zur Abgabe des höchstzulässigen Gebots bereit erklärt, ist natürlich die Zwangsversteigerung leerer Formalismus. Die Anregung, für derartige Fälle eine gesetzliche Regelung zu schaffen, die den Übergang des Eigentums auf den betreffenden Miterben ohne das zeitraubende und für solche Fälle umständliche Zwangsversteigerungsverfahren ermöglicht, ist daher zu begrüßen. Bei der augenblicklichen Rechtslage bleibt, wenn nicht alle Miterben bei einem Verkauf mitwirken, allerdings nur der Weg der Teilungsversteigerung.

Hinsichtlich der Ermittlung des angemessenen Preises erscheint es mir im Falle der angeregten gesetzlichen Regelung zweckmäßig, den Grundstückswert durch einen öffentlich anerkannten Sachverständigen schätzen zu lassen und, wie bisher, die Preisbehörde über die Angemessenheit des Schätzwertes entscheiden zu lassen. Die Aufnahme einer derartigen Bestimmung ist erforderlich, weil ja die Preisstoppsgesetzgebung, auf der die Festsetzung des höchstzulässigen Gebots beruht, höchstwahrscheinlich über kurz oder lang in Wegfall kommt.

Rechtspfleger Rudi Peter, Leipzig

III

Beide Beiträge schließen sich der Auffassung an, daß es nach Kontrollratgesetz Nr. 45 nicht Aufgabe der Verwaltungsdienststelle ist, die Interessen der Beteiligten zu schützen und deshalb durch eine Auflage die Abgabe von Höchstgeboten zu sichern.

Nicht gefolgt werden kann den Ausführungen von Olafske unter Ziff. 2 seiner Besprechung. Erblickt man in dieser Auflage „eine Bedingung oder eine Weisung an den Versteigerungsrichter, dem Miterben den Zuschlag nur zu erteilen, wenn er das Höchstgebot abgibt“, so bedeutet dies die Festlegung besonderer Versteigerungsbedingungen. Nach dem I. Abschnitt des Zwangsversteigerungsgesetzes ist die Feststellung der Versteigerungsbedingungen jedoch ausschließlich eine Angelegenheit des Gerichts, und es kann auch Art. IV des Kontrollratgesetzes Nr. 45 nicht entnommen werden, daß die Verwaltungsdienststelle zur Festsetzung von Versteigerungsbedingungen befugt sein sollte. Das übersieht auch Peter bei Erörterung der Frage, ob das Gericht an die Auflage gebunden ist. Wenn § 5 der Ausführungsbestimmungen zu der Anordnung zur Durchführung des Kontrollratgesetzes Nr. 45 vom 10. März 1949 (ZVOB1. S. 193) auch bestimmt, daß die Genehmigung nach Art. IV bis VI des Gesetzes unter Auflagen oder Bedingungen erteilt werden kann, so kann es sich hierbei nur um echte Auflagen handeln. Eine solche kann entgegen der Auffassung im Beschlusse, wie schon in der Besprechung in NJ 1951 S. 233 ausgeführt wurde, hier nicht ergehen. Und unter Bedingungen können nur solche verstanden werden, die die in Art. IV Abs. 4 des Gesetzes oder in § 4 der Anordnung zur Durchführung des Kontrollratgesetzes Nr. 45 vom 23. Februar 1949 (ZVOB1. S. 199) aufgestellten Genehmigungsgrundsätze sichern helfen. Hierzu gehören niemals persönliche Vermögensinteressen der Beteiligten. Da das Gericht nur die festgesetzten Versteigerungsbedingungen zu beachten hat, muß es die Genehmigung so behandeln, als ob die Auflage nicht ausgesprochen worden wäre. Dies entspricht auch der Sachlage. Aus der Genehmigung ist zu schließen, daß landwirtschaftliche Interessen dem Erwerb durch den Bietungslustigen nicht entgegenstehen. Die Berücksichtigung der vermögensrechtlichen Interessen der Beteiligten ist Sache des Gerichts, und zwar nach Maßgabe des § 9a der Notverordnung vom 26. Mai 1933. Hierauf haben sowohl Olafske als auch Peter mit Recht hingewiesen.

Beachtlich sind die Ausführungen Olafskes unter Ziff. 3 seiner Besprechung darüber, daß bei der Zwangsversteigerung zur Auflösung einer Gemeinschaft ein vollstreckbarer Titel nicht erforderlich ist, daß hingegen der Verkauf eines Grundstücks dann, wenn eine Einigung unter den Miterben nicht zustandekommt, die Durchführung eines Zivilprozesses voraussetzt. Die Anregung Peters, im Wege einer gesetzlichen Regelung ein vereinfachtes Verfahren herbeizuführen, kann besonders dann Bedeutung gewinnen, wenn die gesetzliche Regelung des Verkehrs mit nichtlandwirtschaftlichen Grundstücken hinsichtlich der Bietgenehmigung Bestimmungen enthalten wird, die den Vorschriften des Kontrollratgesetzes Nr. 45 entsprechen.

Hauptreferent Dr. Werner Artzt, Berlin