

mit Rücksicht auf die gesellschaftliche Bedeutung des Eigentums in unserem Staat abzusehen ist.

2. Weder das Zwangsversteigerungsgesetz noch die Gebote-Verordnung verbieten es, einem Niechteigentümer oder Niechterben, dem von der zuständigen staatlichen Dienststelle die Bietergenehmigung erteilt worden ist, den Zuschlag zu erteilen, wenn in seiner Person die Gewähr für eine verantwortungsbewußte Ausübung der Eigentümerbefugnisse gegeben ist.

OG, Urt. vom 18. August 1960 — 1 Zz 8/60.

Als Eigentümer des in O. Blatt 521 verzeichneten Hausgrundstücks ist Frau Ida M. eingetragen. Sie ist am 8. Januar 1957 verstorben und von dreien ihrer Kinder und einem Enkel namens Lothar M. zu je einem Viertel beerbt worden.

Die drei erstgenannten Erben haben die Zwangsversteigerung des Grundstücks zum Zwecke der Aufhebung der Erbengemeinschaft beantragt. Zur Begründung haben sie vorgebracht:

Da das Grundstück sehr baufällig sei, seien erhebliche Aufwendungen für dringend notwendige Instandsetzungsarbeiten erforderlich. Diese Mittel könnten die Erben nicht aufbringen. Außerdem habe der im Grundstück zur Miete wohnende Bergmann B. im Vertrauen auf eine ihm von allen Erben erteilte Zusicherung, daß er das Grundstück käuflich erwerben könne. Einbauten vorgenommen und deshalb Schadensersatzansprüche angemeldet, wenn die Erben von ihrer Zusicherung zurücktreten würden. Die gesetzliche Vertreterin des Miterben und Antragsgegners Lothar M. weigere sich, das Grundstück an den Mieter B. zu verkaufen.

Im Versteigerungstermin am 26. November 1958 sind die Antragsteller, die sich zu einer Bietergemeinschaft zusammengeschlossen hatten, der Antragsgegner Lothar M. und der Bergmann B. Meistbietende geblieben.

Nachdem der Sekretär des Kreisgerichts den Beteiligten Gelegenheit gegeben hatte, zum Zuschlag Stellung zu nehmen, hat er mit Beschluß vom 31. Januar 1959 das Grundstück den Antragstellern gegen Zahlung eines Betrages von 2169,58 DM zugeschlagen. Dazu hat er ausgeführt: Nach § 3 Ziff. 5 GebVO seien die Bieter B. und Lothar M. gegenüber der Bietergemeinschaft bevorzugt, weil sie im Grundstück wohnten. Lothar M. müsse dem Mieter B. Vorgehen, weil er Miterbe sei. Es seien jedoch deshalb die Voraussetzungen für die Anwendung des § 5a GebVO gegeben, weil sich alle Miterben verpflichtet hätten, das Grundstück an B. zu verkaufen. Dieser habe deshalb von einer beabsichtigten Mitgliedschaft in einer Arbeiterwohnungsbaugenossenschaft Abstand genommen. Außerdem habe er im Vertrauen auf die Zusage der Erben Verbesserungen am Versteigerungsgrundstück vorgenommen. Die Erklärung der Erben, das Grundstück an B. verkaufen zu wollen, entspreche zwar nicht der gesetzlichen Form, gleichwohl ergäben sich aus ihr schuldrechtliche Verpflichtungen. Da die Antragsteller nach wie vor bereit seien, das Grundstück an B. zu verkaufen, und dieser auch die beste Gewähr dafür biete, daß er die Eigentümerbefugnisse im Sinne der Verfassung ausübe, sei der Zuschlag der Bietergemeinschaft zu erteilen gewesen.

Die vom Miterben Lothar M. gegen diesen Beschluß eingelegte Erinnerung hat das Kreisgericht als unbegründet zurückgewiesen. Es ist im wesentlichen der Begründung des Beschlusses des Sekretärs gefolgt. Auf die sofortige Beschwerde des Lothar M. hat das Bezirksgericht mit Beschluß vom 30. April 1959 die Beschlüsse des Sekretärs und des Kreisgerichts aufgehoben und das Grundstück dem Beschwerdeführer zugeschlagen.

Dazu hat es ausgeführt: Weder den Antragstellern noch Lothar M. stehe hinsichtlich des ganzen Grundstücks oder eines überwiegenden Teiles ein im Grundbuch eingetragenes, zum Besitz berechtigendes Recht nach § 3 Ziff. 1 GebVO oder der unmittelbare rechtmäßige Besitz, nach § 3 Ziff. 5 GebVO zu. An sich müsse daher nach § 5 Abs. 5 GebVO zwischen den Bieter B. das Los entscheiden. Es seien jedoch die Voraussetzungen des § 5a GebVO gegeben. Danach müsse der Bieter B. für eine Zuschlagserteilung ausscheiden, weil er nicht Miteigentümer des Grundstücks sei. Aus Billigkeitsgründen könne aber auch ein Miteigentümer nur dann den Zuschlag erhalten, wenn er selbst das Grundstück nutzen wolle. Diese Voraussetzung sei

aber nur bei dem Beschwerdeführer gegeben, da die Antragsteller unstreitig nach Zuschlagserteilung das Grundstück an den Mieter B. verkaufen wollten. Der Zuschlag habe daher nach § 5a GebVO nur Lothar M. erteilt werden können.

Der Präsident des Obersten Gerichts hat die Kassation der Beschlüsse des Bezirksgerichts, des Kreisgerichts und des Sekretärs beantragt. Er hat die Verletzung von §§ 5 Ziff. 6 und 5a GebVO gerügt. Der Antrag hatte Erfolg.

Aus den Gründen:

Der Begründung des bezirksgerichtlichen Beschlusses kann bereits insoweit nicht gefolgt werden, als festgestellt wird, der Beschwerdeführer habe an sich ein im Grundbuch eingetragenes zum Besitz berechtigendes Recht nach § 3 Ziff. 1 der Gebote-Verordnung vom 30. Juni 1941 (RGBl. I S. 370), weil seine Großmutter — die Erblasserin — als Alleineigentümer des zu versteigernden Grundstücks eingetragen sei. Wenn sich das Bezirksgericht zur Begründung seiner Auffassung auf § 181 Zwangsversteigerungsgesetz beruft, so geht das fehl.

Diese gesetzliche Bestimmung regelt lediglich die formellen Erfordernisse für die Stellung eines Zwangsversteigerungsantrags und besagt nichts anderes, als daß auch derjenige den Antrag auf Einleitung eines Zwangsversteigerungsverfahrens stellen kann, der als Miterbe die Aufhebung einer Erbengemeinschaft betreiben will. Keineswegs wird aber mit dieser Bestimmung für einen Bieter, für den die in § 3 Ziff. 1, 2 und 4 GebVO genannten Rechte nicht im Grundbuch eingetragen sind, eine bevorzugte Stellung bei der Zuschlagserteilung geschaffen, auch dann nicht, wenn der Bieter zu den Erben des eingetragenen Eigentümers gehört.

Dagegen ist dem Bezirksgericht darin zuzustimmen, daß im vorliegenden Falle schon deshalb keinem der Miterben ein Anspruch auf Zuschlagserteilung nach § 3 GebVO zusteht, weil keinem hinsichtlich des ganzen oder eines überwiegenden Teiles des Grundstücks eines der in den Ziffern 1 bis 5 aufgeführten Rechte zusteht. Das trifft insbesondere für die Bietergemeinschaft auch schon deshalb zu, weil die Vereinigung ihrer Rechte erst im Zwangsversteigerungsverfahren erfolgt ist, also schon nach § 5 Abs. 1 Satz 1 GebVO nicht berücksichtigt werden könnte.

Da es daher an der erforderlichen Eintragung der Beteiligten im Grundbuch fehlt und sie auch nicht Rechte am ganzen oder an einem überwiegenden Teil des Grundstücks geltend machen können, können sie aus § 3 GebVO keinen Anspruch auf bevorzugte Erteilung des Zuschlags herleiten. Deshalb hätte an sich nach § 5 GebVO das Los zwischen den Erben entscheiden müssen. Von einer solchen Entscheidung hat aber das Bezirksgericht mit Recht abgesehen.

Bereits in seiner Entscheidung vom 21. Dezember 1954 — 1 Zz 244/54 — (OGZ Bd. 3 S. 254) hat das Oberste Gericht ausgesprochen, daß eine Losentscheidung, dem in unserer Gesellschaftsordnung veränderten Inhalt des Eigentums widerspricht. Wenn es sich in dem dort zu entscheidenden Falle auch um ein landwirtschaftliches Grundstück handelte, muß das aber in gleichem Maße auch für Hausgrundstücke und insbesondere für solche Grundstücke, in denen vermietbare Räume vorhanden sind, gelten.

Auch solche Grundstücke sind Teile des Volksvermögens, und es kann deshalb der Gesellschaft, die daran interessiert ist, daß auch dieser Teil des Volksvermögens erhalten bleibt, nicht gleichgültig sein, wer Eigentümer eines solchen Grundstücks wird. Der Zuschlag kann deshalb, wenn irgendwelche Rechte auf bevorzugte Erteilung des Zuschlags entfallen, nur dem Bieter erteilt werden, der die beste Gewähr dafür bietet, daß er seine Pflichten als Grundstückseigentümer gegenüber etwaigen Gebrauchs- oder Nutzungsberechtigten und gegenüber der Gesellschaft erfüllt. Diese Pflichten ergeben sich aus Art. 24, 26 der Verfassung unter Beachtung