BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

V ZB 7/12

vom

6. Juni 2013

in der Zwangsversteigerungssache

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

ZVG § 9 Nr. 2, § 59

Meldet einer der in § 9 Nr. 2 ZVG genannten Rechtsinhaber sein Recht in dem Zwangsversteigerungsverfahren an, macht es aber auf Verlangen des Vollstreckungsgerichts nicht glaubhaft, wird er so behandelt, als wäre er nie Beteiligter im Sinne von § 9 Nr. 2 ZVG gewesen; sein Antrag auf Feststellung abweichender Versteigerungsbedingungen ist zurückzuweisen.

Ob das Vollstreckungsgericht eine Glaubhaftmachung verlangt, steht in seinem pflichtgemäßen Ermessen; dahingehende Auflagen kommen bei nachvollziehbaren Zweifeln an der Berechtigung oder der Ernsthaftigkeit der Anmeldung in Betracht, die sich auch erst im Verlauf des Verfahrens ergeben können.

BGH, Beschluss vom 6. Juni 2013 - V ZB 7/12 - LG Frankfurt am Main
AG Bad Homburg v.d.H.

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 6. Juni 2013 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, den Richter Dr. Czub, die Richterinnen Dr. Brückner und Weinland und den Richter Dr. Kazele

beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde des Beteiligten zu 1 gegen den Beschluss der 9. Zivilkammer des Landgerichts Frankfurt am Main vom 9. Januar 2012 wird zurückgewiesen.

Der Gegenstandswert des Rechtsbeschwerdeverfahrens beträgt für die Gerichtsgebühren und für die anwaltliche Vertretung der Ersteherin 760.000 €, für die anwaltliche Vertretung des Schuldners 830.000 €.

Gründe:

I.

1 Auf Antrag der Beteiligten zu 5 wurde im Jahr 2005 die Zwangsversteigerung eines den Beteiligten zu 1 und 2 gehörenden Grundstücks angeordnet. Nachdem das Vollstreckungsgericht einen Versteigerungstermin für März 2011 anberaumt hatte, beantragte der Beteiligte zu 9, der Sohn der Schuldner, seinen Beitritt zu dem Verfahren zuzulassen. Er stützte sich darauf, dass er durch Zahlung eines Vergleichsbetrages an einen Gläubiger Forderungen abgelöst habe, die zwei (zu Lasten des Miteigentumsanteils des Beteiligten zu 1 eingetragenen) Zwangssicherungshypotheken zugrunde gelegen hätten. Der Gläubiger habe daraufhin Löschungsbewilligungen erteilt, und der Beteiligte zu 1 habe

die Eintragung entsprechender Grundschulden zu seinen (des Beteiligten zu 9) Gunsten bewilligt. Außerdem begründete der Beteiligte zu 9 den Antrag damit, dass ihm Räumlichkeiten in dem zu versteigernden Objekt vermietet seien, die er seinerseits an eine Gesellschaft mit Sitz in der Schweiz untervermietet habe.

2 Vor dem Versteigerungstermin beantragte der Beteiligte zu 9 die Feststellung abweichender Versteigerungsbedingungen. Zum einen sollten die Zwangssicherungshypotheken in das geringste Gebot eingestellt werden. Zum anderen sollte die Ausübung des Sonderkündigungsrechts nach § 57a ZVG bis Ende September 2013 ausgeschlossen sein. Der Antrag enthielt ferner Hinweise auf nähere Umstände des Mietverhältnisses, unter anderem auf geleistete Mietvorauszahlungen in Höhe von insgesamt 110.000 €.

3 In dem Versteigerungstermin wies das Vollstreckungsgericht den Antrag mit der Begründung zurück, hinsichtlich der Zwangssicherungshypotheken sei die Abtretung an den Beteiligten zu 9 mangels Eintragung in das Grundbuch nicht nachgewiesen. Im Hinblick auf die Ausübung des Sonderkündigungsrechts könne der Antrag zur Zeit nicht gestellt werden, weil es an ausreichenden Belegen zu dem Mietverhältnis und den behaupteten Zahlungen fehle.

4 Anschließend wurde das Grundstück doppelt ausgeboten, nämlich zu den gesetzlichen Bedingungen und zu abweichenden Bedingungen, die von anderer Seite beantragt worden waren und die das Bestehenbleiben einer Grunddienstbarkeit vorsahen. Gebote wurden ausschließlich auf das Ausgebot zu den abweichenden Bedingungen abgegeben. Meistbietende blieb die Rechtsvorgängerin der Beteiligten zu 10 mit einem Gebot von 760.000 €. Ihr ist das Grundstück sogleich zugeschlagen worden. Die dagegen gerichtete Beschwerde des Beteiligten zu 1 hat das Landgericht zurückgewiesen. Mit der zugelassenen Rechtsbeschwerde will er weiterhin die Versagung des Zuschlags erreichen.

II.

5 Das Beschwerdegericht verneint einen Zuschlagsversagungsgrund gemäß § 83 Nr. 1 ZVG. Der Beteiligte zu 9 sei zwar Beteiligter im Sinne von § 9 ZVG, weil ihn das Vollstreckungsgericht eindeutig als solchen behandelt habe; das ergebe sich nicht nur aus der Bezeichnung im Protokoll des Versteigerungstermins, sondern auch daraus, dass ihm die Möglichkeit gewährt worden sei, einen Antrag auf Feststellung abweichender Versteigerungsbedingungen zu stellen. Diesen Antrag habe das Vollstreckungsgericht jedoch zu Recht zurückgewiesen, weil keine Rechte des Beteiligten zu 9 entstanden seien, die in das geringste Gebot hätten eingestellt werden können. Mangels Eintragung in das Grundbuch habe er weder die Zwangssicherungshypotheken noch entsprechende Grundschulden erworben. Hinsichtlich des Sonderkündigungsrechts sei ein Doppelausgebot zwar fehlerhaft unterblieben. Dieser Fehler sei aber nach § 84 Abs. 1 ZVG geheilt. Das Recht des Beteiligten zu 9 sei durch den Zuschlag nämlich nicht beeinträchtigt worden, weil ein Gebot auf die abweichenden Bedingungen auszuschließen sei.

III.

6 Die zulässige Rechtsbeschwerde hat keinen Erfolg. Ein zulässiger Beschwerdegrund gegen die Zuschlagserteilung gemäß § 100 ZVG ist nicht gegeben.

7 1. Ohne Erfolg rügt die Rechtsbeschwerde eine Verletzung von § 81 Abs. 1 ZVG, weil die abgegebenen Gebote anhand des Protokolls nicht zu er-

mitteln seien und aus diesem Grund gemäß § 80 ZVG nicht berücksichtigt werden dürften.

8 a) Die Anforderungen an das Protokoll des Versteigerungstermins ergeben sich aus § 78 ZVG und ergänzend aus §§ 159 ff. ZPO (Stöber, ZVG, 20. Aufl., § 78 Rn. 2.2.). Gemäß § 160 Abs. 5 ZPO ist es zulässig, dass das Vollstreckungsgericht in dem Protokoll auf beigefügte Anlagen verweist. In diesem Fall ist weder eine körperliche Verbindung zwischen Anlage und Protokoll erforderlich noch muss die Anlage gesondert unterschrieben werden (BGH, Beschluss vom 7. Juli 2004 - XII ZB 12/03, NJW-RR 2004, 1651, 1652); die Unterschrift unter dem Protokoll umfasst auch eine in Bezug genommene nachgeheftete Anlage. So liegt es hier. Das Protokoll lässt es zweifelsfrei erkennen, welche Gebote auf die gesetzlichen und welche auf die abweichenden Bedingungen abgegeben worden sind. Denn aus den in Bezug genommenen Anlagen II a und II b ergibt sich, dass Gebote nur zu den abweichenden Bedingungen abgegeben wurden.

9 b) Soweit die Rechtsbeschwerde meint, das Vollstreckungsgericht habe die Anlagen erst nach Abschluss des Termins um die Überschriften ergänzt, die sich auf die jeweiligen Bedingungen beziehen, handelt es sich um eine unbeachtliche Vermutung (vgl. § 165 Satz 2 ZPO). Im Übrigen darf das Vollstreckungsgericht das Protokoll noch nach Abschluss des Termins vor der Unterzeichnung fertigstellen, wenn es sich - wie bei der Aufnahme der Gebote - um Teile des Protokolls handelt, die nicht gemäß § 162 Abs. 1 Satz 1 ZPO den Beteiligten vorzulesen oder zur Durchsicht vorzulegen sind (BGH, Beschluss vom 5. Oktober 1954 - V BLw 25/54, BGHZ 14, 381, 397; Zöller/Stöber, ZPO, 29. Aufl., § 159 Rn. 5 mwN).

10 2. Im Hinblick auf das tatsächlich erfolgte Doppelausgebot rügt die Rechtsbeschwerde zu Unrecht eine Verletzung von § 59 ZVG, die zur Versa-

gung des Zuschlags gemäß § 83 Nr. 1 ZVG führt. Eine Zustimmung des Beteiligten zu 1 zu den abweichenden Bedingungen war nicht erforderlich, obwohl Gebote nur auf diese abgegeben wurden. Der Senat hat bereits entschieden, dass der Zuschlag in dieser Fallkonstellation nur dann versagt werden darf, wenn konkrete Anhaltspunkte für die Beeinträchtigung des Schuldners durch die abweichenden Bedingungen bestehen (Beschluss vom 8. Dezember 2011 - V ZB 197/11, NJW-RR 2012, 220 Rn. 8). Dass ohne Bestehenbleiben der Dienstbarkeit ein besseres Versteigerungsergebnis erzielt worden wäre, ist nicht ersichtlich. Der pauschale Hinweis darauf, es seien „zwangsläufig“ höhere Gebote erfolgt, reicht nicht aus, nachdem auf das Ausgebot zu den gesetzlichen Bedingungen gerade keine Gebote erfolgt sind.

11 3. Schließlich führt auch die Rüge, § 59 ZVG sei durch die Zurückweisung des auf abweichende Feststellung des geringsten Gebots und der Versteigerungsbedingungen gerichteten Antrags des Beteiligten zu 9 verletzt worden, nicht zu einem Zuschlagsversagungsgrund (§ 83 Nr. 1 ZVG).

12 a) Soweit sich der Antrag auf den Ausschluss des Sonderkündigungsrechts (§ 57a ZVG) bezog, ergibt sich dies aus § 100 Abs. 2 ZVG. Denn insoweit betrafen die beantragten abweichenden Bedingungen nur die behauptete Rechtsstellung des Beteiligten zu 9 als Mieter, nicht aber eigene Rechte des Beteiligten zu 1.

13 b) Im Ergebnis erfolglos wendet sich der Beteiligte zu 1 auch gegen die Zurückweisung des Antrags des Beteiligten zu 9 auf abweichende Feststellung des geringsten Gebots unter Einbeziehung der Zwangssicherungshypotheken.

14 aa) Insoweit kann sich der Beteiligte zu 1 allerdings auf die Zurückweisung des Antrags stützen, obwohl der Antrag nicht von ihm selbst gestellt worden ist.

15 (1) Gemäß § 100 Abs. 2 ZVG darf die Beschwerde zwar nicht auf einen Grund gestützt werden, „der nur das Recht eines anderen betrifft“. Das demnach erforderliche rechtliche Interesse an der Aufhebung der Zuschlagsentscheidung fehlt aber nur dann, wenn der Beschwerdegrund ausschließlich das (materielle) Recht eines anderen betrifft oder wenn feststeht, dass sich der gerügte Verfahrensverstoß auf das (materielle) Recht des Beschwerdeführers nicht ausgewirkt hat (vgl. Senat, Beschluss vom 20. Juli 2006 - V ZB 168/05, NJW-RR 2007, 143 Rn. 6). Der Beschwerdeführer muss eine Verletzung von eigenen materiellen Rechten - hier durch die Zurückweisung des Antrags gemäß § 59 ZVG -für sich in Anspruch nehmen; dass nicht er, sondern ein anderer Beteiligter den Antrag gestellt hat, ist unerheblich.

16 (2) Ein solches materielles Recht an den Zwangssicherungshypotheken kann dem Beteiligten zu 1 zustehen. Sollte der Beteiligte zu 9 die gesicherten Forderungen erfüllt haben, wären die Zwangssicherungshypotheken nämlich zu Eigentümergrundschulden geworden (§ 1163 Abs. 1 Satz 2, § 1177 Abs. 1 Satz 1 BGB; vgl. Zöller/Stöber, ZPO, 29. Aufl., § 868 Rn. 1). Daran hätte sich anschließend nichts geändert, weil eine Übertragung an den Beteiligten zu 9 unterblieben ist. Zwar hat der Beteiligte zu 1 insoweit die Bewilligung erteilt; es fehlt aber an der erforderlichen Eintragung des Beteiligten zu 9 in das Grundbuch.

17 bb) Der Antrag des Beteiligten zu 9 auf eine von den gesetzlichen Bedingungen abweichende Feststellung des geringsten Gebots und der Versteigerungsbedingungen gemäß § 59 Abs. 1 ZVG ist jedoch zu Recht zurückgewiesen worden. Das Vollstreckungsgericht ist im Zeitpunkt der Antragsstellung rechtsfehlerfrei davon ausgegangen, dass der Beteiligte zu 9 nicht Beteiligter im Sinne von § 9 ZVG war; nur wer nach dieser Norm als Beteiligter anzusehen ist, kann einen Antrag gemäß § 59 Abs. 1 ZVG stellen. Die Voraussetzungen von

§ 9 Nr. 1 ZVG sind nicht erfüllt, weil der Beteiligte zu 9 nicht im Grundbuch eingetragen war. Er ist auch nicht aufgrund des behaupteten Mietvertrags Beteiligter im Sinne von § 9 Nr. 2 ZVG geworden, weil er das Mietverhältnis nicht glaubhaft gemacht hat.

18 (1) Die in § 9 Nr. 2 ZVG genannten Rechtsinhaber gelten anders als die im Grundbuch eingetragenen Rechtsinhaber (§ 9 Nr. 1 ZVG) nur dann als Beteiligte im engeren Sinne, wenn sie das behauptete Recht bei dem Vollstreckungsgericht anmelden und auf Verlangen des Gerichts oder eines Beteiligten glaubhaft machen; hierzu gehören Mieter, die ein Mietrecht glaubhaft machen müssen, auf Grund dessen ihnen das Grundstück überlassen ist. Wird eines der in § 9 Nr. 2 ZVG genannten Rechte angemeldet, gilt der Anmeldende zunächst als Beteiligter. Ob das Vollstreckungsgericht eine Glaubhaftmachung verlangt, steht in seinem pflichtgemäßen Ermessen; dahingehende Auflagen kommen bei nachvollziehbaren Zweifeln an der Berechtigung oder der Ernsthaftigkeit der Anmeldung in Betracht, die sich auch erst im Verlauf des Verfahrens ergeben können (vgl. Böttcher, ZVG, 5. Aufl., § 9 Rn. 20; Steiner/Hagemann, ZVG, 9. Aufl., § 9 Rn. 97 f.; Stöber, ZVG, 20. Aufl., § 9 Rn. 4.3). Denn mithilfe der Befugnis, die Glaubhaftmachung zu verlangen, soll das Vollstreckungsgericht „offenbar unbegründeten, vielleicht frivolen Anmeldungen und Einwirkungen auf das Verfahren“ vorbeugen (Motive zum Entwurf eines Gesetzes betreffend die Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen [1889] S. 90). Dies kommt insbesondere bei Anträgen gemäß § 59 ZVG in Betracht (Jaeckel/Güthe, ZVG, 7. Aufl., § 9 Rn. 10; Steiner/Hagemann, aaO., § 9 Rn. 100 a.E.). Wird der Anmeldende zur Glaubhaftmachung aufgefordert und gelingt ihm diese nicht, wird er so behandelt, als wäre er nie Beteiligter im Sinne von § 9 Nr. 2 ZVG gewesen (Böttcher, aaO., § 9 Rn. 20; Steiner/Hagemann, aaO., § 9 Rn. 101; Stöber, aaO., § 9 Rn. 4.3). Die Entscheidung darüber, ob die Glaubhaftmachung gelungen ist, ist grundsätzlich Aufgabe des Tatrichters (näher Se-

nat, Beschluss vom 21. Oktober 2010 - V ZB 210/09, NJW-RR 2011, 136 Rn. 7).

19 (2) Daran gemessen ist der Beteiligte zu 9 - anders als das Beschwerdegericht meint - kein Beteiligter im Sinne von § 9 Nr. 2 ZVG. Das Vollstreckungsgericht hat ihn rechtzeitig vor dem Termin auf die Notwendigkeit einer Vorlage von Originalbelegen unter anderem zu dem Mietverhältnis und zu den in diesem Zusammenhang behaupteten Zahlungen hingewiesen. In dem Protokoll des Versteigerungstermins hat es ihn zwar zunächst noch als Beteiligten aufgeführt. Es hat ihn aber im Verlauf des Termins ermessensfehlerfrei zur Glaubhaftmachung aufgefordert; allein aufgrund der verwandtschaftlichen Beziehungen des Anmeldenden zu den Schuldnern ergaben sich begründete Zweifel an dem tatsächlichen Bestehen eines Mietverhältnisses. Nachdem der Beteiligte zu 9 die geforderten Unterlagen nicht vorlegen konnte, hat das Vollstreckungsgericht den Antrag gemäß § 59 ZVG unter Hinweis auf die fehlenden Belege zu Recht zurückgewiesen. Die - ohnehin unvollständige - Nachreichung der Unterlagen im Beschwerdeverfahren ändert daran nichts; denn die Anfechtung des Zuschlags kann nur auf Gründe gestützt werden, die im Zeitpunkt der Zuschlagsverkündung vorgelegen haben (vgl. § 100 Abs. 1 ZVG sowie Stöber, aaO., § 96 Rn. 2.2. unter g) und § 100 Anm. 2.4.).

20 cc) Wegen der fehlenden Glaubhaftmachung bedarf es keiner Entscheidung darüber, ob ein Mieter einen Antrag gemäß § 59 Abs. 1 ZVG überhaupt in Ansehung von Rechten stellen kann, die ihm selbst nicht zustehen (hier die möglicherweise entstandenen Eigentümergrundschulden des Beteiligten zu 1) und deren Schicksal ohne Einfluss auf seine Rechtsstellung ist, oder für einen solchen Antrag vielmehr ein rechtliches Interesse bestehen muss.

IV.

21 1. Eine Kostenentscheidung ist nicht veranlasst, da sich die Beteiligten bei einer Zuschlagsbeschwerde in der Regel nicht als Parteien im Sinne der §§ 91 ff. ZPO gegenüberstehen (Senat, Beschluss vom 25. Januar 2007 - V ZB 125/05, BGHZ 170, 378, 381 Rn. 7).

22 2. Der Gegenstandswert für die Gerichtskosten bestimmt sich nach dem Wert des Zuschlags (§ 47 Abs. 1 Satz 1, § 54 Abs. 2 Satz 1 GKG). Die Wertfestsetzung für die Vertretung der Beteiligten beruht auf § 26 Nr. 2 RVG (Schuldner) und auf § 26 Nr. 3 RVG (Ersteherin).

Stresemann Czub Brückner

Weinland Kazele

Vorinstanzen:
AG Bad Homburg, Entscheidung vom 24.03.2011 - 63 K 72/05 -
LG Frankfurt/Main, Entscheidung vom 09.01.2012 - 2-9 T 182/11 -