



BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

V ZB 25/11

vom

14. Juli 2011

in dem Zwangsversteigerungsverfahren

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

ZVG § 83 Nr. 6, §§ 87, 100

Ist die Verkündung des Zuschlags in dem Versteigerungstermin aufgrund einer drohenden Verschleuderung des Grundbesitzes als verfahrenfehlerhaft anzusehen, führt dies nur dann zu einem Erfolg der Zuschlagsbeschwerde, wenn der Zuschlag auf dem Verfahrensfehler beruht.

BGH, Beschluss vom 14. Juli 2011 - V ZB 25/11 - LG Lüneburg

AG Celle

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 14. Juli 2011 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Krüger, die Richterin Dr. Stresemann, den Richter Dr. Roth und die Richterinnen Dr. Brückner und Weinland

beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde der Schuldner gegen den Beschluss der 4. Zivilkammer des Landgerichts Lüneburg vom 27. Dezember 2010 wird zurückgewiesen.

Der Gegenstandswert beträgt für die Gerichtskosten 42.000 € und für die anwaltliche Vertretung der Schuldner 160.000 €.

Gründe:

I.

- 1 Im Juli 2006 ordnete das Vollstreckungsgericht auf Antrag der Beteiligten zu 3 die Zwangsversteigerung des Hausgrundstücks der Schuldner an und setzte den Verkehrswert im Oktober 2007 auf 160.000 € fest. In dem zweiten Versteigerungstermin versagte es den Zuschlag gemäß § 85a ZVG. Im Oktober 2010 verkauften die Schuldner das Grundstück mit notariellem Vertrag zum Preis von 50.000 € an einen Käufer, zu dessen Gunsten eine Auflassungsvormerkung eingetragen wurde. An dem sechsten Versteigerungstermin im November 2010 nahm der Käufer teil, ohne ein Gebot abzugeben. Für die

Schuldner erschien niemand. Das Gebot des Meistbietenden betrug 42.000 €. Auf Antrag der Gläubigerin hat das Vollstreckungsgericht dem Meistbietenden den Zuschlag in dem Versteigerungstermin erteilt. Die dagegen gerichtete sofortige Beschwerde der Schuldner, mit der sie die einstweilige Einstellung des Verfahrens beantragt haben, hat das Landgericht zurückgewiesen. Hiergegen wenden sie sich mit der zugelassenen Rechtsbeschwerde.

II.

- 2 Das Beschwerdegericht meint, die sofortige Erteilung des Zuschlags in dem Versteigerungstermin sei zwar verfahrensfehlerhaft, weil das Meistgebot nur etwa 26 % des Verkehrswertes betrage und damit eine Verschleuderung des Grundbesitzes zu befürchten sei. Dies führe aber nicht ohne weiteres zu der Aufhebung des Zuschlags, weil er auch unter Berücksichtigung des Beschwerdevorbringens zu erteilen gewesen sei. Der freihändige Verkauf sei wegen des Veräußerungsverbots nicht möglich gewesen, und die Gläubigerin müsse nicht einwilligen. Der in dem Termin anwesende Käufer sei offenbar nicht bereit gewesen, ein Gebot in Höhe des freihändig vereinbarten Kaufpreises von 50.000 € abzugeben. Das Meistgebot liege im Verhältnis zum Verkehrswert nur unwesentlich unter dem Kaufpreis. Schließlich sei unerheblich, dass der Käufer nach dem Vortrag der Schuldner zum Abschluss eines Mietvertrags mit den Schuldner bereit gewesen sei. Die Notwendigkeit eines Auszugs sei eine mit jedem Zwangsversteigerungsverfahren verbundene Härte.

III.

- 3 Diese Ausführungen halten rechtlicher Nachprüfung im Ergebnis stand. Ein nach § 100 Abs. 1, 3 ZVG zu berücksichtigender Zuschlagsversagungsgrund liegt nicht vor. Die Rechtsbeschwerde stützt sich ohne Erfolg auf den Versagungsgrund gemäß § 83 Nr. 6 ZVG mit der Überlegung, infolge der verfahrensfehlerhaften Verkündung des Zuschlags im Versteigerungstermin seien die Schuldner an einer günstigeren Verwertung gehindert worden.
- 4 1. Das Vollstreckungsgericht hat nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden, ob es den Zuschlag gemäß § 87 Abs. 1 ZVG in dem Versteigerungstermin oder in einem sofort zu bestimmenden Termin verkündet (BGH, Beschluss vom 30. Januar 2004 - IXa ZB 196/03, NJW-RR 2004, 1074, 1075). Die Kontrolle des Beschwerdegerichts beschränkt sich demzufolge auf Ermessensfehler.
- 5 a) Aus dem mit dem Zuschlag verbundenen Eingriff in das Eigentumsrecht gemäß Art. 14 Abs. 1 GG folgt allerdings die Verpflichtung der Gerichte zur Wahrung von Rechtsschutzmöglichkeiten des Schuldners und zu einer rechtsstaatlichen Anforderungen entsprechenden fairen Verfahrensführung (vgl. nur BVerfGE 49, 220, 225). Bei einem niedrigen Meistgebot, das einer Verschleuderung gleichkommt, kann das Vollstreckungsgericht verpflichtet sein, gemäß § 87 ZVG einen gesonderten Verkündungstermin anzuberaumen und dem Schuldner dadurch die Möglichkeit einzuräumen, um Rechtsschutz nachzusuchen. Maßgeblich sind insoweit die Umstände des Einzelfalls; allein die

Abwesenheit des Schuldners im Versteigerungstermin reicht nicht aus (BGH, Beschluss vom 5. November 2004 - IXa ZB 27/04, WM 2005, 136, 138; Beschluss vom 30. Januar 2004 - IXa ZB 196/03, NJW-RR 2004, 1074, 1075; Hintzen in Dassler/Schiffhauer/Hintzen/Engels/ Rellermeyer, ZVG, 13. Aufl., § 87 Rn. 6; Löhnig/Pestel, § 87 ZVG Rn. 17 ff.; Stöber, ZVG, 19. Aufl., § 87 Rn. 2.1 jeweils mwN; vgl. auch OLG Düsseldorf, Rpfleger 1994, 429; für die Zeit vor Einführung des § 85a ZVG BVerfGE 46, 325, 333 ff.). In der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ist eine solche Pflicht des Vollstreckungsgerichts nach Einführung des § 85 a ZVG in einem besonders gelagerten Sachverhalt anerkannt worden, bei dem sich das Meistgebot auf 12 % des Verkehrswertes belief und die Vollstreckung wegen einer geringfügigen Forderung der öffentlichen Hand betrieben wurde (BGH, Beschluss vom 5. November 2004 aaO).

- 6 b) Hier hatte das Vollstreckungsgericht bei der Ermessensentscheidung einerseits einzubeziehen, dass ein Zuschlag in Höhe von 26 % des Verkehrswertes einer Verschleuderung des Grundbesitzes gleichkam. Auch waren die Schuldner im Termin nicht anwesend. Andererseits handelte es sich bereits um den sechsten Versteigerungstermin nach einer mehr als fünfjährigen Verfahrensdauer. Die Gläubigerin, deren Forderungen den Verkehrswert des Grundstücks überstiegen, beantragte die sofortige Erteilung des Zuschlags in Kenntnis des freihändig geschlossenen Kaufvertrags, während der anwesende Käufer kein Gebot abgab. Seine Zuschlagsentscheidung hat das Vollstreckungsgericht damit begründet, dass eine bessere Verwertungsmöglichkeit angesichts des bisherigen Verlaufs des Vollstreckungsverfahrens nicht zu erwarten gewesen sei. Ob die sofortige Verkündung des Zuschlags angesichts dieser Gesamtumstände - wie das Beschwerdegericht meint - ermessensfehlerhaft war, ist zweifelhaft, kann im Ergebnis aber dahinstehen.

7 2. Selbst wenn nämlich ein solcher Verfahrensfehler unterstellt wird, führt er - wie das Berufungsgericht zutreffend annimmt - nur dann zu der Versagung des Zuschlags, wenn der Zuschlag auf ihm beruht. Dies ist in der Rechtsprechung geklärt (BGH, Beschluss vom 5. November 2004 - IXa ZB 27/04, WM 2005, 136, 138) und ergibt sich ohne weiteres aus der dienenden Funktion des Verfahrensrechts. Erfolg kann die Zuschlagsbeschwerde danach nur dann haben, wenn sich aus dem Beschwerdevorbringen ein Zuschlagsversagungsgrund ergibt, den die Schuldner bei einer Vertagung der Verkündung mit Erfolg geltend gemacht hätten. Daran fehlt es hier, weil der mit der Beschwerde gestellte Einstellungsantrag gemäß § 765a ZPO nicht begründet und die Zwangsversteigerung nicht unzulässig im Sinne von § 83 Nr. 6 ZVG, § 100 Abs. 1, 3 ZVG war.

8 a) Der Umstand, dass nur ein Viertel des Verkehrswertes erzielt worden ist, reicht für sich genommen nicht aus, um eine sittenwidrige Härte im Sinne von § 765a Abs. 1 Satz 1 ZPO zu begründen. Das folgt schon aus der Bestimmung des § 85a Abs. 1, Abs. 2 Satz 2 ZVG, nach der der Zuschlag auf ein Meistgebot unter der Hälfte des Verkehrswertes nur im ersten Termin zu versagen ist. Es müssen Umstände hinzutreten, die mit Wahrscheinlichkeit ein wesentlich höheres Gebot in einem Fortsetzungstermin erwarten lassen (BGH, Beschluss vom 27. Juni 2003 - IXa ZB 21/03, NJW-RR 2003, 1648, 1649; Senat, Beschluss vom 16. Juli 2009 - V ZR 45/09, juris Rn. 14; Hintzen in Dassler/Schiffhauer/Hintzen/Engels/Rellermeyer, ZVG, 13. Aufl., § 83 Rn. 25; Stöber, ZVG, 19. Aufl., Einl. Rn. 55.3 jeweils mwN). Ein nur unerheblich höheres Gebot wäre nicht ausreichend, um das Erlöschen eines sicheren Meistgebots zugunsten einer lediglich prognostizierten besseren Verwertung in Kauf zu nehmen. Nur mit dieser Einschränkung werden auch die schutzwürdigen Interessen des Gläubigers in angemessener Weise gewahrt.

- 9 b) Diese Voraussetzung hat das Beschwerdegericht ohne Rechtsfehler verneint. Dabei kann dahinstehen, ob ein mögliches Gebot von 50.000 € im Verhältnis zu Meistgebot und Verkehrswert überhaupt ausreichend wäre, um die Wesentlichkeitsschwelle zu erreichen. Denn mit der Beschwerdebeurteilung haben die Schuldner lediglich auf die Verschleuderung des Grundbesitzes infolge des Zuschlags und auf den möglichen höheren Erlös aus dem freihändigen Verkauf hingewiesen. Sie haben ferner ausgeführt, die Gläubigerin habe mit Schreiben vom 27. September 2010, also vor dem Versteigerungstermin, ihr Einverständnis mit dem Verkauf zum Preis von 50.000 € erklärt. Dagegen haben sie nicht dargelegt und unter Beweis gestellt, dass die Gläubigerin auch im Zeitpunkt der Beschwerdebeurteilung noch mit diesem Verkauf einverstanden sei und sich bereit erklären werde, von dem Zwangsversteigerungsverfahren Abstand zu nehmen. Gegen eine solche Bereitschaft spricht schon der Umstand, dass die Gläubigerin in Kenntnis des freihändig geschlossenen Kaufvertrags die sofortige Erteilung des Zuschlags beantragt hat. Ebenso wenig haben die Schuldner konkrete Anhaltspunkte dafür vorgetragen, dass der Käufer entgegen seinem Verhalten in dem Versteigerungstermin in einem Fortsetzungstermin ein 42.000 € wesentlich übersteigendes Gebot abgeben werde.
- 10 c) Soweit sich die Schuldner darauf berufen, der Käufer habe nur deshalb kein Gebot abgegeben, weil er sich zunächst verbindlich mit ihnen darüber habe einigen wollen, dass er im Falle der Ersteigerung den vereinbarten Kaufpreis nicht zusätzlich zahlen müsse, ist dieser Vortrag erstmals mit der Rechtsbeschwerde erfolgt und damit unbeachtlich. Ohne Erfolg rügt die Rechtsbeschwerde, das Beschwerdegericht habe gegen die Hinweispflicht verstoßen, indem es nicht auf Vortrag zu diesem Punkt hingewirkt habe. Ausweislich des Protokolls hat das Vollstreckungsgericht zu Beginn des Versteigerungstermins mitgeteilt, dass der Kaufvertrag nicht genehmigt worden und wegen Verstoßes gegen das Veräußerungsverbot

unbeachtlich sei. Dass der Käufer dennoch kein Gebot abgab, ließ ohne weiteres den Schluss zu, dass er an seinen Erwerbsabsichten nicht festhielt. Es war Sache der Schuldner, in der Beschwerdebegründung darzutun, dass und warum trotz dieses Verhaltens in einem späteren Versteigerungstermin ein höheres Gebot des Käufers zu erwarten sei. Weil das Beschwerdegericht von einer solchen Bereitschaft des Käufers nicht ohne weiteren Vortrag ausgehen konnte, ist auch ohne Belang, dass dieser den Schuldnern vor dem Termin den Abschluss eines langfristigen Mietvertrags angeboten haben soll.

IV.

11 Eine Kostenentscheidung ist nicht veranlasst, weil sich die Beteiligten in dem Verfahren über die Zuschlagsbeschwerde grundsätzlich nicht als Parteien im Sinne der Zivilprozessordnung gegenüberstehen (Senat, BGHZ 170, 378, 381 mwN). Der Gegenstandswert ist nach § 47 Abs. 1 Satz 1, § 54 Abs. 2 Satz 1 GKG nach dem Wert des Zuschlags zu bestimmen, der dem Meistgebot

entspricht. Der Wert der anwaltlichen Vertretung richtet sich gemäß § 26 Nr. 2 RVG nach dem Verkehrswert des Grundstücks.

Krüger

Stresemann

Roth

Brückner

Weinland

Vorinstanzen:

AG Celle, Entscheidung vom 11.11.2010 - 39 K 65/06 -

LG Lüneburg, Entscheidung vom 27.12.2010 - 4 T 138/10 -