BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

IXa ZB 128/03

vom

10. Oktober 2003

in dem Zwangsversteigerungsverfahren

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

ZVG § 74 a Abs. 1 Satz 1, Abs. 4, 5, § 85 a Abs. 1, 2 Satz 2, §§ 95, 100 Abs. 1

a) Eine sofortige Beschwerde gegen die Ablehnung des Antrags, den rechtskräftig festgesetzten Grundstückswert (Verkehrswert) abzuändern, wird mit der Zuschlagserteilung infolge prozessualer Überholung unzulässig.

b) Erreicht im ersten Versteigerungstermin das Meistgebot nicht 7/10 des rechtskräftig festgesetzten Grundstückswertes und wird deshalb der Zuschlag gemäß § 74 a Abs. 1 Satz 1 ZVG versagt, fehlt im weiteren Zwangsversteigerungsverfahren das Rechtsschutzinteresse für eine Anpassung des festgesetzten Grundstückswertes an veränderte Umstände.

BGH, Beschluß vom 10. Oktober 2003 - IXa ZB 128/03 - LG Mönchengladbach
AG Mönchengladbach-Rheydt

Der IXa-Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat durch den Vorsitzenden Richter Dr. Kreft, die Richter Raebel, von Lienen, die Richterinnen Dr. Kessal-Wulf und Roggenbuck

am 10. Oktober 2003
beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde gegen den Beschluß der 5. Zivilkammer des Landgerichts Mönchengladbach vom 20. Februar 2003 wird auf Kosten der Schuldnerin zurückgewiesen.

Beschwerdewert: 95.655 €.

Gründe:

I.

Das Amtsgericht Mönchengladbach-Rheydt ordnete am 20. August 1999 die Zwangsversteigerung des im Rubrum genannten Grundbesitzes der Schuldnerin an. Als Grundlage für die Festsetzung des Verkehrswertes holte es Gutachten vom 3. November 1999 und 25. Januar 2000 ein, denen der Sachverständige zur Ermittlung des Bodenwertes die Bodenrichtwertkarte 1998 des zuständigen Gutachterausschusses der Stadt Mönchengladbach zugrunde legte. Das Amtsgericht setzte den Verkehrswert rechtskräftig auf insgesamt 2.150.000 DM fest.

Im Versteigerungstermin vom 4. Dezember 2000 wurde der Zuschlag gemäß § 74 a Abs. 1 ZVG versagt, weil das Meistgebot 7/10 des Grundstückswertes nicht erreicht hatte. Nach Durchführung des neuen Versteigerungstermins wurde er versagt, weil die bestrangig betreibende Gläubigerin nach Schluß der Versteigerung die einstweilige Einstellung des Verfahrens bewilligt hatte. Mit Verfügung vom 11. Juli 2002 bestimmte das Gericht einen weiteren Versteigerungstermin auf den 13. November 2002.

Mit Schriftsätzen ihres damaligen Verfahrensbevollmächtigten vom 16. und 26. Oktober 2002 beantragte die Schuldnerin, den Verkehrswert neu festzusetzen und den Termin zur Zwangsversteigerung aufzuheben. Zur Begründung ließ sie ausführen, daß seit 1998 eine erhebliche Steigerung des Grundstückswertes eingetreten sei, wie sich aus dem im Juli 2002 veröffentlichten "Grundstücksmarktbericht 2001" des Oberen Gutachterausschusses für Grundstückswerte im Land Nordrhein-Westfalen ergebe. Zudem wies sie unter Vorlage einer schriftlichen Bestätigung auf mittlerweile durchgeführte Ausbesserungsarbeiten am Grundstück und den Gebäuden hin, durch die ebenfalls eine wesentliche Werterhöhung eingetreten sei. Hierbei handle es sich um neue Tatsachen, die zu einer Anpassung des Verkehrswertes führen müßten.

Im Versteigerungstermin vom 13. November 2002 hat das Vollstrekkungsgericht die Anträge der Schuldnerin zurückgewiesen, weil das Rechtsschutzbedürfnis für eine Neufestsetzung des Verkehrswertes fehle und im übrigen ausreichende Gründe für eine nachträgliche Erhöhung des Verkehrswertes nicht glaubhaft gemacht seien. Dagegen hat der Verfahrensbevollmächtigte der Schuldnerin im Termin Beschwerde eingelegt. Am 22. November 2002 hat das

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

Amtsgericht zugunsten des Beteiligten zu 2., der im Versteigerungstermin vom 13. November 2002 Meistbietender geblieben war, den Zuschlagsbeschluß verkündet. Gegen den Zuschlagsbeschluß hat die Schuldnerin sofortige Beschwerde eingelegt. Das Landgericht hat sowohl die Beschwerde gegen die Versagung der Neufestsetzung des Verkehrswertes als auch die Zuschlagsbeschwerde als unbegründet zurückgewiesen. Hiergegen richtet sich die Rechtsbeschwerde der Schuldnerin, mit der sie ihre Anträge weiterverfolgt.

II.

Die gemäß § 574 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 3 Satz 2 ZPO statthafte und auch im übrigen zulässige Rechtsbeschwerde bleibt ohne Erfolg.

1. Das Beschwerdegericht meint, für den Antrag der Schuldnerin auf Neufestsetzung des Verkehrswertes fehle das Rechtsschutzbedürfnis, nachdem das im ersten Versteigerungstermin abgegebene Meistgebot unter 7/10 des Grundstückswertes geblieben und deshalb der Zuschlag gemäß § 74 a Abs. 1 Satz 1 ZVG versagt worden sei. Da nach § 74 a Abs. 4 ZVG im neuen Versteigerungstermin der Zuschlag nicht mehr versagt werden dürfe, wenn das Meistgebot 7/10 (§ 74 a Abs. 1 Satz 1 ZVG) oder 5/10 (§ 85 a Abs. 1 ZVG) des Grundstückswertes nicht erreiche, habe der Verkehrswert für das weitere Zwangsversteigerungsverfahren keine rechtliche Bedeutung mehr. Gegen den Zuschlagsbeschluß vom 22. November 2002 sei ein zulässiger Beschwerdegrund (§ 100 Abs. 1 ZVG) nicht vorgetragen. Wegen des fehlenden Rechtsschutzbedürfnisses an der Neubewertung des Grundbesitzes könne die Zuschlagserteilung nicht mit der Begründung angefochten werden, der Grund-

stückswert sei unrichtig festgesetzt (§ 74 a Abs. 5 Satz 3 ZVG). Ein gemäß § 100 Abs. 3 ZVG von Amts wegen zu berücksichtigender Versagungsgrund liege nicht vor.

2. Demgegenüber vertritt die Rechtsbeschwerde die Auffassung, daß eine Anpassung des Verkehrswertes an veränderte Umstände auch noch nach Zuschlagsversagung von Amts wegen erfolgen müsse. Dies erforderten insbesondere der verfassungsrechtliche Schutz des Eigentums des Schuldners, die Interessen der Gläubiger an einer möglichst effektiven Befriedigung ihrer Ansprüche und das öffentliche Interesse, eine Verschleuderung von Grundbesitz zu vermeiden sowie die Ausbeutung unerfahrener oder in einer Notlage befindlicher Schuldner zu verhindern. Die Festsetzung des Verkehrswertes stelle in den weiteren Versteigerungsterminen die Grundlage für die Entschließungen der Bieter dar und übe deshalb einen wesentlichen Einfluß auf die Höhe der Gebote aus. Aus Sinn und Systematik der §§ 74 a, 85 a ZVG ergebe sich, daß diese Vorschriften auch im neuen Versteigerungstermin anzuwenden seien, wenn sich der Grundstückswert infolge nachträglich eingetretener Umstände als zu niedrig bemessen herausstelle. Die Regelungen der §§ 74 a Abs. 4, 85 a Abs. 2 Satz 2 ZVG seien in dem Sinne auszulegen, daß vom Ausschluß der erneuten Zuschlagsversagung nur die Fälle erfaßt werden, in denen der Verkehrswert zwischen dem ersten Termin, in dem der Zuschlag versagt worden sei, und dem neuen Termin unverändert geblieben sei. Da somit die Versteigerung ohne eine ordnungsgemäße Festsetzung des Verkehrswertes stattgefunden habe, hätte der Zuschlag nach § 83 Nr. 1 ZVG versagt werden müssen.

3. Soweit die Schuldnerin mit der Rechtsbeschwerde ihren vom Versteigerungsgericht mit Beschluß vom 13. November 2002 abgelehnten Antrag auf

Neufestsetzung des Verkehrswertes weiterverfolgt, ist sie schon deshalb unbegründet, weil die sofortige Beschwerde gegen diesen Beschluß mit Verkündung des Zuschlagbeschlusses vom 22. November 2002 wegen prozessualer Überholung unzulässig geworden ist.

Nach § 95 ZVG kann gegen eine Entscheidung des Vollstreckungsgerichts, die vor der Beschlußfassung über den Zuschlag erfolgt, die sofortige Beschwerde nur in den in dieser Vorschrift bezeichneten Fällen, die im Streitfall ersichtlich nicht vorliegen, eingelegt und aufrechterhalten werden. Insbesondere gibt es neben dem Rechtsmittelverfahren gegen den Zuschlagsbeschluß kein besonderes Beschwerdeverfahren gegen die Wertfestsetzung, da nach der Zuschlagsentscheidung der Wertfestsetzung keine selbständige Bedeutung mehr zukommt. Vielmehr kann der Schuldner die Zuschlagserteilung auch mit der Begründung anfechten, er sei wegen der fehlerhaften Festsetzung des Grundstückswertes in seinem Recht auf Versagung des Zuschlags verletzt (vgl. Stöber, ZVG 17. Aufl. § 74 a Rn. 9.9; Böttcher, ZVG 3. Aufl. § 74 a Rn. 38). Nach anderer Meinung ist in der Durchführung der Versteigerung ohne ordnungsgemäße Festsetzung des Verkehrswertes eine Verletzung der Versteigerungsbedingungen im Sinne des § 83 Nr. 1 i.V.m. § 100 Abs. 1 ZVG zu sehen, die gerügt werden kann (vgl. OLG Köln Rpfleger 1983, 362; OLG Hamm MDR 1977, 1028; OLG Braunschweig NJW 1960, 205; Schiffbauer in Dassler/Schiffbauer/Gerhardt/Muth, ZVG 12. Aufl. § 74 a Rn. 36 und § 83 Rn. 6; Steiner/Storz, Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung Band I 9. Aufl. § 74 a Rn. 112 und § 83 Rn. 11). Die Bestimmung des § 74 a Abs. 5 Satz 3 ZVG, nach der eine Zuschlagserteilung nicht mit der Begründung angefochten werden kann, der rechtskräftig festgestellte Grundstückswert sei falsch, steht der Anfechtung der Zuschlagsentscheidung nicht entgegen, weil der Ausschluß der

Anfechtung nur für einen zu diesem Zeitpunkt bereits bewerteten Sachverhalt gilt (vgl. OLG Düsseldorf Rpfleger 2000, 559; OLG Köln Rpfleger 1983, 362; OLG Braunschweig NJW 1960, 205).

4. Zu Recht hat das Landgericht die Zuschlagsbeschwerde als unbegründet zurückgewiesen. Zu einer Neufestsetzung des Verkehrswertes, deren Ablehnung von der Schuldnerin gerügt wird (§ 100 Abs. 1 ZVG), war das Versteigerungsgericht nicht verpflichtet. Gemäß § 100 Abs. 3 ZVG von Amts wegen zu berücksichtigende Gründe für die Versagung des Zuschlags liegen nicht vor.

a) Zutreffend geht das Beschwerdegericht davon aus, daß die formelle Rechtskraft des Beschlusses über die Festsetzung des Verkehrswertes einer Neubewertung nicht entgegensteht, wenn wesentliche neue Tatsachen, die durch sofortige Beschwerde gemäß § 74 a Abs. 5 Satz 3 ZVG nicht mehr geltend gemacht werden konnten, eine Anpassung erfordern. In diesem Fall hat das Vollstreckungsgericht den Verkehrswert gegebenenfalls von Amts wegen anzupassen (vgl. OLG Düsseldorf Rpfleger 2000, 559; OLG Braunschweig NJW 1960, 205; Stöber, aaO § 74 a Rn. 7.20). Die Frage, ob eine Verpflichtung zur Anpassung des Verkehrswertes nur für den ersten Versteigerungstermin oder auch für den neuen Versteigerungstermin besteht, nachdem der Zuschlag nach § 74 a Abs. 1 Satz 1 ZVG versagt worden war, ist in Rechtsprechung und Literatur umstritten.

Nach einer Meinung muß eine Neubewertung auch noch nach der Zuschlagsversagung im ersten Termin erfolgen (vgl. OLG Düsseldorf Rpfleger 2000, 559 für die erstmalige Einbeziehung eines bisher noch nicht bewerteten

Rechts; OLG Köln Rpfleger 1983, 362; OLG Braunschweig NJW 1960, 205; Steiner/Storz, aaO § 74 a Rn. 80, 112; Hornung Rpfleger 1979, 365, 366), weil der festgesetzte Verkehrswert Bedeutung für die Höhe der Gebote und damit für das Ergebnis der Versteigerung habe.

Die Gegenmeinung, der sich das Beschwerdegericht angeschlossen hat, lehnt dies ab, da der Verkehrswert in diesem Verfahrensabschnitt des Zwangsversteigerungsverfahrens keine rechtliche Bedeutung mehr habe und somit das Rechtsschutzinteresse für eine Neubewertung fehle (vgl. OLG Köln OLGZ 1970, 187; LG Mainz Rpfleger 1974, 125; Stöber, aaO Rn. 7.9 und 7.20; Böttcher, ZVG 3. Aufl. § 74 a Rn. 38).

b) Der letztgenannten Meinung ist zu folgen. Dies ergibt sich aus der Systematik und dem Sinn der in §§ 74 a, 85 a ZVG getroffenen Regelungen.

Bleibt das abgegebene Meistgebot unter 7/10 des Grundstückswertes, kann gemäß § 74 a Abs. 1 Satz 1 ZVG ein nachrangiger Gläubiger, dessen Anspruch ganz oder teilweise durch das Meistgebot nicht gedeckt ist, die Versagung des Zuschlags verlangen. Nach § 85 a Abs. 1 ZVG ist der Zuschlag zu versagen, wenn das Meistgebot die Hälfte des Grundstückswertes nicht erreicht. Diese Vorschrift will im Interesse des Eigentümers die Verschleuderung von Grundstücken verhindern und ein wirtschaftlich vertretbares Ergebnis bei der Versteigerung bewirken (vgl. Stöber, aaO § 85 a Rn. 1.1; Arnold MDR 1979, 358 III 7). Um die Mindestwerte der §§ 74 a Abs. 1 Satz 1, 85 a Abs. 1 ZVG berechnen zu können, wird vom Versteigerungsgericht gemäß § 74 a Abs. 5 Satz 1 ZVG der Verkehrswert des Grundstücks festgesetzt (vgl. Stöber, aaO § 74 a Rn. 1.5). Bei einer Versagung des Zuschlags ist von Amts wegen

ein neuer Versteigerungstermin zu bestimmen, in dem der Zuschlag nicht mehr aus den Gründen der §§ 74 a Abs. 1 Satz 1, 85 a Abs. 1 ZVG versagt werden darf (§ 74 a Abs. 4, § 85 a Abs. 2 Satz 2 ZVG).

Aus dem "Grundsatz der Einmaligkeit", der in diesen Vorschriften zum Ausdruck kommt (vgl. Stöber, aaO § 74 a Rn. 6.3), ergibt sich, daß in diesem Verfahrensstadium der Verkehrswert für das weitere Zwangsvollstreckungsverfahren keine rechtliche Bedeutung mehr hat und deshalb für eine Anpassung des Verkehrswertes an veränderte Umstände das Rechtsschutzinteresse fehlt (vgl. LG Mainz Rpfleger 1974, 125; Stöber, aaO § 74 a Rn. 7.9 und 7.20; Böttcher, aaO § 74 a Rn. 38). Durch die dargestellte gesetzliche Regelung wird im neuen Versteigerungstermin dem Interesse des betreibenden Gläubigers an einer möglichst zügigen Verwertung des Versteigerungsobjektes der Vorrang eingeräumt gegenüber den Interessen des Eigentümers und der nachrangigen Gläubiger. Würde man die Pflicht des Vollstreckungsgerichts zur Neufestsetzung des Verkehrswertes bei nachträglich eingetretenen Wertveränderungen - unter Umständen nach Einholung eines neuen Sachverständigengutachtens - bejahen, würde dies im Regelfall zu einer dem Sinn des Gesetzes widersprechenden zeitlichen Verzögerung der Versteigerung führen, obwohl der neu ermittelte Verkehrswert für das weitere Verfahren regelmäßig ohne rechtliche Bedeutung ist. Der Gefahr der sittenwidrigen Verschleuderung in einem späteren Versteigerungstermin infolge nachträglicher erheblicher Wertveränderungen kann der Schuldner mit einem Antrag gemäß § 765 a ZPO begegnen.

c) Die von der Rechtsbeschwerde für ihre Gegenmeinung vorgebrachten Gründe, die Bieter orientierten sich bei der Höhe ihrer Gebote an der Wertfestsetzung und deshalb bestehe nach einer Anpassung des Verkehrswertes die

Aussicht, im Interesse des Schuldners und der nachrangigen Gläubiger einen höheren Versteigerungserlös zu erzielen, überzeugen nicht.

Bei den vielfältigen Überlegungen, die einen Bieter zur Abgabe eines bestimmten Gebotes veranlassen, spielt der vom Vollstreckungsgericht festgesetzte Verkehrswert regelmäßig keine wesentliche Rolle. Einem durchschnittlichen Bieter ist nämlich bewußt, daß der Wertfestsetzungsbeschluß schon aufgrund seiner dargestellten Funktion im Versteigerungsverfahren keine verläßliche Entscheidungsgrundlage bieten kann, weil er sich - wie insbesondere der Gewährleistungsausschluß gemäß § 56 Satz 3 ZVG zeigt - bei nicht berücksichtigten Mängeln auf dessen Richtigkeit nicht verlassen kann. Vielmehr wird er die für seine Entschließungen entscheidenden Gesichtspunkte selbst ermitteln und dabei auch eventuell seit Erlaß des Wertfestsetzungsbeschlusses eingetretene Änderungen bedenken. Somit ist allein aufgrund einer Neufestsetzung des Verkehrswertes die Erzielung eines höheren Versteigerungserlöses im allgemeinen nicht zu erwarten.

5. Die Rechtsbeschwerde wäre auch zurückzuweisen, wenn man eine Verpflichtung des Vollstreckungsgerichts zur Anpassung des Verkehrswertes an nachträglich eingetretene Wertänderungen im neuen Versteigerungstermin bejahen würde (§ 577 Abs. 3 ZPO).

Die Schuldnerin hat nämlich nicht schlüssig vorgetragen und glaubhaft gemacht, daß sich der Grundstückswert nachträglich, d.h. durch Tatsachen, die nach Ablauf der Frist zur Einlegung der sofortigen Beschwerde gegen den Wertfestsetzungsbeschluß vom 6. Juli 2000 eingetreten sind, wesentlich erhöht hat. Nur unter dieser Voraussetzung wäre wegen der formellen Rechtskraft des

Beschlusses eine Abänderung denkbar (vgl. OLG Düsseldorf Rpfleger 2000, 559; OLG Braunschweig NJW 1960, 205; Stöber, aaO § 74 a Rn. 7.20). Die Unrichtigkeit des Wertfestsetzungsbeschlusses allein, auf die sich die Schuldnerin - unter Hinweis auf den "Grundstücksmarktbericht 2001" des Oberen Gutachterausschuß für Grundstückswerte und auf ein Sachverständigengutachten aus dem Jahr 1995 - beruft, rechtfertigt im vorrangigen Interesse der Rechtssicherheit eine Durchbrechung der formellen Rechtskraft nicht. Soweit die Schuldnerin werterhöhende Ausbesserungsarbeiten am Grundstück und den Gebäuden behauptet, hat das Vollstreckungsgericht diese rechtsfehlerfrei als überwiegend übliche Instandhaltungsarbeiten bewertet.

Kreft Raebel von Lienen

Kessal-Wulf Roggenbuck