BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

IXa ZB 247/03

vom

27. Februar 2004

in dem Zwangsversteigerungsverfahren

Der IXa-Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat durch den Vorsitzenden Richter Dr. Kreft, die Richter Raebel, Athing, Dr. Boetticher und die Richterin Dr. Kessal-Wulf

am 27. Februar 2004
beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde des Schuldners gegen den Beschluß der 9. Zivilkammer des Landgerichts Dortmund vom 27. August 2003 wird auf seine Kosten zurückgewiesen.

Der Beschwerdewert wird auf 12.000 € festgesetzt.

Gründe:

I.

Der Schuldner ist als Eigentümer des im Rubrum genannten Grundstücks im Grundbuch eingetragen. Die Gläubigerin betreibt aus einer Grundschuld wegen eines Teilbetrages von 409.033,50 € nebst 18 % Zinsen seit dem 1. Juli 2000 die Zwangsversteigerung. Mit Schreiben vom 27. März 2002 wandte sich der Schuldner gegen das vom Amtsgericht eingeholte Verkehrswertgutachten und führte aus, das Grundstück sei nach Renovierungsarbeiten im April 1997 von einem Gutachter mit 1.560.000 DM bewertet worden. Das Amtsgericht gab dem Schuldner auf, seinen Widerspruch gegen die beabsich-

tigte Wertfestsetzung binnen drei Wochen genau zu begründen. Dieser Aufforderung kam der Schuldner nicht nach. Das Amtsgericht setzte den Verkehrswert des Grundstücks mit Beschluß vom 13. Mai 2002 nach Maßgabe des eingeholten Sachverständigengutachtens auf 490.840,00 € fest. Dieser Beschluß wurde dem Schuldner ausweislich der Zustellungsurkunde am 23. Mai 2002 durch Niederlegung zugestellt.

Die Ladung zum Versteigerungstermin wurde dem Schuldner am 1. Juli 2002 durch Niederlegung zugestellt. Die Verfahrensbevollmächtigten erster Instanz, die der Schuldner am 2. September 2002 bevollmächtigt hatte, beantragten mit Schriftsatz vom 8. Oktober 2002, die Zwangsvollstreckung einzustellen und den anberaumten Versteigerungstermin aufzuheben. Zur Begründung führten sie u.a. aus, nach Auffassung des Schuldners betrage der Verkehrswert des Grundstücks mindestens 770.000 €. Der Schuldner sei gehindert gewesen, seine Einwendungen gegen das Gutachten geltend zu machen, weil er den "die Beschwerde zurückweisenden Beschluß" ohne Verschulden nicht habe zur Kenntnis nehmen können. Die in den Briefkasten eingelegte Benachrichtigung über die Niederlegung sei von einem im Hause wohnenden Mieter unterschlagen worden. Das habe sich erst nach fristloser Kündigung des Mietverhältnisses und Öffnung der Wohnung herausgestellt. Mit Telefax vom 9. Oktober 2002 teilte das Amtsgericht den Verfahrensbevollmächtigten des Schuldners mit, daß Anträge auf einstweilige Einstellung des Verfahrens nicht mehr gestellt werden könnten und daß die Zulässigkeit des Verfahrens einschließlich des Vorliegens der allgemeinen und besonderen Zwangsvollstrekkungsvoraussetzungen im Rahmen der Zuschlagsentscheidung erneut vom Vollstreckungsgericht zu überprüfen und bescheiden sei. Im Versteigerungs-

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

termin am 11. Oktober 2002 erhielt die Gläubigerin, die mit einem Bargebot von 10.000 € Meistbietende geblieben war, den Zuschlag.

Mit seiner hiergegen gerichteten sofortigen Beschwerde hat der Schuldner u.a. geltend gemacht, der noch zu tilgende Restbetrag des durch die Grundschuld gesicherten Darlehens betrage 550.000 DM und nicht 830.000 DM, wie die Gläubigerin behaupte. Der Verkehrswert des Grundstücks sei zu niedrig festgesetzt worden. Das Landgericht hat die sofortige Beschwerde des Schuldners zurückgewiesen und die Rechtsbeschwerde zugelassen.

II.

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

1. Nach Auffassung des Landgerichts kann sich der Schuldner nicht nach § 83 Nr. 5 ZVG auf die behauptete unrichtige Festsetzung des Verkehrswertes berufen, weil der Beschluß über die Verkehrswertfestsetzung rechtskräftig geworden ist. Der Beschluß sei am 23. Mai 2002 wirksam durch Niederlegung zugestellt worden. Insoweit sei unbeachtlich, daß der Schuldner den in seinem Briefkasten eingelegten Benachrichtigungsschein über die Niederlegung nicht erhalten habe, weil dieser von einem ehemaligen Mieter entwendet worden sei. Für eine Änderung des Verkehrswertes von Amts wegen bestehe keine Veranlassung, weil vom Schuldner nicht vorgetragen worden sei, daß nach der rechtskräftigen Festsetzung des Verkehrswertes werterhöhende Umstände eingetreten seien. Der Zuschlagsversagungsgrund des § 85a ZVG liege

schon deshalb nicht vor, weil für die Berechnung des möglichen Ausfalls des Meistbietenden nach dieser Vorschrift (Absatz 3) bei einer Grundschuld auf den Nennbetrag und nicht auf den valutierten Teil der Grundschuld abzustellen sei.

Die Rechtsbeschwerde ist demgegenüber der Auffassung, der Zuschlag sei nach § 83 Nr. 5 ZVG zu versagen, weil der Verkehrswert für das Grundstück unrichtig festgesetzt worden sei. § 74a Abs. 5 Satz 4 ZVG stehe einer Anfechtung des Zuschlages mit dieser Begründung nicht entgegen, weil der Beschluß über die Festsetzung des Verkehrswertes mangels wirksamer Zustellung nicht rechtskräftig geworden sei. Die Postzustellungsurkunde beweise nicht, daß der Adressat den Benachrichtigungsschein auch tatsächlich erhalten habe. Der Zuschlag sei auch nach § 85a Abs. 1 ZVG zu versagen, weil die Grundschuld der meistbietenden Gläubigerin in die nach § 85a Abs. 3 ZVG vorzunehmende Vergleichsrechnung nur mit ihrem valutierten Teil einzustellen sei. Das Gebot einschließlich des Kapitalwertes der bestehenbleibenden Rechte erreiche zusammen mit dem Betrag, mit dem die Gläubigerin bei der Verteilung des Erlöses ausfallen würde, nicht die Hälfte des Grundstückswertes, weil der Verkehrswert des Grundstücks bei richtiger Festsetzung bei 1.560.000 DM, jedenfalls aber höher als ca. 1.100.000 DM liege.

2. Der angefochtene Beschluß des Landgerichts hält rechtlicher Nachprüfung stand.

a) Soweit die Anfechtung der Entscheidung des Amtsgerichts über den Zuschlag darauf gestützt wird, daß der Wertfestsetzungsbeschluß des Amtsgerichts noch nicht rechtskräftig und zudem unrichtig sei, kann dahinstehen, ob

dieser nach § 100 Abs. 1 ZVG zulässige Beschwerdegrund als Zuschlagsversagungsgrund nach § 83 Nr. 1 ZVG (so OLG Hamm Rpfleger 2000, 120 m.w.N.) oder, wie das Landgericht meint, nach § 83 Nr. 5 ZVG (Stöber, ZVG 17. Aufl. § 74a Rn. 9.11; Budde Rpfleger 1991, 189, 191) einzuordnen ist. Das Amtsgericht hat bei der Entscheidung über die Erteilung des Zuschlags zu Recht den durch den mit Beschluß vom 13. Mai 2002 festgesetzten Verkehrswert zugrundegelegt.

Mit der Begründung, der Grundstückswert sei durch den vorgenannten Beschluß unrichtig festgesetzt worden, kann der Zuschlag vom Schuldner nach § 74a Abs. 5 Satz 4 ZVG nicht angefochten werden, weil der Wertfestsetzungsbeschluß vom Schuldner nicht binnen der Frist von zwei Wochen (§ 569 Abs. 1 Satz 1 ZPO) mit der gemäß § 74a Abs. 5 Satz 3 ZVG statthaften sofortigen Beschwerde angefochten worden und deshalb ihm gegenüber rechtskräftig ist. Der Beschluß ist dem Schuldner am 23. Mai 2002 im Wege der Ersatzzustellung durch Niederlegung zugestellt worden. Die Voraussetzungen des § 182 ZPO in der zum Zeitpunkt der Zustellung geltenden Fassung für eine Zustellung durch Niederlegung haben ausweislich der Zustellungsurkunde vorgelegen. Entgegen der Auffassung der Rechtsbeschwerde ist die Zustellung auch wirksam vollzogen worden. Ausweislich der Zustellungsurkunde wurde eine Benachrichtigung über die vorzunehmende Niederlegung in den Hausbriefkasten eingelegt; die Ausfertigung des Beschlusses wurde beim Postamt Selm 1 niedergelegt. Damit ist bewiesen, daß der Benachrichtigungsschein in den Empfangsbereich des Schuldners gelangt ist. Der Wirksamkeit der Zustellung steht entgegen der Auffassung der Rechtsbeschwerde nicht entgegen, daß der Schuldner den Inhalt der Benachrichtigung zunächst nicht hat zur Kenntnis nehmen können. Die Vorschrift des § 182 ZPO a.F. stellt eine Zu-

gangsfiktion dar, deren Eintritt allein von den darin genannten Voraussetzungen abhängig ist. Auf die Kenntniserlangung des Zustellungsadressaten oder die Möglichkeit dazu kommt es nicht an (vgl. BGH, Urt. v. 4. November 1998 - RiZ (R) 2/98, NJW-RR 1999, 1150, 1151; Zöller/Stöber, ZPO 22. Aufl. § 182 Rn. 6, jeweils m.w.N.).

Haben ungewöhnliche Umstände, wie die vom Schuldner behauptete Entwendung des Benachrichtigungsscheins aus seinem Briefkasten, dazu geführt, daß der Zustellungsempfänger von dem Zugang einer Nachricht unverschuldet keine Kenntnis erlangt hat und auf diese Weise die Frist für die Einlegung eines Rechtsmittels abgelaufen ist, sind seine Rechte dadurch gewahrt, daß er die Möglichkeit hat, gemäß §§ 233 ff ZPO die Wiedereinsetzung in den vorigen Stand zu erwirken (vgl. BGH aaO; BGH, Beschl. v. 19. Oktober 1983 - VIII ZB 30/83, VersR 1984, 81). Dies ist jedoch nicht geschehen. Insbesondere kann der Schriftsatz seiner damaligen Verfahrensbevollmächtigten vom 8. Oktober 2002, mit dem förmlich lediglich die Einstellung der Zwangsvollstreckung und die Aufhebung des Versteigerungstermins beantragt worden ist, nicht dahin ausgelegt werden, daß damit zugleich auch sofortige Beschwerde gegen den Beschluß vom 13. Mai 2002 eingelegt und Wiedereinsetzung in den vorigen Stand beantragt werden sollte. Eine solche Auslegung des anwaltlichen Schriftsatzes liegt schon deshalb fern, weil die Wiedereinsetzungsfrist von zwei Wochen, die mit dem Tage beginnt, an dem das Hindernis behoben ist (§ 234 Abs. 1 und 2 ZPO), bereits abgelaufen war. Dies ergibt sich aus der dem Schriftsatz vom 8. Oktober 2002 beigefügten Mitteilung der Staatsanwaltschaft Dortmund vom 10. September 2002. Danach wurde die Strafanzeige wegen Diebstahls gegen den früheren Mieter bereits am 24. Juni 2002 erstattet. Da bei der Öffnung der Wohnung die Benachrichtigung über die Niederle-

gung der Ausfertigung des Beschlusses vom 13. Mai 2002 sowie weitere Benachrichtigungsscheine in der Wohnung des fristlos gekündigten Mieters aufgefunden wurden, hatte der Schuldner spätestens seit dem 24. Juni 2002 Kenntnis von der Niederlegung und somit die Möglichkeit auch von dem Inhalt des niedergelegten Beschlusses Kenntnis zu erlangen.

Allerdings steht die formelle Rechtskraft des Beschlusses über die Festsetzung des Verkehrswertes einer Neubewertung dann nicht entgegen, wenn wesentliche neue Tatsachen, die nicht schon mit der sofortigen Beschwerde gemäß § 74a Abs. 5 Satz 3 ZVG hätten geltend gemacht werden können, eine Anpassung erfordern. In diesem Fall hat das Vollstreckungsgericht den Verkehrswert gegebenenfalls von Amts wegen anzupassen (vgl. BGH, Beschl. v. 10. Oktober 2003 - IXa ZB 128/03; OLG Düsseldorf Rpfleger 2000, 559; Stöber, aaO § 74a Rn. 7.20). Das Landgericht hat die Voraussetzungen für eine solche von Amts wegen vorzunehmende Neufestsetzung des Verkehrswertes verneint. Der Schuldner hat lediglich das der Festsetzung des Verkehrswertes zugrundeliegende Gutachten beanstandet, nicht aber geltend gemacht, daß werterhöhende Umstände zwischen rechtskräftiger Festsetzung des Verkehrswertes und dem Versteigerungstermin eingetreten seien. Die Verfahrensweise des Landgerichts ist rechtlich nicht zu beanstanden.

b) Das Amtsgericht hat zu Recht auch den Zuschlagsversagungsgrund des § 85a Abs. 1 ZVG verneint. Zwar erreicht das abgegebene Meistgebot von 10.000 € einschließlich des Kapitalwertes der nach den Versteigerungsbedingungen bestehenbleibenden Rechte in Höhe von 2.000 € nicht die Hälfte des Grundstückswertes. Nach § 85a Abs. 3 ZVG findet der Zuschlagversagungsgrund des Abs. 1 aber keine Anwendung, wenn das Gebot einschließlich des

Kapitalwerts, der nach den Versteigerungsbedingungen bestehenbleibenden Rechte zusammen mit dem Betrage, mit dem der Meistbietende bei der Verteilung des Erlöses ausfallen würde, die Hälfte des Grundstückswertes erreicht. Dies ist auch dann der Fall, wenn für die Berechnung des möglichen Ausfalls des Meistbietenden nach dieser Vorschrift bei einer Grundschuld nur auf deren valutierten Teil abzustellen wäre, wie die Rechtsbeschwerde meint. Schon die durch die Grundschuld gesicherten Forderungen übersteigen die Hälfte des Grundstückswertes von 490.840 €, denn durch die Grundschuld waren nach dem Vortrag des Schuldners in der Beschwerdeinstanz Forderungen der Gläubigerin in Höhe von jedenfalls 550.000 DM = 281.210,53 € gesichert.

Die danach hier nicht entscheidungserhebliche Frage, ob bei der nach § 85a Abs. 3 ZVG erforderlichen Berechnung des Ausfalls des Meistbietenden auf die Höhe der durch die Grundschuld gesicherten Forderung abzustellen ist (so u.a. OLG Koblenz Rpfleger 1991, 468; Landgericht Flensburg Rpfleger 1985, 372, bestätigt durch OLG Schleswig, mitgeteilt in Rpfleger 1985, 373; Scherer Rpfleger 1984, 259; Ebeling Rpfleger 1985, 279, 280; 1987, 123) oder auf den Nennbetrag der Grundschuld (vgl. u.a. LG Lüneburg Rpfleger 1986, 188; LG Frankfurt/M. Rpfleger 1988, 35; LG Hanau Rpfleger 1988, 77; LG Landau Rpfleger 2001, 366, 367; Böttcher ZVG 3. Aufl. § 85a Rn. 9; Stöber aaO § 85a Rn. 4, jeweils m.w.N.), die sich in gleicher Weise auch hinsichtlich der nach § 74a Abs. 1 Satz 1 ZVG durchzuführenden Berechnung stellt, hat der Senat im übrigen für die nach der letztgenannten Vorschrift vorzunehmende fiktive Verteilung des Erlöses dahin entschieden, daß es bei einer Grundschuld auf deren Nominalbetrag (Kapital nebst Zinsen und anderer Nebenleistungen) ankommt (Beschl. v. 27. Februar 2004 - IXa ZB 135/03).

c) Das Landgericht hat zutreffend auch das Vorliegen eines gemäß § 100 Abs. 3 i.V.m. § 83 Nr. 6, 7 ZVG von Amts wegen zu berücksichtigenden Versagungsgrundes verneint.

3. Die Eingaben des Schuldners vom 7. Oktober 2003 und vom 23. Januar 2004, mit denen Einwendungen gegen die Höhe und die Fälligkeit der Darlehensforderungen der Gläubigerin erhoben werden, geben Anlaß zu dem Hinweis, daß materielle Einwendungen gegen Bestand und Höhe der Forderungen, die durch eine Grundschuld gesichert sind, im Vollstreckungsverfahren vor dem Vollstreckungsgericht nicht geltend gemacht werden können. Sie sind grundsätzlich im Erkenntnisverfahren zu verfolgen und vom Prozeßgericht zu entscheiden (vgl. §§ 767 ff ZPO). Gleiches gilt für Einwendungen gegen den Bestand und die Fälligkeit des dinglichen Anspruchs aus einer Grundschuld.

Kreft Raebel Athing

Boetticher Kessal-Wulf