BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

IXa ZB 27/04

vom

5. November 2004

in dem Zwangsversteigerungsverfahren

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR ja

GG Art. 14 Abs. 1 A, Art. 19 Abs. 4; ZVG § 83 Nr. 6, § 87; ZPO § 765a

Führt die Erteilung des Zuschlags nach Maßgabe der im Versteigerungstermin vorliegenden Voraussetzungen zu einer Verschleuderung des Grundbesitzes, so ist das Vollstreckungsgericht in der Regel verpflichtet, einen Termin zur Verkündung der Entscheidung über den Zuschlag anzuberaumen.

BGH, Beschluß vom 5. November 2004 - IXa ZB 27/04 - LG Augsburg
AG Augsburg

Der IXa-Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat durch die Richter Raebel, Athing, Dr. Boetticher, von Lienen und Zoll

am 5. November 2004
beschlossen:

Auf die Rechtsmittel der Schuldnerin werden der Beschluß der 4. Zivilkammer des Landgerichts Augsburg vom 19. Januar 2004 und der Zuschlagsbeschluß des Amtsgerichts Augsburg vom 10. November 2003 aufgehoben.

Die Sache wird zur erneuten Entscheidung über den Zuschlag und zur Entscheidung über die Kosten des Beschwerde- und Rechtsbeschwerdeverfahrens an das Amtsgericht (Vollstrekkungsgericht) Augsburg zurückverwiesen.

Wert: 35.000 €

Gründe:

I.

Die Schuldnerin (Beteiligte zu 1) ist Eigentümerin eines Grundstücks. Die Gläubigerin (Beteiligte zu 2), eine Gemeinde, betreibt gegen sie aufgrund eines vollstreckbaren Ausstandsverzeichnisses wegen Straßenbaubeiträgen, Grundsteuer und anderer öffentlich-rechtlicher Ansprüche in Höhe von etwa 3.000 € die Zwangsvollstreckung. Auf Antrag der Gläubigerin hat das Vollstrekkungsgericht wegen dieser Forderung die Zwangsversteigerung des Grund-

stücks angeordnet. Der Verkehrswert wurde nach Einholung eines Gutachtens der Bewertung des Sachverständigen folgend auf 290.000 € festgesetzt.

Der erste Versteigerungstermin im Dezember 2002 erbrachte lediglich ein Gebot von 20.000 €. Der Zuschlag wurde gemäß § 85a ZVG versagt. Im April 2003 fand ein weiterer Versteigerungstermin statt. Hierbei wurde kein Gebot abgegeben. Das Vollstreckungsgericht stellte das Verfahren gemäß § 77 Abs. 1 ZVG einstweilen ein. Am 24. November 2003 fand - nach Fortsetzung des Verfahrens auf Antrag der Gläubigerin - ein dritter Versteigerungstermin statt. Hierbei gab der Beteiligte zu 4 das höchste Gebot mit 35.000 € ab. Das Grundstück wurde ihm für den bar zu zahlenden Betrag von 35.000 € zugeschlagen.

Gegen den Zuschlagsbeschluß hat die Schuldnerin sofortige Beschwerde eingelegt. Sie hat geltend gemacht, der Zuschlag verstoße gegen das Verschleuderungsverbot und sei deshalb nichtig. Das Gebot betrage nur 12 % des Verkehrswerts. Es lägen auch konkrete Anhaltspunkte vor, daß später ein günstigeres Ergebnis erreicht werden könne; die Beteiligte zu 3, eine Hypothekenbank, sei bereit, bis zur Hälfte des festgesetzten Verkehrswertes für das Beschlagnahmeobjekt zu bieten.

Das Vollstreckungsgericht hat der Beschwerde nicht abgeholfen, das Landgericht hat sie durch den angefochtenen Beschluß zurückgewiesen. Dagegen richtet sich die zugelassene Rechtsbeschwerde der Schuldnerin.

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

II.

Das gemäß § 574 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 3 Satz 2, § 575 ZPO statthafte und auch im übrigen zulässige Rechtsmittel ist begründet.

1. Das Beschwerdegericht meint, Zuschlagsversagungsgründe gemäß § 100 ZVG lägen nicht vor. Insbesondere sei die Rechtspflegerin des Vollstreckungsgerichts nicht verpflichtet gewesen, auf die Möglichkeit eines Einstellungsantrags nach § 765a ZPO hinzuweisen. Ein krasses Mißverhältnis könne zwar ohne weiteres offensichtlich angenommen werden, nachdem das Meistgebot nur bei ca. 12 % des Verkehrswerts gelegen habe. Das allein hätte jedoch einem eventuellen Einstellungsantrag nach § 765a ZPO nicht zum Erfolg verhelfen können. Als weitere Voraussetzung dafür hätte aufgrund konkreter Anhaltspunkte die Erwartung bestehen müssen, daß später ein günstigeres Ergebnis erzielt werden könne. Das Vollstreckungsgericht führe in seinem Nichtabhilfebeschluß aber zutreffend aus, daß ein höheres Gebot in einem weiteren Versteigerungstermin nicht mehr zu erwarten gewesen sei. Einer günstigen Prognose habe insbesondere der Verlauf der beiden vorangegangenen Versteigerungstermine entgegengestanden, bei denen kein entsprechendes Bietinteresse, insbesondere auch seitens der Beteiligten zu 2 und zu 3 - die in diesen Terminen vertreten waren - zu erkennen gewesen sei. Die Beschwerdekammer teile die Einschätzung der Situation durch das Vollstrekkungsgericht in dessen Nichtabhilfebeschluß, auf den Bezug genommen werde.

Die Rechtspflegerin hatte dort ausgeführt, unter den zum Zeitpunkt der Zuschlagerteilung gegebenen und dem Gericht bekannten Umständen habe mit einem besseren Gebot und Endergebnis nicht gerechnet werden können.

Hierbei sei die Art des Versteigerungsobjekts zu berücksichtigen. Es handele sich um ein Gebäude, das durch einen vom Dachgeschoß zum Erdgeschoß reichenden Wasserschaden erheblich geschädigt sei. Die Wände seien dadurch verschimmelt. Das Gebäude sei nach den Ausführungen des Sachverständigen nicht nutzbar. Eine Nutzbarkeit könne nur durch erhebliche Investitionen zur Erneuerung von Wänden, Böden und Decken erreicht werden. Aus diesen Gründen spreche das Objekt nur einen sehr eingeschränkten Bieterkreis an. Zu berücksichtigen sei auch, daß in der Laufzeit des Verfahrens von fast zwei Jahren drei Versteigerungstermine hätten stattfinden müssen. In dem Termin vom 10. November 2003 hätten zwar drei Interessenten Gebote abgegeben, jedoch sei auch von diesen offensichtlich keiner bereit gewesen, einen höheren Betrag als das letztendliche Meistgebot zu bieten. Von der in der Beschwerdeschrift mitgeteilten Absicht der Beteiligten zu 3, ein Gebot zu 50 % des Verkehrswerts abzugeben, sei bei Gericht nichts bekannt. Im letzten Versteigerungstermin hätten dafür auch keinerlei Anhaltspunkte vorgelegen. Seinerzeit sei nicht einmal ein Vertreter der Beteiligten zu 3 anwesend gewesen, während diese zu den beiden ersten Terminen durch Vertreter mit notarieller Bietungsvollmacht vertreten gewesen sei. Von ihrer Ablösemöglichkeit nach § 268 BGB habe die Beteiligte zu 3 während des gesamten Verfahrens keinen Gebrauch gemacht und sie habe auch nicht den Wegfall der Wertgrenzen durch Abgabe eines entsprechenden Gebots im ersten Termin verhindert. Nach alledem sei im Versteigerungstermin mit einer Bietungsabsicht der Beteiligten zu 3 in keiner Weise zu rechnen gewesen.

2. Dem hält die Rechtsbeschwerde entgegen, das Beschwerdegericht habe schon die Anwendungsbereiche des § 83 Nr. 6 ZVG und des § 765a ZVG nicht richtig auseinandergehalten. Jedenfalls habe das Be-

schwerdegericht einen Einstellungsgrund zu Unrecht verneint. Es gehe selbst davon aus, daß ein Zuschlag auf ein Meistgebot, das lediglich ca. 12 % des Verkehrswertes erreicht, einer Verschleuderung von Grundbesitz gleichkomme, die ein Schuldner auch im Rahmen der Zwangsversteigerung grundsätzlich nicht hinnehmen müsse. Soweit das Beschwerdegericht dagegen Vortrag dazu vermisse, daß zu einem späteren Zeitpunkt ein angemessener bzw. günstigerer Verwertungserlös erzielt werden könnte, habe die Schuldnerin in ihrer Beschwerdebegründung dargelegt, daß die Beteiligte zu 3 nunmehr bereit wäre, das streitgegenständliche Grundstück für 50 % des vom Sachverständigen festgesetzten Verkehrswertes zu ersteigern. Aus dem Schreiben der Beteiligten zu 3 an das Beschwerdegericht vom 15. Dezember 2002 ergebe sich ferner, daß diese - entsprechend der bei ihr üblichen Handhabung - im dritten Versteigerungstermin ein entsprechendes Gebot habe abgeben wollen; dies sei hier allein deshalb unterblieben, weil aufgrund eines Büroversehens der dritte Versteigerungstermin von einer bis dahin zuverlässigen Bürokraft nicht notiert worden sei und deshalb ein bevollmächtigter Vertreter der Beteiligten zu 3 den Termin nicht wahrgenommen habe. Diesen Sachvortrag habe das Beschwerdegericht bei seiner Entscheidungsfindung nicht berücksichtigt, ersichtlich weil es davon ausgegangen sei, daß im Rahmen einer Zuschlagsbeschwerde neue Tatsachen nicht berücksichtigt werden könnten, die dem Gericht erst nach Erteilung des Zuschlags bekannt werde. Dieser Rechtsansicht könne indes nicht gefolgt werden. Insbesondere sei eine entsprechende Sichtweise weder mit dem aus dem Verfahrensgrundrecht des Art. 19 Abs. 4 GG folgenden Anspruch auf effektiven Rechtsschutz noch mit dem aus Art. 14 Abs. 1 GG folgenden Anspruch auf ein faires Verfahren zu vereinbaren.

Es sei auch kein sachlicher Grund dafür ersichtlich, weshalb angesichts der drohenden Zerschlagung erheblicher wirtschaftlicher Werte das Vollstreckungsgericht neue Tatsachen, die eine Versagung des Zuschlags rechtfertigen würden, nicht berücksichtigen müßte. § 74a Abs. 4 und § 85a Abs. 2 ZVG gestatteten zwar, daß im dritten Versteigerungstermin die absolute Mindestgebotsgrenze von 50 % des Verkehrswertes unterschritten werde. Dem lasse sich aber nicht entnehmen, daß deshalb eine Zwangsversteigerung "um jeden Preis" durchzuführen und der Schuldner nicht mehr schutzwürdig wäre, sondern jedes beliebige Versteigerungsergebnis zu akzeptieren hätte.

3. Die Erteilung des Zuschlags war rechtsfehlerhaft. Zutreffend macht die Rechtsbeschwerde geltend, die Rechtspflegerin habe den Zuschlag nicht im Versteigerungstermin erteilen dürfen, vielmehr sei ein Verkündungstermin zu bestimmen gewesen.

a) Die Eigentumsgarantie des Grundgesetzes beeinflußt nicht nur die Ausgestaltung des materiellen Vermögensrechts, sondern wirkt auch auf das zugehörige Verfahren ein. Bei einem Eingriff in das Eigentum im Wege der Zwangsversteigerung folgt daher unmittelbar aus Art. 14 GG die Verpflichtung der Gerichte, die Verhandlung fair zu führen und dem betroffenen Eigentümer einen effektiven Rechtsschutz zu gewähren, um eine Verschleuderung seines Grundvermögens verhindern zu können. Im Fall einer Zwangsversteigerung bedeutet dies, daß dem Schuldner bei einem krassen Mißverhältnis zwischen Meistgebot und Grundstückswert die Möglichkeit gegeben werden muß, vom Versteigerungsergebnis Kenntnis zu erhalten und Rechtsschutz in Anspruch zu nehmen (vgl.

BVerfGE 46, 325, 333 ff; 49, 220, 225; Stöber ZVG 17. Aufl. Einleitung Rn. 7 m.w.N.).

Aus der Gewährleistung des Eigentums und deren Einwirkung auf das Zwangsversteigerungsverfahren lassen sich allerdings keine allgemeingültigen Verfahrensregeln herleiten. Ob aus dem Gesichtspunkt des fairen Verfahrens ein besonderer Termin zur Verkündung der Zuschlagsentscheidung anzusetzen ist, richtet sich nach den Umständen des Einzelfalls. Insbesondere die Abwesenheit des Schuldners im Versteigerungstermin allein ist grundsätzlich kein zwingender Anlaß, einen besonderen Termin zur Verkündung der Zuschlagsentscheidung zu bestimmen (Senatsbeschl. v. 30. Januar 2004 - IXa ZB 196/03 - WM 2004, 901 f = MDR 2004, 774 f).

b) Nach diesem Maßstab durfte die Rechtspflegerin im vorliegenden Fall den Zuschlag nicht bereits im Versteigerungstermin erteilen.

aa) Das Beschwerdegericht geht zutreffend davon aus, daß der Zuschlag, wenn er Bestand hat, hier zu einer Verschleuderung des Grundbesitzes der Schuldnerin führt, weil das Meistgebot nur ca. 12 % des Grundstückswerts erreicht. Zwar muß ein solcher Ausgang des Zwangsversteigerungsverfahrens möglicherweise hingenommen werden, wenn kein anderes Ergebnis erzielt werden kann. Das Gesetz sieht in § 74a Abs. 4 und § 85a Abs. 2 ZVG vor, daß es unter den dort genannten Voraussetzungen zu einer Erteilung des Zuschlags auch dann kommen kann, wenn das Meistgebot erheblich unter 50 % des Verkehrswertes liegt. Dies ist gerechtfertigt, weil auch der Anspruch des Gläubigers

auf Erfüllung seiner titulierten Forderung dem Schutz des Art. 14 Abs. 1 GG unterliegt, schließt aber eine Versagung des Zuschlags nicht aus, wenn eine Abwägung der widerstreitenden Grundrechtspositionen ergibt, daß die Zwangsversteigerung zu einem für den Schuldner unerträglichen Ergebnis führt. Dies ist auch der Fall, wenn durch die Erteilung des Zuschlags eine wesentlich günstigere Verwertung verhindert wird.

bb) Die Verfahrensführung des Vollstreckungsgerichts muß eine Verschleuderung des Grundbesitzes nach Möglichkeit zu vermeiden suchen. Dies gilt insbesondere, wenn die Forderung, wegen der die Vollstreckung betrieben wird, relativ geringfügig ist. Kommt hinzu, daß die Vollstreckung wegen eines Anspruchs der öffentlichen Hand erfolgt, ist im Hinblick auf deren unmittelbare Grundrechtsbindung eine besondere Zurückhaltung angezeigt, wenn eine Verschleuderung des Schuldnervermögens in Frage steht (vgl. Eickmann, Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungsrecht, 2. Aufl. S. 20 m.w.N.). Die Bestimmung eines Verkündungstermins liegt insbesondere auch dann nahe, wenn für eine besondere Eilbedürftigkeit der Sache nichts ersichtlich ist. All diese Umstände liegen hier vor.

cc) Zu dem Termin vom 10. November 2003 war ausweislich des Terminsprotokolls lediglich der Bürgermeister der Beteiligten zu 2 erschienen. Der Schuldnerin blieb somit die Möglichkeit, einer Verschleuderung ihres Anteils entgegenzutreten, nur dann erhalten, wenn das Vollstreckungsgericht den Beschluß über den Zuschlag nach § 87 ZVG erst in einem späteren Termin verkündete. Dabei ist unerheblich, warum

die Schuldnerin dem Versteigerungstermin fernblieb. Sie mußte nicht damit rechnen, daß das Versteigerungsgericht auf ein so weit hinter dem Grundstückswert zurückbleibendes Meistgebot sofort den Zuschlag erteilen würde (vgl. BVerfGE 51, 150, 159 f).

Dem steht nicht entgegen, daß es sich bei dem Termin vom 10. November 2003 um den dritten Versteigerungstermin handelte. Aus der Sicht der Rechtspflegerin war nicht erkennbar, warum zu diesem Termin außer dem Bürgermeister der Beteiligten zu 2 niemand erschienen war, insbesondere warum kein Vertreter der Beteiligten zu 3 anwesend war, während diese an den beiden ersten Terminen Vertreter mit notarieller Bietungsvollmacht hatte teilnehmen lassen. Führt der Zuschlag zu einer Verschleuderung des Grundstücks, so darf er allenfalls dann bereits in dem Versteigerungstermin erteilt werden, wenn ganz besondere Umstände vorliegen, die die Zuschlagserteilung auf das vorliegende Meistgebot als unausweichlich erscheinen lassen. Solche Umstände waren hier nicht ersichtlich, insbesondere werden durch eine Vertagung der Zuschlagsentscheidung keine Interessen der betreibenden Gläubigerin gefährdet. Die Rechtspflegerin mußte deshalb einen Verkündungstermin bestimmen.

c) Die Zuschlagserteilung beruht auf dem Verfahrensfehler der Rechtspflegerin.

Die Schuldnerin hat vorgetragen, die Beteiligte zu 3, eine Hypothekenbank, habe beabsichtigt, bis zur Hälfte des Verkehrswerts zu bieten. Das Beschwerdegericht hat die Beteiligte zu 3 zur Stellungnahme zu diesem Vortrag aufgefordert. Diese hat daraufhin dazu positiv Stellung

genommen und zudem mitgeteilt, die Entsendung eines Vertreters zu dem Termin vom 10. November 2003 sei nur deshalb unterblieben, weil der Termin durch das Versehen einer Mitarbeiterin nicht ordnungsgemäß notiert worden sei. Diese Umstände rechtfertigten eine Versagung des Zuschlags, weil konkret mit einer deutlich günstigeren Verwertung gerechnet werden konnte.

Es ist davon auszugehen, daß die Schuldnerin die anderweitige Bietmöglichkeit durch die Beteiligte zu 3 im Falle der Bestimmung eines Verkündungstermins ebenso vorgetragen und durch eine Bescheinigung der Beteiligten zu 3 glaubhaft gemacht hätte, wie dies hier mit der sofortigen Beschwerde geschehen ist. Diesen Vortrag hätte die Rechtspflegerin sodann bei der Entscheidung über den Zuschlag berücksichtigen können und müssen. Auch das Beschwerdegericht durfte ihn nicht unberücksichtigt lassen (zu den im Verfahren der Zuschlagsbeschwerde vom Beschwerdegericht zu berücksichtigenden Umständen vgl. BGHZ 44, 138, 144; Stöber aaO § 96 Rn. 2.2 und § 100 Rn. 2.4 m.w.N.).

d) Die Erteilung des Zuschlags am 10. November 2003 war mithin rechtswidrig. Der Zuschlagsbeschluß muß deshalb auf die sofortige Beschwerde aufgehoben werden. Es ist abzuwarten, ob es in dem nun anzuberaumenden neuen Versteigerungstermin zu den von der Schuldnerin und der Beteiligten zu 3 angekündigten Geboten kommt. Ist dies nicht der

Fall, wird - vorbehaltlich einer anderweiten Veränderung der Verhältnisse - der Zuschlag auf ein Meistgebot, wie es am 10. November 2003 abgegeben wurde, nicht versagt werden können.

Raebel Athing Boetticher

von Lienen Zoll