

Für das Nachschlagewerk!

Nicht für die Amtliche Sammlung!

---

Gesetz: LVO § 33 Abs 1  
GeboteVO § 1  
LVG § 60 Abs 2 Nr 4  
Gesetz über Maßnahmen auf dem Gebiete der  
Zwangsvollstreckung Art 3 Nr 15, 16; Art 5  
Nr 16; Art 8.

Rechtssatz: Seit dem 1. Oktober 1953 ist ein höchstzuläs-  
siges Gebot auch in Landwirtschaftssachen nicht  
mehr zu bestimmen. Auch in diesen Verfahren ist  
vom Gericht der Grundstückswert (Verkehrswert)  
festzusetzen.

Aktenzeichen: V BLw 77/53  
Beschl. des BGH vom 20. Oktober 1953

AG Alverdissen  
OLG Hamm

B e s c h l u ß

In der Landwirtschaftssache

betreffend die Festsetzung des höchstzulässigen Gebotes bei der Zwangsversteigerung des im Grundbuch von A [REDACTED] Band 5 Blatt 20 auf den Namen des Tischlermeisters Hermann S [REDACTED] in A [REDACTED] eingetragenen Grundbesitzes hat der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs als Senat für Landwirtschaftssachen auf die Rechtsbeschwerde des Hermann S [REDACTED], vertreten durch Rechtsanwalt K [REDACTED] in L [REDACTED], gegen den Beschluß des 10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Hamm vom 22. Juli 1953 unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Tasche, der Bundesrichter Dr. Hückinghaus und Dr. Piepenbröck sowie der landwirtschaftlichen Beisitzer Frintrop und Ditges am 20. Oktober 1953

beschlossen:

Die Beschlüsse des 10. Zivilsenats des Oberlandesgerichts in Hamm vom 22. Juli 1953 und des Amtsgerichts in Alverdissen vom 17. März 1953 werden mit Ausnahme der Kostenentscheidung aufgehoben.

Die Kosten des Rechtsbeschwerdeverfahrens werden dem Schuldner auferlegt, der auch die außerhalb des Rechtsbeschwerdeverfahrens entstandenen Kosten zu erstatten hat.

G r ü n d e :

I.

Der Tischlermeister Hermann S [REDACTED] ist Eigentümer des im Grundbuch von A [REDACTED] Band 5 Blatt 20 verzeichneten landwirtschaftlichen Grundbesitzes, der aus einem bebauten Hofraum, Garten und Ackerland besteht, 1,31,40 ha umfaßt und einen Einheitswert von 5700 DM hat. Die Besitzung

- 2 -

setzt sich aus folgenden Flurstücken zusammen:

1.  $\frac{650 \text{ und } 651}{890}$ ; 887 qm, bebauter Hofraum und Garten,
2.  $\frac{264}{17}$ ; 5111 qm, Acker
3. 4; 867 qm, Garten
4. 67; 6266 qm, Acker.

Auf Antrag der V[REDACTED]bank für N[REDACTED]-L[REDACTED] in B[REDACTED]  
[REDACTED] als Gläubigerin hat das Amtsgericht (Landwirtschafts-  
gericht) die Zwangsversteigerung dieses Grundbesitzes ange-  
ordnet und den Beitritt der Bundesrepublik und des Landes  
Nordrhein-Westfalen wegen bestehender Steuerrückstände zu-  
gelassen.

Zweck Festsetzung des höchstzulässigen Gebotes hat  
das Amtsgericht eine Stellungnahme der Preisbehörde ein-  
geholt. Diese hat ihrerseits eine Äußerung des Kreisbau-  
amts und des Katasteramts herbeigeführt. Das Kreisbauamt  
hat am 27. Januar 1953 eine Besichtigung und Aufmessung  
der Gebäude vorgenommen und den Verkehrswert der Gebäude  
auf 9810,69 DM geschätzt. Das Katasteramt hat den Grund-  
und Bodenwert des bebauten Hofraums nebst Garten auf  
1,50 bis 2,- DM je qm geschätzt, bei dem Flurstück 264/17  
einen Wert von 0,20 bis 0,30 DM je qm, bei dem Flurstück  
4 einen solchen von 1,20 bis 1,50 DM je qm angenommen und  
das Flurstück 67 mit 0,30 bis 0,40 DM je qm bewertet. Die  
Preisbehörde hat sich auf Grund dieser Unterlagen dahin  
ausgesprochen, daß die Gebäude mit 10 000 DM, der Hofraum  
nebst Garten mit 1596,60 DM, das Flurstück 264/17 mit  
1277,75 DM, das Flurstück 4 mit 1127,10 DM und das Flur-  
stück 67 mit 2193,10 DM zu bewerten seien.

Nach mündlicher Verhandlung, in der die Äußerungen  
der Preisbehörde, des Kreisbauamts und des Katasteramts



verlesen wurden, hat das Amtsgericht das höchstzulässige Gebot auf 17 700 DM festgesetzt. Es ist dabei von dem Wert ausgegangen, der dem Eigentümer bei einem freihändigen Verkauf nach den gesetzlichen Bestimmungen höchstfalls zugebilligt werden könne. Es hat die Gebäude mit 10 000 DM bewertet, den Hofraum nebst Garten auf 1774 DM, das Flurstück 4 auf 1734 DM, das Flurstück 269/17 auf 1277,75 DM und den Acker Flur 67 auf 2193,10 DM geschätzt. Als Wert der vorhandenen Obstbäume hat es 725 DM eingesetzt.

Der Schuldner hat gegen diese Entscheidung sofortige Beschwerde eingelegt und zu ihrer Begründung geltend gemacht, der Wert der Gebäude sei viel zu niedrig geschätzt worden, denn nach einer Mitteilung der L. ischen La-B. versicherungsanstalt vom Februar 1951 seien die Gebäude mit 24300 DM zu versichern. Er hat die Ansicht vertreten, daß in einem Zwangsverfahren nicht von einem weit niedrigeren Werte ausgegangen werden dürfe, und auch die Bewertung des Flurstücks 67 bemängelt, weil dieser Acker im Ort gelegen sei und daher als Bauplatz gelten müsse. Der Schuldner hat den Wert dieses Grundstücks mit 1,- bis 2,- DM angegeben, den Durchschnittspreis von 1,50 DM angenommen und seinen Wert dementsprechend auf 9399 DM beziffert. Er ist so auf den Betrag von 39 209,75 DM als höchstzulässiges Gebot gekommen.

Nachdem das Beschwerdegericht wegen des Flurstücks 67 bei der Gemeindeverwaltung Rückfrage gehalten und diese sich dahin ausgesprochen hatte, daß ein Drittel dieses Grundstücks als Baugelände in Frage komme und mit 1,- DM je Qm zu bewerten sei, während bei den restlichen zwei Dritteln der von dem Katasteramt geschätzte Preis angemessen sei, hat es den angefochtenen Beschluß abgeändert und unter Zurückweisung der Beschwerde im übrigen das höchstzulässige Gebot auf 20 102,35 DM bestimmt.

Hiergegen richtet sich die Rechtsbeschwerde des Schuldners, mit der er eine höhere Festsetzung des höchstzulässigen Gebotes erstrebt.

## II.

Das Beschwerdegericht ist davon ausgegangen, daß das höchstzulässige Gebot nach volkswirtschaftlichen Erwägungen festzusetzen sei und daß daher -ähnlich wie im Genehmigungsverfahren- der Verkehrswert maßgebend sein müsse. Es hat sich hinsichtlich des Gebäudewertes der Schätzung des Kreisbauamts angeschlossen, das seine Schätzung auf Grund einer Besichtigung und Aufmessung der Gebäude vorgenommen und dabei Aufmaß, Alter und baulichen Zustand berücksichtigt habe, und die Ansicht vertreten, daß eine andere Bewertung der Gebäude, wie sie als Objekte der Feuerversicherung vorgenommen werde, hier nicht in Betracht komme. Da das Amtsgericht bei der Wertfestsetzung den von dem Kreisbauamt geschätzten Betrag sogar noch um etwa 189 DM überschritten habe, hat das Oberlandesgericht den Schuldner insoweit als nicht beschwert angesehen.

Hinsichtlich des Flurstücks 67 hat das Beschwerdegericht angenommen, daß etwa  $\frac{1}{3}$  dieses Grundstücks Bauland sei, und deshalb eine Teilfläche von etwa 2089 qm in Übereinstimmung mit den Angaben des Schuldners mit 1,50 DM je qm bewertet. Für diesen Teil des Grundstücks hat es daher einen Betrag von 3133,50 DM eingesetzt. Für die übrigen  $\frac{2}{3}$  dieses Grundstücks hat das Beschwerdegericht 0,35 DM je qm in Ansatz gebracht und so einen Wert von 1461,95 DM errechnet. Es hat dementsprechend den Verkehrswert des ganzen Flurstücks 67 mit 4595,45 DM in Rechnung gestellt und das höchstzulässige Gebot entsprechend höher bestimmt, als es seitens des Amtsgerichts geschehen war. Die Kosten des Beschwerdeverfahrens hat das Beschwerdegericht dem Schuldner auferlegt, weil das Rechtsmittel überwiegend erfolglos gewesen sei.

Die Rechtsbeschwerde rügt, daß der in den letzten Jahren eingetretenen Steigerung der Gebäudewerte nicht hinreichend Rechnung getragen worden sei. Sie räumt ein, daß das etwa 100 Jahre alte Fachwerkhaus äußerlich keinen guten Eindruck mache, weil der Schuldner in den letzten Jahren nicht in der Lage gewesen sei, für die Erneuerung des Außenanstrichs zu sorgen, meint aber, dadurch werde der Wert des Hauses, das sehr solide und dauerhaft gebaut sei, nicht wesentlich beeinträchtigt. Die Rechtsbeschwerde bemängelt ferner, daß eine erhebliche Wertsteigerung durch Anbauten, Erweiterungsbauten sowie Umbauten nicht berücksichtigt sei, die in den Jahren 1895, 1922 und 1939 durchgeführt worden seien. Sie weist darauf hin, daß das Haus jetzt 9 Wohnräume und 5 Neben- und Abstellräume enthalte und die Kosten eines einfachen Siedlungshauses, das längst nicht so solide gebaut werde, sich schon auf 20 000 DM beliefen. Die Rechtsbeschwerde hält es daher nicht für gerechtfertigt, das höchstzulässige Gebot auf nur rund 20 000 DM festzusetzen, und will auch die  $\frac{2}{3}$  des Flurstücks 67 höher bewertet wissen, weil sie bei der Bebauung des einen Drittels als unmittelbar angrenzendes Gartenland erheblich an Wert gewinnen würden. Nach ihrer Behauptung sind bei Landverkäufen in unmittelbarer Nähe Preise von 1,25 bis 2,50 DM je qm gefordert worden. Nach der Ansicht der Rechtsbeschwerde ist danach der Wert der Gebäude und der  $\frac{2}{3}$  des Flurstücks 67 zu gering bemessen worden.

Einer sachlichen Stellungnahme zu diesen Rügen bedurfte es nicht; denn die Entscheidungen der Vorinstanzen waren, soweit sie die Hauptsache betreffen, wegen einer inzwischen eingetretenen Gesetzesänderung aufzuheben.

Die Festsetzung des höchstzulässigen Gebotes ist durch die Verordnung über die Behandlung von Geboten in der Zwangsversteigerung vom 30. Juni 1941/27. Januar 1944

(RGBl I, 1941, 354, 370; 1944, 47) eingeführt worden und sollte den Gegensatz überbrücken, der dadurch entstanden war, daß das Zwangsversteigerungsverfahren auf die Erzielung eines möglichst hohen Preises ausgerichtet ist, die seit dem Jahre 1936 bestehende Preisbindung dagegen im allgemeinen volkswirtschaftlichen Interesse eine gedeihliche Wirtschaftsentwicklung gewährleisten wollte, indem sie unberechtigte Preissteigerungen und Übertreibungen mit ihren Folgen für die wirtschaftliche Lebensführung zu verhindern suchte (Beschluß des erkennenden Senats vom 15. Januar 1952, V BLW 4/51, RechtsdLandw 1952, 161). § 1 GeboteVO bestimmte, daß die Preisbehörde den Betrag des höchstzulässigen Gebots festzusetzen habe, der den Beteiligten bekanntzugeben sei und für das gesamte Versteigerungsverfahren maßgebend bleibe. Nach § 8 GeboteVO war dieser Betrag als Grundstückswert anzusehen. § 33 Abs 1 LVO änderte die Zuständigkeit für die Bestimmung des höchstzulässigen Gebotes bei der Zwangsversteigerung land- und forstwirtschaftlicher Grundstücke, indem er sie auf das Amtsgericht übertrug. Durch das Gesetz über das gerichtliche Verfahren in Landwirtschaftssachen vom 21. Juli 1953 (BGBl I, 667 ff) sind die Vorschriften der Verfahrensordnung für Landwirtschaftssachen vom 2. Dezember 1947 weitgehend außer Kraft gesetzt worden. § 33 Abs 1 LVO ist indessen nicht aufgehoben worden. Er hat gleichwohl seine Bedeutung verloren. Die Geboteverordnung ist nämlich durch Art 5 Nr 16 des Gesetzes über Maßnahmen auf dem Gebiete der Zwangsvollstreckung vom 20. August 1953 (BGBl I, 952 ff) aufgehoben worden. In Art 8 dieses Gesetzes ist bestimmt, daß, falls die Beschlagnahme des Grundstücks vor dem Inkrafttreten dieses Gesetzes bewirkt worden ist, sich die weitere Durchführung des Zwangsversteigerungsverfahrens nach dem bisher geltenden Recht richtet. Dort ist indessen (im Schlußsatz) ausdrücklich gesagt, daß die Bestimmungen der Verordnung über die Behandlung von Geboten in der Zwangs-

versteigerung vom Inkrafttreten des Gesetzes an nicht mehr anzuwenden sind. Nach dem durch Art 3 Nr 16 dem Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung eingefügten § 74 a hat das Amtsgericht nunmehr den Grundstückswert (Verkehrswert) festzusetzen und ihn in dem Versteigerungstermin nach Aufruf der Sache bekannt zu machen (Art 3 Nr 15 aaO in Verbindung mit § 66 Abs 1 ZVG). In Art 8 ist ferner ausdrücklich bestimmt, daß die §§ 66 Abs 1, 74 a Abs 5 ZVG in der Fassung des Art 3 Nr 15 und 16 dieses Gesetzes auf anhängige Verfahren anzuwenden sind, soweit nicht der Versteigerungstermin schon anberaumt ist. Da letzteres hier nicht der Fall ist und das Gesetz über Maßnahmen auf dem Gebiete der Zwangsvollstreckung nach Art 12 am 1. Oktober 1953 in Kraft getreten ist, muß im vorliegenden Falle vor dem Versteigerungstermin der Wert (Verkehrswert) des Grundstücks festgesetzt werden. Die Entscheidungen über die Bestimmung des höchstzulässigen Gebots haben danach für das weitere Verfahren ihre Bedeutung verloren. Da sie gegenstandslos geworden sind, waren die Beschlüsse des Beschwerdegerichts vom 22. Juli 1953 und des Amtsgerichts vom 17. März 1953, soweit sie die Festsetzung des höchstzulässigen Gebots zum Gegenstand haben, aufzuheben. Es erübrigt sich infolgedessen auch eine sachliche Auseinandersetzung mit den Rügen der Rechtsbeschwerde, denen, wie die Nachprüfung zum Zwecke der Kostenentscheidung ergeben hat, der Erfolg hätte versagt werden müssen.

Die Vorentscheidungen waren, soweit sie die Kosten des Verfahrens betreffen, aufrechtzuerhalten. Da die Rechtsbeschwerde im Falle einer Entscheidung in der Sache selbst hätte als unbegründet zurückgewiesen werden müssen, waren die Kosten des Rechtsbeschwerdeverfahrens dem Schuldner

aufzuerlegen und zugleich gemäß § 51 LVO anzuordnen, daß er auch die außerhalb des Rechtsbeschwerdeverfahrens entstandenen Kosten zu erstatten hat.

Dr. Tasche

Dr. Hückinghaus

Dr. Piepenbrock