BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

V ZB 114/07

vom

10. April 2008

in dem Zwangsversteigerungsverfahren

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

ZVG § 83 Nr. 6

a) Ein Verfahrensfehler, der nach § 83 Nr. 6 ZVG zur Versagung des Zuschlags führt, kann durch Nachholung der unterbliebenen Förmlichkeit geheilt werden, wenn Rechte von Beteiligten nicht beeinträchtigt werden.

b) Das trifft in der Regel für Mängel bei der Titelzustellung zu (hier: unterbliebene Zustellung der Vollmacht für eine Vollstreckungsunterwerfung).

BGH, Beschl. v. 10. April 2008 - V ZB 114/07 - LG Köln
AG Köln

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat am 10. April 2008 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Krüger, die Richter Dr. Lemke und Dr. Schmidt-Räntsch, die Richterin Dr. Stresemann und den Richter Dr. Czub

beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde der Schuldnerin gegen den Beschluss der 6. Zivilkammer des Landgerichts Köln vom 20. August 2007 wird zurückgewiesen.

Der Gegenstandswert des Rechtsbeschwerdeverfahrens wird auf 154.000 € festgesetzt.

Gründe

I.

1 Die Gläubigerin betreibt seit September 2001 die Zwangsversteigerung des Einfamilienhauses der Schuldnerin aus Grundpfandrechten, in deren Ansehung sich der Grundstückseigentümer der Zwangsvollstreckung unterworfen hatte. In der Versteigerung gab die Ersteherin das Meistgebot ab. Einen Antrag der Schuldnerin auf einstweilige Einstellung der Zwangsversteigerung wegen einer Herzerkrankung, die sich "akut zu verschlechtern drohe", wies das Amtsgericht zurück. Es erteilte den Zuschlag dennoch nicht in dem Versteigerungstermin, weil die Schuldnerin geltend gemacht hatte, die Vollstreckungsunterwerfung habe auf einer Vorbelastungsvollmacht der seinerzeitigen Grundstückseigentümerin beruht, die aber nicht zugestellt worden sei. Vor dem Termin zur Verkündung des Zuschlags am 3. Juli 2007 holte die Gläubigerin die Zustellung auch der Vorbelastungsvollmacht nach. Darauf erteilte das Amtsgericht den

Zuschlag. Die Beschwerde der Schuldnerin hat das Landgericht zurückgewiesen. Dagegen richtet sich die von dem Landgericht zugelassene Rechtsbeschwerde der Schuldnerin.

II.

2 Das Rechtsmittel bleibt ohne Erfolg.

3 1. Der Zuschlag ist nach § 83 Nr. 6 ZVG nur zu versagen, wenn die Zwangsversteigerung oder ihre Fortsetzung aus einem anderen als den in § 83 Nr. 1 bis 5 und 7 ZVG genannten – hier nicht einschlägigen – Gründen unzulässig ist. Ein solcher Grund liegt entgegen der Ansicht der Rechtsbeschwerde nicht vor.

4 2. Allerdings hätte, das ist der Rechtsbeschwerde einzuräumen, die Zwangsversteigerung nicht angeordnet werden dürfen.

5 a) Die Gläubigerin betreibt die Zwangsversteigerung aus zwei zu ihren Gunsten eingetragenen Grundschulden, in deren Ansehung sich die damalige Grundstückseigentümerin nach näherer Maßgabe von § 800 Abs. 1 ZPO der Zwangsvollstreckung unterworfen hatte. Die Anordnung der Zwangsversteigerung setzte deshalb nach § 800 Abs. 2 ZPO zwar nicht die Zustellung auch der Urkunde voraus, aus welcher sich der Rechtserwerb der Schuldnerin ergab. Erforderlich war aber nach § 800 Abs. 1 und 2 i.V.m. § 794 Abs. 1 Nr. 5, § 795 Satz 1 und § 750 ZPO die Zustellung der Urkunden, aus denen sich die (wirksame) Unterwerfung der damaligen Grundstückseigentümerin unter die Zwangsvollstreckung ergab.

6 b) Zu diesen Urkunden gehörten nicht allein die – vor der Anordnung der Zwangsversteigerung zugestellten – Urkunden über die Bestellung der Grundschulden zugunsten der Gläubigerin unter den Bedingungen des § 800 Abs. 1

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

ZPO, sondern auch die in dem Kaufvertrag der Schuldnerin mit der damaligen Grundstückseigentümerin enthaltene Belastungsvollmacht.

7 aa) Bei der Errichtung der Grundschuldurkunden handelte die damalige Grundstückseigentümerin nämlich nicht selbst. Sie wurde vielmehr durch den Bürovorsteher des beurkundenden Notars vertreten. Dazu war dieser aufgrund einer Vorbelastungsvollmacht berechtigt, welche die damalige Grundstückseigentümerin in dem Grundstückskaufvertrag mit der Schuldnerin erteilt hatte. Hat aber ein Vertreter die Unterwerfung unter die sofortige Zwangsvollstreckung erklärt, ist die Zwangsvollstreckung grundsätzlich nur zulässig, wenn die Vollmacht des Vertreters oder die Genehmigung von dessen Erklärungen seitens des Vertretenen durch öffentliche oder öffentlich beglaubigte Urkunden dem Schuldner zugestellt worden sind oder mit dem Beginn der Vollstreckung zugestellt werden (Senat, Beschl. v. 21. September 2006, V ZB 76/06, NJW-RR 2007, 358, 359).

8 bb) An dieser Entscheidung hält der Senat unter Berücksichtigung der im Schrifttum neben Zustimmung (Bolkart, MittBayNot 2007, 338, 339) geäußerten Kritik fest.

9 (1) Teils richtet sich die Kritik gegen das Ergebnis. Die Zustellung auch der Urkunde, aus der sich die Vollmacht für die Vollstreckungsunterwerfung ergebe, sei unnötig, weil sich die Wirksamkeit der Vollmachtsunterwerfung auch unter Berücksichtigung von § 185 Abs. 2 BGB aus dem Grundbuch ergebe (Wolf, ZNotP 2007, 86, 88) und weil der Schuldner sich in solchen Fällen schon vorweg der Vollstreckung unterworfen habe (Alff, Rpfleger 2007, 38, 39). Teils richtet sich die Kritik nur gegen die Herleitung dieses Ergebnisses aus § 750 Abs. 2 ZPO; das nicht angegriffene Ergebnis folge unmittelbar aus § 750 Abs. 1

ZPO (Böttcher, BWNotZ 2007, 109, 111 f.; wohl auch: Stöber, ZVG, 18. Aufl., § 15 Rdn. 40.24; Zimmer, ZfIR 2007, 111, 112). Beides überzeugt nicht.

10 (2) Die Zustellung auch der Vollmacht hat der Senat für entbehrlich gehalten, wenn der spätere Schuldner selbst den Grundstückseigentümer vertreten hat (Beschl. v. 14. April 2005, V ZB 9/05, NJW-RR 2005, 1359, 1360; zustimmend: Stöber, aaO, § 15 Rdn. 40.24). Dann nämlich wird die Vollstreckungsunterwerfung nach § 185 Abs. 2 BGB spätestens mit seinem Rechtserwerb wirksam (Senat, BGHZ 108, 372, 376). So lag es in dem von dem Senat am 21. September 2006 entschiedenen Fall (V ZB 76/06, aaO) indessen nicht. Auch im vorliegenden Fall ist eine solche Fallgestaltung nicht gegeben. Entsprechendes gilt für die Möglichkeit der Zwangsvollstreckung aus einer Vorwegunterwerfung des späteren Schuldners. Auch diese Fallgestaltung lag seinerzeit nicht vor, weil die Grundschuld durch einen der mehreren Grundstückseigentümer namens auch der übrigen bestellt worden war. Im vorliegenden Fall scheitert die Möglichkeit einer Vorwegunterwerfung von vornherein daran, dass eine Ermächtigung zur Vorwegunterwerfung des Käufers und späteren Schuldners unter die Zwangsvollstreckung in das Grundstück in dem Kaufvertrag nicht vorgesehen ist.

11 (3) Hängt aber die Zulässigkeit der Zwangsvollstreckung von der Wirksamkeit der Vollstreckungsunterwerfung durch den Vertreter und damit von dessen Vertretungsmacht ab, ist diese Vertretungsmacht, das ist im Wesentlichen unbestritten (dazu Senat, Beschl. v. 21. September 2006, V ZB 76/06, aaO), bei der Erteilung der vollstreckbaren Ausfertigung in entsprechender Anwendung von § 726 (Abs. 1) ZPO zu prüfen. Die gedanklich zwingende Folge hiervon ist, dass sich die Zustellung wie auch in anderen Fällen des § 726 Abs. 1 ZPO nach § 750 Abs. 2 ZPO richtet (LG Bonn Rpfleger 1990, 374; LG Halle JW 1932, 3216, 3217; Wolfsteiner, Die vollstreckbare Urkunde, 2. Aufl.,

Rdn. 38.14; Bolkart, MittBayNot 2007, 338; insoweit auch Stein/Jonas/Münzberg, ZPO, 22. Aufl., § 797 Rdn. 15). Die Zwangsversteigerung hätte deshalb mangels Zustellung auch der Vollmacht nicht angeordnet werden dürfen.

12 3. Dieser Mangel ist aber dadurch geheilt worden, dass die Kaufvertragsurkunde, welche die Vorbelastungsvollmacht enthielt, im Verlaufe des Zwangsversteigerungsverfahrens nachträglich zugestellt worden ist.

13 a) Ob Verstöße gegen die in § 83 Nr. 6 ZVG bezeichneten Verfahrensvorschriften grundsätzlich heilbar sind, ist umstritten. Aus der Vorschrift des § 84 ZVG, nach der die Versagungsgründe in § 83 Nr. 1 bis 5 ZVG der Erteilung des Zuschlags nicht entgegenstehen, wenn das Recht des Beteiligten nicht beeinträchtigt wird oder er das Verfahren genehmigt, ergebe sich, so leitete die früher herrschende Meinung ab, dass die in § 84 ZVG nicht in Bezug genommenen Verfahrensmängel nach § 83 Nr. 6 ZVG als absolute Versagungsgründe nachträglich nicht "heilbar" seien (OLG Hamm Rpfleger 2000, 171, 172; KG JW 1932, 1980, 1981; OLG Köln JW 1938, 2225; Hintzen in: Dassler/Schiffhauer/Hintzen/Engels/Rellermeyer, ZVG, 13. Aufl., § 83 Rdn. 2; Steiner/Storz, ZVG, 9. Aufl., § 83 Rdn. 5). Der Bundesgerichtshof folgt dem nicht; er hält auch Verfahrensfehler nach § 83 Nr. 6 ZVG für grundsätzlich heilbar (Beschl. v. 30. Januar 2004, IXa ZB 285/03, NJW-RR 2004, 1366, 1367). Diese Entscheidung hat Zustimmung gefunden (Böttcher, ZVG, 4. Aufl., § 83 Rdn. 7 a.E.). Sie ist aber auch auf Ablehnung gestoßen; sie stehe im Widerspruch zu dem Willen des Gesetzgebers (Stöber, aaO, § 83 Rdn. 2.1, ders., NJW 2005, Sonderheft BayObLG S. 62, 63).

14 b) Dieser Einwand ist nicht berechtigt. Die grundsätzliche Heilbarkeit von Verfahrensfehlern nach § 83 Nr. 6 ZVG steht nicht im Widerspruch, sondern im Einklang mit dem Willen des Gesetzgebers und dem Zweck der Vorschrift.

15 aa) Aus der Vorschrift des § 84 ZVG lässt sich der Ausschluss einer Heilung der in § 86 Nr. 6 ZVG bezeichneten Verfahrensfehler nur ableiten, wenn sie als abschließend anzusehen ist und sie den Umkehrschluss zulässt, dass andere als die dort genannten Verfahrensfehler generell nicht heilungsfähig sind. Das setzt aber voraus, dass dieses Normverständnis auch dem Willen des Gesetzgebers und ihrem Zweck entspricht. Daran fehlt es. Der Gesetzgeber wollte eine Heilung von Verfahrensfehlern in Fällen verhindern, in denen sich "nicht mit Sicherheit übersehen" ließ, ob ihre Verletzung Rechte von Beteiligten beeinträchtigte (Hahn/Mugdan, Ges. Materialien zu den Reichsjustizgesetzen, V. Bd., Materialien zum Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung und zur Grundbuchordnung, 1897 – ZVG-Materialien – S. 55). Diese Gefahr sah er bei der Verletzung von Verfahrensvorschriften nicht, die wie die in § 83 Nr. 1 bis 5 ZVG bezeichneten Vorschriften dem Schutz bestimmter Beteiligter dienen. Deshalb hat er in § 84 ZVG die Möglichkeit einer Heilung bei Fehlen einer Beeinträchtigung oder bei nachträglicher Zustimmung vorgesehen.

16 bb) Bei den anderen Vorschriften sah er demgegenüber eine solche Gefahr. Deshalb hat er hier eine Heilung nicht vorgesehen. Gedacht hat der Gesetzgeber dabei in erster Linie an die Bestimmung einer zu kurzen Versteigerungsfrist und an eine Verkürzung der Bieterstunde, von denen er annahm, dass sie in jedem Fall den Kreis der Bieter einzuschränken und sich auf die Höhe des Meistgebots nachteilig auszuwirken geeignet seien (ZVG-Materialien S. 55). Die Verletzung solcher Vorschriften berührt nicht nur bestimmte Rechte oder Beteiligte. Ihre beeinträchtigende Wirkung lässt sich deshalb regelmäßig nicht eindeutig überblicken. So liegt es indessen nicht bei allen in § 83 Nr. 6

ZVG angesprochenen Verfahrensvorschriften. Es gibt auch unter ihnen Vorschriften, die nur dem Schutz bestimmter Beteiligter dienen oder bei denen sich das Fehlen einer Beeinträchtigung eindeutig feststellen lässt. Anhaltspunkte dafür, dass der Gesetzgeber auch in solchen Fällen die Erteilung des Zuschlags ausschließen wollte, lassen sich den ZVG-Materialien nicht entnehmen.

17 c) Aus dem in den Materialien dargestellten Regelungskonzept ergibt sich vielmehr, dass auch andere Verfahrensfehler heilbar sind. Dafür genügt es indessen nicht, wenn ein Beteiligter sie genehmigt, wie dies in § 84 ZVG für die in § 83 Nr. 1 bis 5 ZVG bestimmten Fälle vorgesehen ist. Vielmehr kommt eine Heilung in den anderen Fällen nur, aber auch immer dann in Betracht, wenn sich eindeutig feststellen lässt, dass der Verfahrensfehler Rechte von Beteiligten nicht beeinträchtigt. Dem folgt die Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs. Bei dem Fehlen der Prozessfähigkeit lässt sich die Beeinträchtigung der Interessen von Beteiligten nicht eindeutig ausschließen. Deshalb hat der Bundesgerichtshof hier eine Heilung abgelehnt (BGH, Beschl. v. 5. November 2004, IXa ZB 76/04, FamRZ 2005, 200, 201). Demgegenüber lässt sich bei der Rückgabe des während des gesamten Zwangsversteigerungsverfahrens unverändert bestehenden Titels eine solche Beeinträchtigung eindeutig ausschließen. Deshalb hat der Bundesgerichtshof hier eine Heilung bejaht (Beschl. v. 30. Januar 2004, IXa ZB 285/03, NJW-RR 2004, 1366, 1367).

18 d) Bei Zustellungsmängeln liegt es genauso.

19 aa) Die Zustellung der Vollmacht, die der Vollstreckungsunterwerfung zugrunde liegt, hat ebenso wie die Zustellung der Unterwerfungsurkunde selbst den Zweck, dem Schuldner unmissverständlich klarzumachen, dass der Gläubiger die titulierte Forderung zwangsweise durchsetzen wird, ihn über die förmlichen Grundlagen der Zwangsvollstreckung zu unterrichten, ihm Gelegenheit

zu geben, die Zulässigkeit der Zwangsvollstreckung zu prüfen und Einwendungen gegen die Vollstreckung geltend zu machen, und ihn letztmals vor der zwangsweisen Durchsetzung des titulierten Anspruchs zu warnen (Senat, Beschl. v. 21. September 2006, V ZB 76/06, NJW-RR 2007, 358, 359). Interessen anderer Beteiligter dient die Zustellung an den Schuldner nicht. Diese Zwecke werden erreicht, wenn Zustellungsmängel während des laufenden Zwangsversteigerungsverfahrens behoben werden.

20 bb) Zustellungsmängel können zwar im Einzelfall dazu führen, dass der Schuldner von der Anordnung der Zwangsversteigerung überrascht wird. Die Anordnung der Zwangsversteigerung gibt ihm aber Gelegenheit, sich auf die veränderte Situation einzustellen. Entscheidend ist dann, dass er über die Grundlagen der Zwangsversteigerung unterrichtet wird und diese prüfen kann. Dazu reicht die Nachholung oder Ergänzung der Zustellung aus. Sie ermöglicht ihm, die Zulässigkeit der Zwangsvollstreckung zu prüfen und Fehler zu beanstanden. Das gilt insbesondere in dem hier gegebenen Fall der fehlenden Zustellung allein der Vollmacht, die dem zugestellten Titel zugrunde liegt. In einer solchen Fallgestaltung ist der Schuldner über die Grundlage der Zwangsversteigerung ordnungsgemäß unterrichtet. Er hat lediglich noch zu prüfen, ob der Titel auch von der Vollmacht gedeckt ist. Das lässt sich ohne weiteres im weiteren Verlauf des Verfahrens nachholen.

21 cc) Daran ändert es nichts, dass die Zustellung auch der Vollmacht für die Vollstreckungsunterwerfung hier in der Frist für die Verkündung des Zuschlagsbeschlusses nachgeholt wurde. Zu diesem Zeitpunkt hatte die Schuldnerin angesichts eines Verfahrensverlaufs von etwa sechs Jahren hinreichend Gelegenheit, die ihr zugestellte Urkunde über die Vollstreckungsunterwerfung auch darauf zu prüfen, ob sie von der Vollmacht gedeckt war. Dass die Vollmacht tatsächlich bestand, konnte die Schuldnerin nicht überraschen und war

auch leicht festzustellen. Sie war nämlich als Teil einer Vorbelastungsvollmacht in dem Kaufvertrag enthalten, an dem die Schuldnerin selbst mitgewirkt hatte (vgl. zu diesem Gesichtspunkt auch LG Cottbus Rpfleger 2007, 563 f.). Sie diente auch allein dem Interesse der Schuldnerin, weil sie ihr die Finanzierung des Kaufpreises ermöglichen sollte.

22 4. Der Zuschlag war nicht im Hinblick auf die von der Schuldnerin geltend gemachten gesundheitlichen Gründe zu versagen. Sie werden von der Schuldnerin auch nicht mehr geltend gemacht.

IV.

23 Eine Kostenentscheidung ist nicht veranlasst, weil sich die Beteiligen des Zwangsversteigerungsverfahrens grundsätzlich nicht als Parteien im Sinne der Zivilprozessordnung gegenüber stehen (Senat, BGHZ 170, 378, 381).

Krüger Lemke Schmidt-Räntsch

Stresemann Czub

Vorinstanzen:
AG Köln, Entscheidung vom 03.07.2007 - 91 K 98/01 -
LG Köln, Entscheidung vom 20.08.2007 - 6 T 239/07 -