BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

V ZB 138/06

vom

22. März 2007

in dem Zwangsversteigerungsverfahren

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

ZVG §§ 18, 83 Nr. 6

Die zeitgleiche Versteigerung mehrerer Grundstücke durch das Vollstreckungsgericht ist auch dann zulässig, wenn die Voraussetzungen für eine Verbindung der Verfahren nach § 18 ZVG nicht vorliegen. Diese Verfahrensweise widerspricht im Regelfall auch nicht dem verfassungsrechtlichen Gebot einer fairen Verfahrensgestaltung.

BGH, Beschl. v. 22. März 2007 - V ZB 138/06 - LG Ansbach
AG Ansbach

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat am 22. März 2007 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Krüger und die Richter Dr. Lemke, Dr. Schmidt-Räntsch, Dr. Czub und Dr. Roth

beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde gegen den Beschluss der 4. Zivilkammer des Landgerichts Ansbach vom 8. August 2006, AZ: 4 T 453/06, wird zurückgewiesen.

Der Gegenstandswert für die Gerichtskosten des Rechtsbeschwerdeverfahrens beträgt 145.000 €.

Gründe:

I.

1 Die Gläubigerin betreibt die Zwangsvollstreckung gegen den Schuldner aus einer zu ihren Gunsten bestellten Grundschuld an einer Teileigentumseinheit (1/10 Miteigentumsanteil an dem Grundstück L. straße in A. verbunden mit dem Sondereigentum an dem Planungsbüro). In einem weiteren Verfahren betreibt die Gläubigerin die Zwangsvollstreckung gegen die Ehefrau des Schuldners – ihrerseits Schuldnerin (Parallelsache V ZB 139/06) – aus einer Grundschuld an der Wohnungseigentumseinheit (9/10 Miteigentumsanteil an dem vorgenannten Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung). Das 6.477 m² große Grundstück ist bebaut und wird als Planungsbüro, zu Wohnzwecken und zur Haltung von Raubtieren genutzt.

2 Das Amtsgericht ordnete in beiden Verfahren die Zwangsversteigerung an. Es setzte den Verkehrswert nach eingeholten Gutachten sowohl für das Teileigentum als auch für das Wohnungseigentum auf jeweils 230.000 € fest und bestimmte in beiden Verfahren Termin auf den 24. März 2006, 8:30 Uhr. Das Teileigentum wurde in der veröffentlichten Terminsbestimmung – wie folgt - beschrieben:

> „ … im Teileigentumsgrundbuch des Amtsgerichts A. , von B. , Band , Blatt , eingetragene 1/10 Miteigentumsanteil an dem Grundstück
> Flst. 1 L. str. ;
> Wohnhaus, Nebengebäude,
> Hofraum, Gebäude- und
> Freifläche, Waldfläche zu 0,6477 ha
> verbunden mit dem Sondereigentum an dem Planungsbüro.
> Im Aufteilungsplan bezeichnet mit Nr. 1
> (lt. Schätzgutachten: ‚beide Büroflügel und Teile im Untergeschoss des Wohnhauses etc.').
> Sondernutzungsrechte wurden bestellt …“

3 Beide Verfahren wurden am Terminstag zeitgleich von demselben Rechtspfleger aufgerufen. Als Vertreter der Gläubigerin und der B. erschien A. L. unter Vorlage einer Vollmacht. Die Bietzeit begann jeweils um 8:54 Uhr und endete jeweils um 9:36 Uhr. In beiden Verfahren war der Ersteher einziger Bieter mit dem Gebot von jeweils 145.000 €. A. L. beantragte, die Gebote nur gegen Sicherheitsleistung zuzulassen. Das Vollstreckungsgericht entschied antragsgemäß, woraufhin der Ersteher jeweils eine Sicherheit in Höhe von 23.000 € durch Übergabe von Bargeld leistete. In beiden Verfahren erhielt er den Zuschlag.

4 Das Landgericht hat die Zuschlagsbeschwerde des Schuldners zurückgewiesen. Dagegen wendet sich der Schuldner mit seiner von dem

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

Landgericht zugelassenen Rechtsbeschwerde, mit der er die Aufhebung des Zuschlags erreichen möchte.

II.

5 Das Beschwerdegericht meint, dem Ersteher sei zu Recht der Zuschlag erteilt worden. Ein Zuschlagsversagungsgrund ergebe sich nicht aus der Fassung der Terminsbestimmung, da das zu versteigernde Teileigentum hinreichend beschrieben worden sei. Die Mindestbietzeit sei nach dem Protokoll nicht unterschritten worden. Die zeitgleiche Versteigerung des Teileigentums und des Wohnungseigentums habe keine Unterbrechung der Bietzeit zur Folge gehabt. Ein Zuschlagsversagungsgrund folge auch nicht daraus, dass zeitgleich Versteigerungstermine in zwei Verfahren abgehalten wurden. Es bestehe ein enger tatsächlicher und wirtschaftlicher Zusammenhang des Teileigentums und des Wohnungseigentums, wobei das Gesamtobjekt hinsichtlich seiner Raumaufteilung und der Leitungsnetze besonders stark ineinander greife. Ein möglichst hoher Versteigerungserlös habe am ehesten durch gleichzeitige Versteigerungstermine erreicht werden können. Ein Zuschlagsversagungsgrund sei schließlich nicht im Zusammenhang mit der Bevollmächtigung des Terminsvertreters der Gläubigerin festzustellen, dessen Vollmacht nicht der notariellen Form bedurft habe.

III.

6 Die gemäß § 96 ZVG, § 574 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2, Abs. 3 Satz 2 ZPO statthafte und im Übrigen zulässige Rechtsbeschwerde ist nicht begründet. Die Entscheidung des Beschwerdegerichts hält einer rechtlichen Überprüfung stand.

7 1. Zu Recht ist das Beschwerdegericht davon ausgegangen, dass ein Rechtspfleger zur gleichen Zeit mehrere Versteigerungen durchführen kann und sich allein daraus kein Grund zur Versagung des Zuschlags nach § 83 Nr. 6 ZVG ergibt.

8 a) Die Zulässigkeit einer zeitgleichen Durchführung mehrerer Zwangsversteigerungen, die nicht nach § 18 ZVG zu einem Verfahren verbunden sind, ist allerdings in Rechtsprechung und Schrifttum umstritten.

9 aa) Einige Gerichte (OLG Düsseldorf NJW-RR 1989, 1023; LG Hildesheim Rpfleger 1986, 311; LG Bremen Rpfleger 1988, 373) und ein Teil des Schrifttums (Jaeckel/Güthe, ZVG, 7. Aufl., § 73 Rdn. 1; Steiner/Riedel, Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung, 8. Aufl., § 73 ZVG Rdn. 2; Mohrbutter/Drischler, Die Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungspraxis, 6. Aufl., Anm. 4 zu 99; Drischler, KTS 1985, 31; Bischoff, Rpfleger 1988, 374) erachten zeitgleich durchgeführte Versteigerungen für zulässig, über deren Zweckmäßigkeit der Rechtspfleger im Rahmen des ihm zustehenden Ermessens zu entscheiden habe. Ein Versagungsgrund nach § 83 Nr. 6 ZVG wegen dieser Verfahrensweise wird nur in Ausnahmefällen bejaht, wenn die Vielzahl der in einem Termin durchgeführten Versteigerungen bei den Beteiligten oder den Bietinteressenten zu einer Verwirrung führt, die sie daran hindert, ihre Rechte und Interessen im Termin sachgerecht wahrzunehmen.

10 bb) Nach anderer Auffassung ist eine gleichzeitige Durchführung mehrerer Versteigerungen nur ausnahmsweise für örtlich und wirtschaftlich zusammenhängende Grundstücke oder Grundstücksbruchteile im Interesse der Erzielung eines besseren Versteigerungsergebnisses zulässig, wenn eine Verbindung der Verfahren gemäß § 18 ZVG nicht möglich ist (LG Osnabrück Rpfleger 1987, 471; Zeller/Stöber, ZVG, 11. Aufl., § 73 Rdn. 2.7; Storz in Stei-

ner/Eickmann/Hagemann/Storz/Teufel, Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung, 9. Aufl., § 73 Rdn. 14; Gerhardt in Dassler/Schiffhauer/Gerhardt/Muth, ZVG, 12. Aufl., § 73 Rdn. 3; Hintzen in Hintzen/Wolf, Zwangsvollstreckung, Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung, Rdn. 11.652; Böttcher, ZVG, 4. Aufl., § 66 Rdn. 11; Hagemann, Rpfleger 1984, 256, 258; Schiffhauer, Rpfleger 1986, 311, 312; Meyer-Stolte, Rpfleger 1987, 169; Büchmann, ZIP 1988, 825).

11 cc) Dem steht schließlich die Auffassung gegenüber, nach der die Versteigerung von mehreren Objekten durch den Rechtspfleger zur selben Zeit mit dem Zwangsversteigerungsgesetz unvereinbar ist, wenn die Verfahren nicht nach § 18 ZVG verbunden sind (so OLG Oldenburg NJW-RR 1988, 1468; OLG Köln NJW-RR 1987, 636 [die Zulässigkeit bei zusammengehörigen Objekten allerdings offen lassend]; Eickmann, Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungsrecht, 2. Aufl., S. 164; Stöber, ZVG, 18. Aufl., § 66 Rdn. 10 (1); Schneider, EWiR § 83 ZVG 1/87, 307; ders. EWiR § 83 ZVG 2/87, 1147).

12 b) Zwischen den beiden erst genannten Rechtsauffassungen bedarf es hier keiner Entscheidung. Die zeitgleiche Versteigerung war nach den Feststellungen im angefochtenen Beschluss auch dann statthaft, wenn man dieses Verfahren nur für örtlich und wirtschaftlich zusammenhängenden Grundbesitz für zulässig erachtet. Das Beschwerdegericht hat eine solche örtliche und wirtschaftliche Verbindung zwischen der Teileigentumseinheit des Schuldners und der zeitgleich versteigerten Wohnungseigentumseinheit seiner Ehefrau festgestellt, die beide funktionell verbunden sind und zusammen ein Grundstück in Anspruch nehmen. Soweit die Rechtsbeschwerde gegen diese Feststellungen eine Verfahrensrüge unter Hinweis auf die unterschiedliche Nutzung erhebt, ist diese schon deshalb unbegründet, weil sie nicht vom Beschwerde-

gericht übergangenen Vortrag aufzeigt, sondern allein die tatrichterliche Würdigung der tatsächlichen Umstände durch ihre eigene ersetzen möchte.

13 c) Der Auffassung, auf die sich die Rechtsbeschwerde vor allem stützt, nach der die Versteigerung mehrerer Grundstücke in einem Termin, sofern diese nicht in demselben Verfahren nach § 18 ZVG erfolgt, ausnahmslos unzulässig sein soll, tritt der Senat dagegen nicht bei.

14 aa) Das Zwangsversteigerungsgesetz untersagt die zeitgleiche Versteigerung mehrerer Grundstücke nicht. Die einschlägigen Vorschriften zur Bestimmung des Versteigerungstermins (§§ 35 bis 43 ZVG) und zu dessen Ablauf (§§ 66 bis 78 ZVG) knüpfen zwar an den Grundsatz an, dass jeweils ein Grundstück Gegenstand der Versteigerung ist. Die Anforderungen, die das Gesetz an eine ordnungsgemäße Terminierung, die Bekanntmachungen vor dem Beginn der Bietzeit, die Durchführung der Versteigerung und die Verhandlung über den Zuschlag stellt, sind indes allesamt auch dann zu erfüllen, wenn der zuständige Rechtspfleger zeitgleich mehrere Versteigerungen durchführt. Das gilt auch für die Einhaltung der Mindestbietzeit von 30 Minuten nach § 73 Abs. 1 Satz 1 ZVG (dazu unten unter 2).

15 bb) Ein Verbot zeitgleicher Versteigerung in mehreren Verfahren lässt sich auch nicht mit § 18 ZVG begründen. § 18 ZVG ist keine geeignete Grundlage für den Umkehrschluss, dass die zeitgleiche Versteigerung mehrerer Grundstücke ausschließlich in den nach § 18 ZVG verbundenen Verfahren zulässig ist (so aber OLG Köln NJW-RR 1987, 636; OLG Oldenburg NJW-RR 1988, 1468). Die Vorschrift hat eine andere Frage zum Gegenstand als die der Zulässigkeit gleichzeitig durchgeführter Versteigerungen verschiedener Grundstücke in im Übrigen selbständigen Verfahren.

16 (1) § 18 ZVG benennt die Voraussetzungen für die Verbindung oder die Trennung von Zwangsversteigerungsverfahren, über die das Vollstreckungsgericht sodann nach pflichtgemäßem Ermessen zu entscheiden hat (vgl. BGH, Beschl. v. 4. Juli 1991, IX ARZ 7/91, in juris veröffentlicht; OLG Hamm WM 1990, 118). Gesetze, welche die Voraussetzungen für eine Verbindung von Verfahren regeln, bestimmen indes nicht, wie zu terminieren ist (zutreffend Büchmann, ZIP 1988, 825, 827). So steht auch im Erkenntnisverfahren die Vorschrift über die Prozessverbindung (§ 147 ZPO) einer Terminierung und zeitgleichen Verhandlung nicht entgegen (vgl. BGH, Urt. v. 30. Oktober 1956, I ZR 82/55, NJW 1957, 183, 184).

17 (2) Die zeitgleichen Versteigerungen mehrerer Grundstücke in demselben Verfahren oder in nicht verbundenen Verfahren führen auch zu ganz unterschiedlichen Rechtsfolgen (vgl. OLG Düsseldorf NJW-RR 1989, 1023, 1024). Nur bei einer Verfahrensverbindung nach § 18 ZVG sind Gesamt- und Gruppenausgebote nach § 63 ZVG möglich. Außerdem führt dann die Deckung des Anspruchs aus einem Einzelausgebot nach § 76 ZVG zu einer Verfahrenseinstellung für die übrigen Grundstücke (dazu Muth, Rpfleger 1993, 268, 269). Bei einem Zuschlag auf das Gesamtausgebot wird der Erlös nach § 112 ZVG grundsätzlich nach den Werten der versteigerten Grundstücke verteilt. Bei der nur zeitgleichen Versteigerung bleibt es dagegen bei den Grundsätzen der Einzelversteigerung. Die Rechtsfolgen sind bei einer gleichzeitigen Versteigerung keine anderen als bei einer Versteigerung in zwei nacheinander folgenden Terminen.

18 cc) Die zeitgleiche Versteigerung mehrerer Grundstücke widerspricht – jedenfalls im Regelfall - auch nicht den Anforderungen an eine faire Verfahrensgestaltung, die sich aus der Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 GG für das Verfahrensrecht ergeben (BVerfGE 46, 325, 334 f.; 51, 150, 156). Das

Vollstreckungsgericht muss bei der Anwendung des Verfahrensrechts zwar darauf bedacht sein, unverhältnismäßige und durch das wirtschaftliche Interesse des Gläubigers nicht gerechtfertigte Eingriffe in das Grundeigentum des Schuldners sowie in Rechte Dritter zu vermeiden (Senat, Beschl. v. 5. Oktober 2006, V ZB 2/06, WM 2006, 2316, 2318). Ein solcher Eingriff ergibt sich jedoch nicht schon daraus, dass mehrere Grundstücke zur selben Bietzeit versteigert werden.

19 Die Oberlandesgerichte Köln (NJW-RR 1987, 636) und Oldenburg (NJW-RR 1988, 1468, 1469) stehen allerdings auf dem Standpunkt, dass gleichzeitig durchgeführte Versteigerungen den verfassungsrechtlichen Anforderungen an eine faire Verfahrensgestaltung grundsätzlich nicht mehr genügten und zu einem Verstoß gegen das Grundrecht der Beteiligten auf rechtliches Gehör führten. Der Rechtspfleger könne bei gleichzeitig durchgeführten Versteigerungen, wenn in einem der Verfahren unvorhersehbare Schwierigkeiten aufträten, seine Aufmerksamkeit deswegen nicht mehr auf die anderen Verfahren richten. Für die Beteiligten wie für die Bietinteressenten sei bei zeitgleicher Versteigerung oft ebenfalls nicht mehr zu erkennen, welche Hinweise des Gerichts dann gerade das sie interessierende Grundstück beträfen.

20 Das mag in Einzelfällen zutreffen und den Rechtspfleger dann dazu verpflichten, mehrere kompliziert werdende Sachen nicht zur selben Zeit durchzuführen oder – wenn solche Schwierigkeiten in einem Termin auftreten – einzelne Verfahren zu unterbrechen und die Versteigerungen dann nacheinander zu erledigen. Gegen ein allgemeines Verbot gleichzeitig durchgeführter Versteigerungen spricht indes schon die Erwägung, dass die Anforderungen in Bezug auf eine faire Verfahrensgestaltung und an das den Beteiligten zu gewährende rechtliche Gehör hier nicht höher, sondern niedriger sind als bei der nach §§ 18,

63 ZVG zulässigen Mehrfachversteigerung in demselben Verfahren (OLG Düsseldorf NJW-RR 1989, 1023; Hagemann, Rpfleger 1984, 256, 258; Büchmann, ZIP 1988, 825, 827). In einem nach § 18 ZVG verbundenen Verfahren können die Grundstücke gleichzeitig einzeln, insgesamt und auch in Gruppen ausgeboten werden, was auch die übliche Verfahrenspraxis ist (Stöber, aaO, § 63 Rdn. 5.1; Schiffhauer in Dassler/Schiffhauer/Gerhardt/Muth, aaO, § 63 Rdn. 25). Das führt indes zu einer erheblichen Komplizierung des Ablaufs der Versteigerung, weil dann die Erhöhung des geringsten Gebotes nach § 63 Abs. 3 Satz 1 ZVG durch die auf die Einzelausgebote abgegebenen Gebote, das Verhältnis zwischen dem Gesamtmeistgebot und den Einzelgeboten nach § 63 Abs. 3 Satz 2 ZVG sowie das Erfordernis einer Einstellung des Verfahrens nach einer Deckung aus einem Einzelausgebot nach § 76 ZVG von dem Vollstreckungsgericht, den Beteiligten und den Bietinteressenten im Auge zu behalten sind. Der Gesetzgeber hat jedoch solche Nachteile im Hinblick darauf hingenommen, dass durch die gemeinsame Versteigerung und einen dabei eher möglichen Erhalt der wirtschaftlichen Einheit des Objekts ein besseres Versteigerungsergebnis erstrebt werden kann (Denkschrift zum Gesetzentwurf des ZVG, abgedruckt in Hahn/Mugdan, Materialien zu den Reichs-Justizgesetzen, Bd. 5 [1897], S. 49 f.).

21 Die gleichzeitige Terminierung und Versteigerung führt in der Regel zu geringeren Komplikationen als ein gemeinsames Verfahren, kann jedoch bei den örtlich und wirtschaftlich zusammenhängenden Grundstücken die Aussicht auf ein annehmbares Versteigerungsergebnis verbessern, weil sie an den Grundstücken insgesamt interessierte Bieter anlockt, die sonst der Versteigerung fern geblieben wären (Bischoff, Rpfleger 1988, 374). Ein solches Verfahren trägt damit tendenziell eher dazu bei, unverhältnismäßige, auch durch das Gläubigerinteresse nicht mehr gedeckte Eingriffe durch zu geringe Versteigerungserlöse zu vermeiden (dazu: Hagemann, Rpfleger 1984, 256,

258; Schiffhauer, Rpfleger 1986, 311; Storz, Praxis des Zwangsversteigerungsverfahrens, 9. Aufl., S. 373). Auch der Einwand der Rechtsbeschwerde, solche Bieter hielten sich wegen der Gefahr, den Zuschlag nur auf ein, insbesondere das nicht gewünschte Grundstück zu erhalten, bei der Gebotsabgabe eher zurück, spricht nicht gegen die Zulässigkeit gleichzeitiger Versteigerungen, da eine solche Zurückhaltung bei der Abgabe von Geboten in der Selbständigkeit der Ausgebote, nicht in deren zeitlicher Abfolge (ob gleichzeitig oder nacheinander) begründet wäre.

22 Dafür, dass die Gleichzeitigkeit der Versteigerungen der Teileigentumseinheit des Schuldners und der Wohnungseigentumseinheit seiner Ehefrau hier die Beteiligten überfordert hätte, ist weder etwas vorgetragen noch ersichtlich.

23 2. Das Beschwerdegericht hat auch zu Recht einen Zuschlagsversagungsgrund nach § 83 Nr. 7 ZVG wegen Nichteinhaltung der in § 73 Abs. 1 Satz 1 ZVG bestimmten Mindestbietzeit von 30 Minuten verneint.

24 a) Die Auswertung des Terminsprotokolls in dieser Sache ergibt, dass das Vollstreckungsgericht um 8:54 Uhr zur Abgabe von Geboten aufgefordert und um 9:36 Uhr den Schluss der Versteigerung bekannt gegeben hat. Eine Unterbrechung ist im Protokoll nicht ausgewiesen. Danach ist die Mindestbietzeit eingehalten worden.

25 b) Die Berücksichtigung in diesem Verfahren nicht protokollierter Vorgänge durch das in einem anderen Verfahren durchgeführte Bietgeschäft, auf die sich die Rechtsbeschwerde stützt, wird für die Entscheidung über eine Zuschlagbeschwerde durch § 80 ZVG ausgeschlossen. Maßgebend für die Zuschlagserteilung oder -versagung ist allein das protokollierte, und nicht das

tatsächliche Geschehen in dem Versteigerungstermin (vgl. Böttcher, aaO, § 80 Rdn. 1; RGZ 142, 383, 387).

26 Aber selbst wenn man dies anders sähe, wäre die Entscheidung des Beschwerdegerichts jedenfalls im Ergebnis nicht zu beanstanden.

27 aa) Die Mindestbietzeit nach § 73 Abs. 1 Satz 1 ZVG verlängert sich nicht schon, wenn mehrere Grundstücke in verschiedenen Verfahren zeitgleich zur Versteigerung ausgeboten werden. Sie muss allerdings in jedem Verfahren gewahrt sein.

28 Die gesetzliche Mindestbietzeit ist eingehalten, wenn zwischen der Aufforderung zur Abgabe von Geboten nach § 66 Abs. 2 ZVG und der Verkündung des Schlusses der Versteigerung ein Zeitraum von wenigstens 30 Minuten liegt, in dem auf jedes der ausgebotenen Grundstücke geboten werden kann. Dafür ist es erforderlich, dass der die Versteigerung durchführende Rechtspfleger während der Mindestbietzeit in dem Raum, in dem die Versteigerung stattfindet, zugegen und zur Entgegennahme von Geboten auf jedes der Grundstücke bereit ist (RGZ 142, 383, 385; 154, 397, 399), was hier nach den Protokollen in beiden Verfahren für mehr als 30 Minuten der Fall war.

29 bb) Die Versteigerung wurde nicht dadurch unterbrochen, dass auch in dem zeitgleich durchgeführten Versteigerungsverfahren über das Wohnungseigentum der Ehefrau ein Gebot abgegeben und für dieses ebenfalls auf Verlangen Sicherheit geleistet wurde.

30 Nach der überwiegenden Auffassung im Schrifttum führt allerdings jedes Bietgeschäft in dem anderen zeitgleich durchgeführten Verfahren zu einer Unterbrechung der Bietzeit, weil der Rechtspfleger in dieser Zeit durch das andere Verfahren in Anspruch genommen ist (Gerhardt in Dassler/Schiffhauer/Ger-

hardt/Muth, aaO, § 73 Rdn. 3; Hagemann, Rpfleger 1984, 256, 257; Hintzen aaO, Rdn. 11.652). Die von dem Beschwerdegericht vertretene gegenteilige Auffassung, dass die Entgegennahme und die Verhandlung über Gebote in einer anderen Sache die Bereitschaft und Fähigkeit des Rechtspflegers zum Empfang von Geboten nicht ausschließt und eine Unterbrechung der Bietzeit gegebenenfalls von den Beteiligten beantragt werden muss, was hier nicht geschehen ist, wird nur vereinzelt vertreten (vgl. LG Hildesheim Rpfleger 1986, 311; AG Düsseldorf Rpfleger 1989, 420).

31 Wem zu folgen ist, kann hier offen bleiben. Im vorliegenden Fall ist eine Unterbrechung der Bietzeit durch das in dem anderen Verfahren abgegebene Gebot schon deshalb nicht eingetreten, weil in den beiden zeitgleich durchgeführten Versteigerungen nur zwei inhaltsgleiche Gebote von dem Ersteher abgegeben wurden und daher beide Versteigerungen durch diese Gebote in gleicher Weise betroffen waren. Eine Zuordnung der auf die Entgegennahmen der Gebote und ein etwaiges Verhandeln über die Sicherheitsleistung entfallenen Zeit zu dem einen oder dem anderen Verfahren ist nicht möglich, was die Annahme ausschließt, dass die Bietzeit durch das auf den anderen Versteigerungsgegenstand abgegebene Gebot unterbrochen wurde.

32 3. Die angefochtene Entscheidung hält auch den weiteren Angriffen der Rechtsbeschwerde stand.

33 a) Ein Zuschlagsversagungsgrund nach § 83 Nr. 7 i.V.m. § 43 Abs. 1 ZVG besteht nicht. Das zu versteigernde Teileigentum ist in der Terminsbestimmung gem. § 37 Nr. 1 ZVG bezeichnet worden.

34 Diese Norm bestimmt allein, dass das Grundstück zu bezeichnen ist, legt die Einzelheiten jedoch nicht fest. Die dabei einzuhaltenden Anforderungen

ergeben sich aus den beiden Zwecken der Terminsbestimmung: denjenigen, deren Rechte durch die Zwangsversteigerung betroffen werden können, die Wahrnehmung ihrer Rechte im Verfahren zu ermöglichen und etwaige Bietinteressenten auf die Zwangsversteigerung aufmerksam zu machen (Denkschrift zum Gesetzentwurf des ZVG, aaO, S. 43; OLG Hamm Rpfleger 1991, 71, 72; OLG Düsseldorf Rpfleger 1997, 225; OLG Nürnberg Rpfleger 2006, 215).

35 aa) Die Terminsbestimmung muss danach das zu versteigernde Grundstück so bezeichnen, dass für die Beteiligten wie für einen Dritten eindeutig erkennbar ist, auf welches Grundstück sich die Bekanntmachung der Versteigerung bezieht (RGZ 57, 200, 203; OLG Hamm Rpfleger 1991, 71, 72; OLG Düsseldorf Rpfleger 1997, 225). Dem ist hier genügt worden, da die Bezeichnung in der Terminsbestimmung die sichere Identifizierung des Versteigerungsgegenstandes ermöglicht. Dafür bedarf es weiterer Angaben etwa zur näheren Beschaffenheit des Objektes und zur Größe des Sondereigentums entgegen der Ansicht der Rechtsbeschwerde nicht, da solche Informationen nicht für die Identifizierung der zu versteigernden Immobilie, sondern allenfalls für die Beurteilung ihres Wertes erforderlich sind.

36 bb) Nach ganz überwiegend vertretener Ansicht ist bei der Bezeichnung eines gewerblich oder gemischt genutzten Grundstücks auch ein Hinweis auf die Nutzungsart aufzunehmen. Das wird mit dem Zweck der Terminsbestimmung begründet, bei einem möglichst großen Kreis ein Bietinteresse zu wecken (OLG Hamm in std. Rspr: Rpfleger 1991, 71, 72; 1992, 122; 1997, 226; 2000, 172; OLG Köln InVo 1996, 24; OLG Koblenz Rpfleger 2000, 342; OLG Nürnberg Rpfleger 2006. 215; Böttcher, aaO, §§ 37 f. Rdn. 2; Stöber, aaO, § 37 Rdn. 2.1; Hintzen, aaO, Rdn. 11.478; Schiffhauer, Rpfleger 1980, 75, 76; Demharter, Rpfleger 1997, 227; Muth, EWiR § 37 ZVG 1/97, 287; Storz/Kiderlen,

Rpfleger 2006, 615 f.; a.A. OLG Oldenburg Rpfleger 1980, 75; LG Ellwangen Rpfleger 1996, 361).

37 Die Frage bedarf hier keiner Entscheidung. Eine kurze schlagwortartige Angabe der Nutzung, hier des Sondereigentums als Bürofläche, genügt jedenfalls diesen Anforderungen; exposéartige Beschreibungen in den für die Bekanntmachung bestimmten Blättern sind nicht vorgeschrieben. Durch den Hinweis auf die Nutzungsart war gewährleistet, dass auch die Bietinteressenten, die Büroflächen erwerben wollten, auf die Zwangsversteigerung aufmerksam wurden. Nähere Informationen, etwa zur Größe der Nutzfläche, zur Nutzung der übrigen Gebäudeteile oder zu bestellten Sondernutzungsrechten, müssen die Interessenten sich selbst beschaffen (vgl. Stöber, aaO, § 37 Rdn. 2.8).

38 b) Der Zuschlag ist schließlich auch nicht nach § 83 Nr. 6 ZVG wegen eines von der Rechtsbeschwerde geltend gemachten Fehlers des Vollstreckungsgerichts bei der Entscheidung über die Sicherheitsleistung nach § 70 Abs. 1 ZVG zu versagen. Zutreffend ist das Beschwerdegericht davon ausgegangen, dass nach Leistung der Sicherheit durch den Bieter eine Versteigerung fortgesetzt und der Zuschlag unabhängig davon erteilt werden kann, ob das Vollstreckungsgericht die Sicherheitsleistung zu Recht oder zu Unrecht gem. § 70 Abs. 2 Satz 1 ZVG für erforderlich erklärt hat. Rechte der anderen Beteiligten, insbesondere des die Beschwerde führenden Schuldners, werden durch einen etwaigen Fehler bei der der Sicherheitsleistung vorangegangenen Entscheidung des Vollstreckungsgerichts nicht berührt.

39 Das folgt aus dem Grundsatz, dass die Verfahrensfehler des Vollstreckungsgerichts, die ein Zuschlagsversagungsgrund nach § 83 Nr. 6 ZVG sein können, nicht in dem Sinne absolut wirken, dass sie auch dann zur

Versagung des Zuschlags führen müssen, wenn eine Beeinträchtigung von Rechten eines Beteiligten nicht festgestellt werden kann (BGH, Beschl. v. 30. Januar 2004, IXa ZB 285/03, NJW-RR 2004, 1366, 1367). Hat sich der geltend gemachte Fehler auf die Rechte des Beschwerdeführers nicht ausgewirkt, führt er auch nicht zur Versagung des Zuschlags (BGH, Beschl. v. 30. Januar 2004, IXa ZB 285/03, aaO; Senat, Beschl. v. 20. Juli 2006, V ZB 168/05, Rpfleger 2006, 665).

40 So ist es auch hier. Das Erbringen der Sicherheitsleistung durch den Bieter erledigt für das Zuschlagsbeschwerdeverfahren die Frage nach der Rechtmäßigkeit ihrer Anordnung. Diese Wirkungen zeigen sich daran, dass ein Bieter einer möglichen Anfechtung der Zuschlagsentscheidung dadurch zuvorkommen kann, dass er die Sicherheit leistet, selbst wenn das Vollstreckungsgericht sie nicht für erforderlich hält, der die Sicherheit verlangende Beteiligte jedoch nach § 70 Abs. 3 ZVG widersprochen hat (Gerhardt in Dassler/Schiffhauer/Gerhardt/Muth, aaO, § 70 Rdn. 5).

41 Entgegen der Ansicht der Rechtsbeschwerde lässt sich eine Beeinträchtigung des Schuldners auch nicht damit begründen, dass die der Sicherheitsleistung vorausgehende fehlerhafte Erklärung des Vollstreckungsgerichts über deren Erforderlichkeit nach § 70 Abs. 2 Satz 1 ZVG einen auf eine Sicherheitsleistung nicht vorbereiteten Bietinteressenten von der Abgabe eines höheren Gebotes abgehalten haben könnte. Spekulationen darüber, welche Gebote in dem Versteigerungstermin abgegeben worden wären, wenn von den Beteiligten Sicherheiten nicht verlangt oder Anträge auf Sicherheitsleistung durch das Vollstreckungsgericht zurückgewiesen worden wären, rechtfertigen eine Versagung des Zuschlags nicht. Die Aussicht auf höhere Gebote eines nicht auf eine Sicherheitsleistung eingerichteten Bietinteressenten ist keine im Zuschlagsverfahren einzuwendende Rechtsposition, weil ein Bieter sich darauf

einrichten muss, dass im Termin ein Beteiligter von seinem Recht aus § 67 Abs. 1 ZVG Gebrauch macht, Sicherheitsleistung zu verlangen.

IV.

42 Eine Kostenentscheidung ist nicht veranlasst. Die durch das Rechtsbeschwerdeverfahren entstandenen Gebühren (Nr. 2243 KV-GKG) hat der Rechtsbeschwerdeführer nach § 26 Abs. 3 GKG zu tragen. Eine Anordnung zur Erstattung außergerichtlicher Kosten nach § 97 Abs. 1 ZPO kommt hier nicht in Betracht, da die Beteiligten in dem Verfahren über die Zuschlagsbeschwerde sich nicht als Parteien im Sinne der Zivilprozessordnung gegenüberstehen (Senat, Beschl. v. 26. Oktober 2006, V ZB 188/05, WM 2007, 82, 86; Beschl. v. 25. Januar 2007, V ZB 125/05, Rdn. 7 - zur Veröffentlichung vorgesehen).

Krüger Lemke Schmidt-Räntsch

Czub Roth

Vorinstanzen:
AG Ansbach, Entscheidung vom 24.03.2006 - K 156/02 -
LG Ansbach, Entscheidung vom 08.08.2006 - 4 T 453/06 -