BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

V ZB 140/06

vom

18. Oktober 2007

in dem Zwangsversteigerungsverfahren

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat am 18. Oktober 2007 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Krüger, den Richter Dr. Klein, die Richterin Dr. Stresemann und die Richter Dr. Czub und Dr. Roth

beschlossen:

Auf die Rechtsmittel des Beteiligten zu 2 werden der Beschluss der 3. Zivilkammer des Landgerichts Hanau vom 10. August 2006 und der Zuschlagsbeschluss des Amtsgerichts Schlüchtern vom 3. Juli 2006 aufgehoben.

Dem Beteiligten zu 10 wird der Zuschlag auf das in dem Versteigerungstermin des Amtsgerichts Schlüchtern vom 22. Juni 2006 abgegebene Gebot von 16.100 € versagt.

Der Gegenstandswert des Rechtsbeschwerdeverfahrens beträgt 16.100 €.

Gründe:

I.

1 Die Beteiligte zu 1 betreibt die Zwangsversteigerung des im Eingang dieses Beschlusses bezeichneten Wohnungseigentums des Beteiligten zu 2. Der Verkehrswert des Objekts wurde auf 111.000 € festgesetzt.

2 In dem ersten Versteigerungstermin am 14. April 2005 gab einzig der Terminsvertreter der Beteiligten zu 1 im eigenen Namen ein Gebot von 20.000 € ab. Das Amtsgericht versagte den Zuschlag nach § 85a Abs. 1 ZVG.

Matthias Prinz
Rechtsanwalt www.prinz.law

3 In dem von Amts wegen bestimmten zweiten Termin am 11. Oktober 2005 wurde kein Gebot abgegeben. Das Amtsgericht stellte mit Beschluss vom gleichen Tage das Verfahren nach § 77 Abs. 1 ZVG mangels Abgabe von Geboten ein, setzte dieses jedoch auf den Antrag der Beteiligten zu 1 vom 29. November 2005 mit Beschluss vom 2. Dezember 2005 fort.

4 In dem dritten Versteigerungstermin vom 22. Juni 2006 blieb der Beteiligte zu 10 mit einem Gebot von 16.100 € Meistbietender und erhielt darauf den Zuschlag.

5 Die sofortige Beschwerde des Beteiligten zu 2 dagegen ist ohne Erfolg geblieben. Mit der - zugelassenen - Rechtsbeschwerde verfolgt er sein Ziel weiter, dass der Zuschlag auf das Gebot des Beteiligten zu 10 versagt wird.

II.

6 Das Beschwerdegericht meint, das Vollstreckungsgericht habe den Zuschlag zu Recht erteilt, obwohl das Gebot des Beteiligten zu 10 mit 16.100 € die 5/10-Wertgrenze des § 85a Abs. 1 ZVG nicht erreicht habe.

7 Dabei könne dahinstehen, ob das in dem ersten Versteigerungstermin im eigenen Namen abgegebene Gebot des Terminsvertreters der Beteiligten zu 1 unwirksam gewesen sei. Zwar sei in dem folgenden (zweiten) Termin gar kein Gebot abgegeben und das Verfahren daher nach § 77 ZVG eingestellt worden. Bei der Entscheidung über den Zuschlag auf das in dem weiteren (dritten) Termin abgegebene Meistgebot sei die Wertgrenze des § 85a Abs. 1 ZVG indes ohne Bedeutung. § 85a Abs. 2 Satz 2 ZVG ordne dies zwar nur für den Fall an, dass der Zuschlag im vorangegangenen Termin wegen eines die Hälfte des Verkehrswertes nicht erreichenden Meistgebotes versagt worden sei. Die Vor-

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

schrift sei indes über ihren Wortlaut hinaus auch auf die ergebnislosen Versteigerungen anzuwenden. Entscheidend sei allein, dass bereits einmal vergeblich ein Versuch unternommen worden sei, den Verfahrensgegenstand einem Bieter zu einem über der in § 85a Abs. 1 ZVG liegenden Wertgrenze zuzuschlagen. Sei das - wie hier - gescheitert, gelte in dem nächsten Termin § 85a Abs. 2 Satz 2 ZVG entsprechend, so dass der Zuschlag auf das unter der Hälfte des Verkehrswertes liegende Gebot zugeschlagen werden könne.

8 Ohne Bedeutung sei, dass der (dritte) Termin, in dem der Zuschlag erteilt worden sei, entgegen §§ 85a Abs. 2 Satz 1, 74a Abs. 3 ZVG nicht innerhalb der vorgeschriebenen Sechsmonatsfrist stattgefunden habe; denn der Beteiligte zu 2 sei dadurch nicht in seinen Rechten verletzt.

III.

9 Diese Ausführungen halten einer rechtlichen Prüfung nicht stand. Die nach § 574 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 ZPO statthafte und auch im Übrigen zulässige (§ 575 ZPO) Rechtsbeschwerde ist begründet.

10 1. Das Beschwerdegericht ist - unausgesprochen - zu Recht davon ausgegangen, dass der Beteiligte zu 2 (Schuldner) beschwerdeberechtigt ist, obwohl im Laufe des Versteigerungsverfahrens ein vereinfachtes Insolvenzverfahren nach §§ 311 ff. InsO eröffnet und ein Treuhänder nach § 313 InsO bestellt worden ist. Das hat indes grundsätzlich zur Folge, dass das Recht des Vollstreckungsschuldners, das zur Masse gehörende Vermögen zu verwalten, gem. § 80 Abs. 1 InsO auf den Treuhänder übergeht (Stöber, ZVG 18. Aufl., § 15 Rdn. 23.13). Der Vollstreckungsschuldner ist danach in dem Verfahren nicht mehr Beteiligter nach § 9 ZVG und kann daher - soweit nicht wie in § 30d

Abs. 3 ZVG ausdrücklich etwas anders bestimmt ist - die nach dem Gesetz dem Schuldner zustehenden Rechtsbehelfe aus eigenem Recht nicht mehr erheben (vgl. BVerfGE 51, 405, 407; LG Lübeck Rpfleger 2004, 235, 236).

11 Anders ist es, wenn der Treuhänder den Vollstreckungsgegenstand freigibt. Das war hier der Fall. Hierzu sind die in dem Beschwerdeverfahren von dem Treuhänder gegenüber dem Beschwerdegericht abgegebenen Erklärungen im Schreiben vom 31. Juli 2006 auszulegen. Die vom Beschwerdegericht nicht vorgenommene Auslegung der im Verfahren abgegeben Erklärungen hat der Senat nachzuholen.

12 Der Senat versteht sie dahin, dass der Treuhänder das Vollstreckungsobjekt im Hinblick auf das bei der Insolvenzeröffnung bereits laufende Versteigerungsverfahren freigegeben hat. Eine Freigabe liegt nämlich besonders nahe, wenn eine Beteiligung des Treuhänders mit Anträgen im Versteigerungsverfahren nur mit zusätzlichen Kosten für die Insolvenzmasse verbunden wäre (vgl. Tetzlaff, ZInsO 2004, 521, 525). Für eine Freigabe an den Schuldner spricht es insbesondere, wenn angesichts des Umfanges der Belastungen des Versteigerungsobjektes mit Grundpfandrechten zwar für die Masse kein Erlös aus der Versteigerung zu erwarten ist, der Vollstreckungsschuldner aber weiterhin ein besonderes Interesse an einem hohen Versteigerungserlös hat, damit die durch die Grundpfandrechte gesicherten Schulden in möglichst großem Umfange getilgt werden. Angesichts dieser Umstände ist der Hinweis des Treuhänders in Kenntnis des vom Schuldner eingelegten Rechtsmittels gegenüber dem Beschwerdegericht, dass er wegen des ihm nach § 313 Abs. 3 Satz 1 InsO nicht zustehenden Verwertungsrechts keine Rechte in dem Verfahren für sich in Anspruch genommen habe, hier dahin zu verstehen, dass er das Objekt an den Schuldner freigegeben hat.

13 2. In der Sache hat das Beschwerdegericht zu Unrecht einen Zuschlagsversagungsgrund aus § 85a Abs. 1 ZVG verneint.

14 a) Das in dem ersten Versteigerungstermin am 14. April 2005 im eigenen Namen abgegebene Gebot des Gläubigervertreters war nach der Rechtsprechung des Senats (Beschl. v. 10. Mai 2007, V ZB 83/06, WM 2007, 1522, 1523 - zur Veröffentlichung in BGHZ bestimmt; Beschl. v. 5. Juli 2007, V ZB 118/06, WM 2007, 1747, 1748; Beschl. v. 19. Juli 2007, V ZB 15/07, Rdn. 10 - veröffentlicht in juris) unwirksam und daher nicht geeignet, die Rechtsfolgen des § 85a Abs. 1 und 2 ZVG herbeizuführen. Das Gebot hätte nach § 71 ZVG zurückgewiesen werden müssen.

15 b) Wegen dieses unwirksamen Gebots im ersten Termin galt die dem Schutz des Schuldners dienende Wertgrenze des § 85a Abs. 1 ZVG im zweiten Termin fort (Senat, Beschl. v. 5. Juli 2007, V ZB 118/06, aaO). Da in diesem Termin auf das Versteigerungsobjekt kein Gebot abgegeben wurde, war das Verfahren - wie geschehen - nach § 77 Abs. 1 ZVG einzustellen und erst auf den gem. § 31 Abs. 1 ZVG gestellten Antrag der Beteiligten zu 1 fortzusetzen.

16 c) Die Annahme des Beschwerdegerichts, dass bei der Entscheidung über den Zuschlag auf das von dem Beteiligten zu 10 abgegebene Meistgebot die in § 85a Abs. 1 ZVG bestimmte Wertgrenze nicht mehr gegolten habe, weil in dem vorangegangenen Termin vergeblich versucht worden sei, das Versteigerungsobjekt auf ein über dieser Wertgrenze liegendes Meistgebot zuzuschlagen, ist rechtsfehlerhaft. Das Beschwerdegericht stellt die mangels Abgabe von Geboten ergebnislos gebliebene Versteigerung zu Unrecht derjenigen gleich, in dem der Zuschlag auf ein im Termin abgegebenes Gebot wegen Nichterreichens der in den §§ 74a Abs. 1, 85a Abs. 1 ZVG bestimmten Wertgrenzen versagt wurde.

17 Der Senat hat bereits in einem - allerdings nach der Entscheidung des Beschwerdegerichts - ergangenen Beschluss (v. 19. Juli 2007, V ZB 15/07, Rdn. 14, aaO) ausgeführt, dass die ergebnislose Versteigerung von den Regeln über die Zuschlagsversagung nach § 85a ZVG nicht erfasst wird und deshalb auch nicht zu einem Wegfall der Wertgrenzen führt, weil das Fehlen von Bietern in den Risikobereich des das Verfahren betreibenden Gläubigers fällt, während der Schuldner nach einer ergebnislosen Versteigerung weiterhin durch die Wertgrenzen der §§ 74a, 85a ZVG vor einer Verschleuderung des Grundstücks geschützt wird. Der Senat hält daran fest.

18 In dem dritten Termin galten die Wertgrenzen daher fort, so dass dem darunter liegenden Gebot des Beteiligten zu 10 nach § 85a Abs. 1 ZVG der Zuschlag zu versagen ist.

19 d) Dies ist entgegen der Ansicht der Rechtsbeschwerde der einzige Versagungsgrund, was für das weitere Verfahren Bedeutung erlangen kann (dazu unten bb).

20 aa) Dass die in § 74a Abs. 3 Satz 2 ZVG bestimmte Frist von höchstens sechs Monaten zwischen dem zweiten Termin und dem dritten Termin, in dem der Beteiligte zu 10 ein zu geringes und deshalb nicht zuschlagsfähiges Meistgebot abgegeben hat, nicht eingehalten worden ist, begründet keinen zusätzlichen Versagungsgrund. Dabei kann dahinstehen, ob - wie die Rechtsbeschwerde meint - die in § 74a Abs. 2 Satz 3 ZVG bestimmte Höchstfrist von sechs Monaten auch den Schuldner schützt, weil einem verspätet anberaumten Versteigerungstermin keine aktuelle Wertfestsetzung mehr zugrunde liegt. Die Frist, deren Verletzung die Rechtsbeschwerde rügt, war für die Bestimmung des (dritten) Termins nämlich nicht einschlägig.

21 § 74a Abs. 3 Satz 2 ZVG enthält eine Anweisung an das Vollstreckungsgericht, für den Fall, dass es auf Grund eines Antrags eines Berechtigten nach § 74a Abs. 2 ZVG oder ohne einen Antrag nach § 85a Abs. 1 ZVG wegen eines unter der Hälfte des Grundstückswertes gebliebenen Versteigerungsergebnisses nach Versagung des Zuschlages von Amts wegen einen neuen Versteigerungstermin bestimmen muss. Die Vorschrift gilt indes nicht, wenn das Vollstreckungsgericht nach einer Einstellung des Verfahrens wegen eines mangels Geboten ergebnislos gebliebenen Versteigerungstermins (§ 77 Abs. 1 ZVG) auf den Antrag des betreibenden Gläubigers nach § 31 Abs. 1 Satz 1 ZVG die Fortsetzung des Verfahrens beschließt und einen neuen Versteigerungstermin bestimmt.

22 Dafür gelten die nach § 36 Abs. 2 Satz 2 ZVG verkürzten Fristen für die Bestimmung des neuen Versteigerungstermins. Die in § 36 Abs. 2 ZVG bezeichneten Höchstfristen sind, was sich schon aus dem Wortlaut ergibt, wonach das Vollstreckungsgericht diese Fristen einhalten soll, bloße Ordnungsvorschriften, bei deren Überschreitung die Terminsbestimmung nicht unwirksam ist und ein Zuschlag auf das in dem Termin abgegebene Meistgebot nicht versagt werden kann (Böttcher, ZVG, 4. Aufl., § 36, Rdn. 9; Steiner/Teufel, ZVG, 9. Aufl., § 36, Rdn. 43; Zöller/Stöber, ZVG, 18. Aufl., § 36, Rdn. 3).

23 bb) In dem nunmehr nach § 85a Abs. 2 Satz 1 i.V.m. § 74a Abs. 3 Satz 1 ZVG zu bestimmenden Versteigerungstermin darf daher der Zuschlag nach § 85a Abs. 2 Satz 2 ZVG nicht mehr versagt werden, selbst wenn auch ein in diesem Termin abgegebenes Meistgebot die in §§ 74a, 85a Abs. 1 ZVG bestimmten Wertgrenzen nicht erreichen sollte. Das ergibt sich daraus, dass ein Zuschlag auf ein wirksames Gebot nur einmal aus den genannten Gründen versagt werden kann. So wäre es hier, weil dem Anspruch des Beteiligten zu 10 auf die Erteilung des Zuschlages nach § 81 Abs. 1 ZVG allein der in § 85a

Abs. 1 ZVG bestimmte Versagungsgrund entgegensteht. Der in § 85a Abs. 2, § 74a Abs. 4 ZVG bestimmte Grundsatz der Einmaligkeit der Zuschlagsversagung wegen der zu geringen Höhe des Meistgebotes hat zur Folge, dass in dem folgenden Versteigerungstermin dem Interesse des betreibenden Gläubigers an einer Verwertung des Versteigerungsobjektes Vorrang gegenüber dem Interesse des Eigentümers und nachrangiger Gläubiger an einem günstigeren Versteigerungsergebnis zukommt (BGH, Urt. v. 10. Oktober 2003, IXa ZB 128/03, WM 2004, 98, 99).

IV.

24 Eine Kostenentscheidung ist nicht veranlasst. Gerichtskosten fallen weder für die sofortige Beschwerde noch für die Rechtsbeschwerde an (vgl. Nr. 2240 bis 2243 KV-GKG). Eine Erstattung außergerichtlicher Kosten kommt nicht in Betracht, da sich die Beteiligten in dem Verfahren über die Zuschlagsbeschwerde in der Regel nicht als Parteien im Sinne der Zivilprozessordnung gegenüber stehen (Senat, Beschl. v. 26. Oktober 2006, V ZB 188/05, WM 2007, 82, 86). Der Gegenstandswert des Rechtsbeschwerdeverfahrens ist nach dem Wert des Zuschlagsbeschlusses zu bestimmen, dessen Aufhebung die Schuldnerin mit der Rechtsbeschwerde erreichen will (§ 47 Abs. 1 Satz 1 GKG). Er

entspricht damit dem Meistgebot des Beteiligten zu 10 (§ 54 Abs. 2 Satz 1 GKG).

Krüger Klein Stresemann

Czub Roth

Vorinstanzen:
AG Schlüchtern, Entscheidung vom 03.07.2006 - 1 K 36/06 -
LG Hanau, Entscheidung vom 10.08.2006 - 3 T 160/06 -