BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

V ZB 265/11

vom

19. Juli 2012

in der Teilungsversteigerungssache

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

ZVG § 59 Abs. 2, § 83 Nr. 1

Wird ein Grundstück doppelt ausgeboten, obwohl die verlangten abweichenden Bedingungen den gesetzlichen Bedingungen inhaltlich entsprechen, ist der Zuschlagsversagungsgrund des § 83 Nr. 1 ZVG gegeben.

BGH, Beschluss vom 19. Juli 2012 - V ZB 265/11 - LG Neuruppin
AG Neuruppin

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 19. Juli 2012 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Krüger, die Richterin Dr. Stresemann, den Richter Dr. Roth und die Richterinnen Dr. Brückner und Weinland

beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde der Beteiligten zu 2 gegen den Beschluss der 5. Zivilkammer des Landgerichts Neuruppin vom 26. Oktober 2011 wird zurückgewiesen.

Der Gegenstandswert des Rechtsbeschwerdeverfahrens beträgt 305.000 € für die Gerichtsgebühren und die anwaltliche Vertretung der Beteiligten zu 3 sowie 96.500 € für die anwaltliche Vertretung der Beteiligten zu 2.

Gründe:

I.

1 Die Beteiligten zu 1 und 2 betreiben die Teilungsversteigerung ihres im Eingang dieses Beschlusses genannten Grundbesitzes. Das sich darauf befindliche Haus ist zumindest teilweise vermietet.

2 In dem Versteigerungstermin am 3. März 2011 beantragte der Beteiligte zu 1 abweichende Versteigerungsbedingungen des Inhalts, dass auf das Sonderkündigungsrecht gemäß § 57a ZVG verzichtet werde. Das Vollstreckungsgericht bot das Grundstück darauf hin doppelt aus, und zwar zum einen zu den gesetzlichen Versteigerungsbedingungen und zum anderen zu abweichenden

Bedingungen mit dem Wegfall des Sonderkündigungsrechts. Meistbietende auf das Ausgebot zu den gesetzlichen Bedingungen blieb die Beteiligte zu 3 mit einem Gebot von 305.000 €. Meistbietender auf das Gebot zu den abweichenden Bedingungen ist der Beteiligte zu 4 mit einem Gebot von 237.500 €. Mit Beschluss vom 9. März 2011 wurde der Beteiligten zu 3 der Zuschlag zu den gesetzlichen Versteigerungsbedingungen erteilt.

3 Gegen den Zuschlagsbeschluss hat die Beteiligte zu 3 Beschwerde mit der Begründung eingelegt, sie habe angenommen, dass ihr bei einem Zuschlag zu den gesetzlichen Bedingungen das Sonderkündigungsrecht nach § 57a ZVG zustehe; tatsächlich sei dieses nach § 183 ZVG aber ausgeschlossen. Das Vollstreckungsgericht hat der Beschwerde mit Beschluss vom 8. April 2011 abgeholfen und sowohl der Beteiligten zu 3 als auch dem Beteiligten zu 4 den Zuschlag versagt. Die dagegen gerichtete Beschwerde der Beteiligten zu 1 und 2 ist ohne Erfolg geblieben. Mit der zugelassenen Rechtsbeschwerde möchte die Beteiligte zu 2 die Wiederherstellung des Zuschlagsbeschlusses vom 9. März 2011 erreichen. Die Beteiligte zu 3 beantragt die Zurückweisung der Rechtsbeschwerde.

II.

4 Das Beschwerdegericht hält den Zuschlagsversagungsgrund des § 83 Nr. 1 ZVG für gegeben, weil die Versteigerungsbedingungen einen anderen als den durch das Gesetz vorgegebenen Inhalt gehabt hätten. Bei einer Teilungsversteigerung sei das Sonderkündigungsrecht des § 57a ZVG kraft Gesetzes ausgeschlossen (§ 183 ZVG). Demgegenüber habe das - einheitlich zu betrachtende - Doppelausgebot die Aussage enthalten, dem Ersteher stehe nach den gesetzlichen Versteigerungsbedingungen ein Sonderkündigungsrecht zu. Denn nur bei diesem Verständnis hätten die abweichenden, einen Verzicht auf

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

das Sonderkündigungsrecht enthaltenden Versteigerungsbedingungen einen Sinn ergeben.

III.

5 Die nach § 574 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 ZPO statthafte und auch im Übrigen zulässige Rechtsbeschwerde bleibt ohne Erfolg. Im Ergebnis hält das Beschwerdegericht die Beschwerde der Beteiligten zu 2 gegen die Entscheidung des Vollstreckungsgerichts vom 8. April 2011 zu Recht für unbegründet. Dieses musste der zulässigen (§ 97 Abs. 1, § 100 Abs. 2 ZVG) Zuschlagsbeschwerde der Beteiligten zu 3 abhelfen, da der Zuschlag auf das von ihr abgegebene Gebot gemäß § 83 Nr. 1 ZVG zu versagen war.

6 1.a) Entgegen der Auffassung des Beschwerdegerichts ist der Zuschlagsversagungsgrund des § 83 Nr. 1 ZVG - Verletzung eine der Vorschriften über die Feststellung der Versteigerungsbedingungen - allerdings nicht deshalb gegeben, weil im Versteigerungstermin unrichtige gesetzliche Versteigerungsbedingungen festgestellt und verlesen worden sind (§ 66 Abs. 1 ZVG). Das war nämlich nicht der Fall. Ausweislich des Protokolls des Versteigerungstermins hat das Vollstreckungsgericht hinsichtlich eines möglichen Sonderkündigungsrechts des Erstehers keine besonderen Bedingungen verlesen, sondern - nach Feststellung der bestehenbleibenden Rechte, des geringsten Gebots sowie Maßgaben zu der Verzinsung des Meistgebots und zu den Gerichtskosten - lediglich darauf verwiesen, dass "im Übrigen ... die weiteren gesetzlichen Versteigerungsbedingungen" gälten. Diese haben dadurch, dass im weiteren Verlauf des Versteigerungstermins Fehlvorstellungen des Vollstreckungsgerichts von deren Inhalt offenbar wurden, keine Änderung erfahren. Das Vollstreckungsgericht wollte die Versteigerung erkennbar zu den gesetzlichen Bedingungen durchführen und hat das Grundstück demgemäß mit dem Zusatz: "Im

Übrigen gelten die gesetzlichen Versteigerungsbedingungen" - mithin gemäß § 183 ZVG ohne ein Sonderkündigungsrecht für die Beteiligte zu 3 - zugeschlagen (vgl. § 82 ZVG). Etwas anderes wäre ihm auch nicht möglich gewesen, da die gesetzlichen Versteigerungsbedingungen nicht zur Disposition des Gerichts stehen, sondern nur auf Antrag eines Beteiligten im Rahmen der Vorgaben des § 59 ZVG geändert werden können (vgl. Hintzen in Dassler/ Schiffhauer/Hintzen/Engels/Rellermeyer, ZVG, 13. Aufl., § 59 Rn. 1).

7 b) Die Voraussetzungen des § 83 Nr. 1 ZVG sind aber deshalb erfüllt, weil die Vorschrift des § 59 Abs. 2 ZVG verletzt ist. Diese lässt ein Doppelausgebot nur zu, wenn ein Beteiligter eine Feststellung des geringsten Gebots oder der Versteigerungsbedingungen verlangt, die von den gesetzlichen Vorschriften abweicht. Hieran fehlte es, da die zu dem Sonderkündigungsrecht des § 57a ZVG beantragten abweichenden Bedingungen den gesetzlichen entsprachen.

8 c) Eine Heilung des Verfahrensmangels gemäß § 84 Abs. 1 ZVG scheidet aus, da nicht ausgeschlossen werden kann, sondern vielmehr naheliegt, dass das fehlerhafte Doppelausgebot bei den Anwesenden zu Fehlvorstellungen über den Inhalt der gesetzlichen Versteigerungsbedingungen geführt und damit das Recht der Beteiligten zu 3 als Bieterin beeinträchtigt hat.

9 Dem steht, anders als die Rechtsbeschwerde meint, nicht entgegen, dass ein Irrtum über die Bedingungen, zu denen das Versteigerungsobjekt erworben werden kann, grundsätzlich zu Lasten des Bieters geht und diesen auch nicht zu einer Anfechtung seines Gebots berechtigt (vgl. Senat, Beschluss vom 5. Juni 2008 - V ZB 150/07, BGHZ 177, 62, 67 f.). Denn die strikte Bindung des Bieters an sein Gebot ist unter dem Gesichtspunkt eines fairen Verfahrens nicht zu rechtfertigen, wenn dessen Abgabe durch Fehler des Vollstreckungsgerichts beeinflusst worden ist, die geeignet sind, unrichtige Vorstellungen über wesentliche Merkmale des Versteigerungsobjekts (vgl. Senat, Be-

schluss vom 30. September 2010 - V ZB 160/09, WM 2010, 2365 Rn. 7 ff. zu irreführenden Angaben bei den Sollangaben nach § 38 ZVG sowie Hintzen in Dassler/Schiffhauer/Hintzen/Engels/Rellermeyer, ZVG, 13. Aufl., § 83 Rn. 29 Stichwort "irreführende Auskünfte") oder über den Inhalt der Versteigerungsbedingungen zu erwecken. Eine solche Irreführung lag hier vor. Wie das Beschwerdegericht zutreffend ausführt, konnte ein verständiger Bieter das Mehrfachausgebot - zu den gesetzlichen Versteigerungsbedingungen einerseits und ohne das Sonderkündigungsrecht nach § 57a ZVG andererseits - nur dahin verstehen, dass die gesetzlichen Bedingungen ein Sonderkündigungsrecht des Erstehers vorsehen.

10 2. Ohne Erfolg bleibt die Rüge der Rechtsbeschwerdeführerin, im Beschwerdeverfahren sei ihr Vortrag übergangen worden, wonach sie auf den Bestand des Zuschlagsbeschlusses vertraut und bereits entsprechende Dispositionen getroffen habe. Dieser Vortrag musste nicht ausdrücklich beschieden werden, da er unerheblich ist. Angesichts der Möglichkeit einer Zuschlagsbeschwerde konnten die Beteiligten vor Ablauf der Beschwerdefrist nicht auf den Bestand des Zuschlagsbeschlusses vertrauen.

11 3. Einer Entscheidung darüber, ob der Zuschlag auf das - in einem anderen Ausgebot als das der Beteiligten zu 3 abgegebene und damit nicht erloschene (vgl. Senat, Beschluss vom 16. Februar 2012 - V ZB 48/11, WM 2012, 812, 813 Rn. 6) - Gebot des Beteiligten zu 4 hätte erteilt werden können, bedarf es nicht, da mit der Rechtsbeschwerde nur die Wiederherstellung des Zuschlagsbeschlusses vom 9. März 2011, also die Erteilung des Zuschlags an die Beteiligte zu 3, erstrebt wird.

IV.

12 Eine Kostenentscheidung ist nicht veranlasst. Dass die Beteiligte zu 2 die Gerichtskosten des von ihr erfolglos betriebenen Rechtsbeschwerdeverfahrens zu tragen hat, folgt aus dem Gesetz; ein Ausspruch über die außergerichtlichen Kosten scheidet aus, weil sich die Beteiligten bei der Zuschlagsbeschwerde grundsätzlich nicht als Parteien im Sinne der Zivilprozessordnung gegenüberstehen (vgl. Senat, Beschluss vom 25. Januar 2007 - V ZB 125/05, BGHZ 170, 378, 381 Rn. 7). Im Verfahren der Teilungsversteigerung gilt nur dann etwas anderes, wenn sich die Miteigentümer mit entgegengesetzten Interessen streiten (vgl. Senat, Beschluss vom 7. Mai 2009 - V ZB 12/09, WM 2009, 1617, 1619 Rn. 24). So liegt es hier nicht.

13 Der Gegenstandswert des Rechtsbeschwerdeverfahrens ist für die Gerichtsgebühren nach dem Wert des Zuschlagsbeschlusses zu bestimmen, deren Wiederherstellung die Beteiligte zu 2 erreichen will (§ 47 Abs. 1 Satz 1 GKG). Er entspricht dem Meistgebot (§ 54 Abs. 2 Satz 1 GKG). Nach diesem Wert bemessen sich auch die Gebühren für die anwaltliche Vertretung der Beteiligten zu 3 (§ 26 Nr. 3 RVG). Der Wert für die anwaltliche Vertretung der Be-

teiligten zu 2 richtet sich nach dem Wert ihres Anteils an dem versteigerten Objekt und beträgt daher 96.500 € (50 % des auf 193.000 € festgesetzten Verkehrswerts; § 26 Nr. 2 RVG).

Krüger Stresemann Roth

Brückner Weinland

Vorinstanzen:
AG Neuruppin, Entscheidung vom 08.04.2011 - 7 K 524/09 -
LG Neuruppin, Entscheidung vom 26.10.2011 - 5 T 120/11 -