BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

V ZB 65/11

vom

29. September 2011

in der Zwangsversteigerungssache

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

ZVG § 37 Nr. 1

Die Bezeichnung der Nutzungsart eines Grundstücks in der Terminsbestimmung als "bebaut mit einem Einfamilienhaus" genügt den Anforderungen des § 37 Nr. 1 ZVG auch dann, wenn einige Räume des Einfamilienhauses als Ingenieurbüro genutzt werden.

BGH, Beschluss vom 29. September 2011 - V ZB 65/11 - LG Verden
AG Sulingen

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 29. September 2011 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 gegen den Beschluss der 6a. Zivilkammer des Landgerichts Verden vom 2. März 2011 wird zurückgewiesen.

Der Gegenstandswert des Rechtsbeschwerdeverfahrens beträgt für die Gerichtsgebühren 125.000 € und für die anwaltliche Vertretung der Beschwerdeführer 190.0000 €.

Gründe:

I.

1 Im Juli 2009 ordnete das Vollstreckungsgericht die Zwangsversteigerung des im Eingang dieses Beschlusses bezeichneten, mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks der Schuldner an. In dem zur Verkehrswertfestsetzung eingeholten Sachverständigengutachten heißt es, in dem Haus werde von dem Schuldner ein Ingenieurbüro zur Planung und Ausführung von Industriebauten geführt. Nach dem beigefügten Grundriss umfasst diese Nutzung jeweils einen Raum im Erd- und im Dachgeschoss von 18,48 bzw. 13,97 qm sowie zwei als Archiv genutzte Kellerräume (16,34 und 9,27 qm). Der Verkehrswert des Grundstücks wurde auf 190.000 € festgesetzt.

2 Die Terminsbestimmung auf den 1. Dezember 2010, die unter anderem am 11. Oktober 2010 im Niedersächsischen Staatsanzeiger bekannt gemacht wurde, enthält folgende Angaben: "... Gebäude- und Freifläche..., bebaut mit einem Einfamilienhaus (teilunterkellert, ausgebautes Dachgeschoss, ausgebauter Spitzboden, Gesamtwohnfläche 252 m²) und einem Stallgebäude (etwa 66 m² Nutzfläche) mit angebautem Carport...".

3 In dem Termin blieb der Beteiligte zu 8 Meistbietender mit einem Bargebot von 125.000 €. Ihm wurde durch Beschluss vom 15. Dezember 2010 der Zuschlag erteilt. Die Zuschlagsbeschwerde, die die Schuldner auf eine fehlerhafte Terminsbestimmung stützen, ist in den Vorinstanzen ohne Erfolg geblieben. Mit der Rechtsbeschwerde verfolgen sie ihren Antrag auf Versagung des Zuschlags weiter.

II.

4 Das Beschwerdegericht hält die Vorschriften über die Bestimmung des Zwangsversteigerungstermins für eingehalten. Die Veröffentlichung im Niedersächsischen Staatsanzeiger sei rechtzeitig erfolgt und auch inhaltlich nicht zu beanstanden. Eines Hinweises auf die gewerbliche Nutzung des Hauses habe es nicht bedurft. Ob die gewerbliche Teilnutzung eines Wohngebäudes in der Bekanntmachung anzuführen sei, richte sich nach dem Zweck der Terminsbestimmung, bei einem möglichst großen Kreis ein Bietinteresse zu wecken. Die gewerbliche Nutzung eines Wohnhauses sei für Bieter in der Regel aber nur von Interesse, wenn sich die gewerblich genutzten Räume in tatsächlicher Hinsicht von den Wohnräumen unterschieden oder umfangreiche Betriebseinrichtungen enthielten. So verhalte es sich hier nicht. Die Räume wiesen weder eine besondere bauliche Beschaffenheit auf noch seien Maschinen- oder Betriebseinrichtungen vorhanden.

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

Da sie von dem übrigen Teil des Hauses nicht durch einen separaten Zugang abgegrenzt seien, wäre ein Hinweis auf die gewerbliche Nutzung sogar geeignet gewesen, falsche Vorstellungen über die Beschaffenheit des Objekts zu vermitteln.

III.

5 Die nach § 574 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 ZPO statthafte und auch im Übrigen zulässige Rechtsbeschwerde ist unbegründet. Der Versteigerungstermin ist gemäß § 43 Abs. 1 ZVG ordnungsgemäß bekannt gemacht worden, so dass der Zuschlagsversagungsgrund des § 83 Nr. 7 ZVG nicht gegeben ist.

6 1. Das Beschwerdegericht geht zutreffend davon aus, dass die Vorschrift des § 43 Abs. 1 Satz 1 ZVG, wonach die Terminsbestimmung sechs Wochen vor dem Versteigerungstermin bekannt gemacht sein muss, verletzt ist, wenn die Bekanntmachung inhaltlich nicht den zwingenden Vorgaben des § 37 ZVG genügt (Senat, Beschluss vom 30. September 2010 - V ZB 160/09, WM 2010, 2365). Hierzu zählt auch die Bezeichnung des Grundstücks (§ 37 Nr. 1 ZVG).

7 2. a) Richtig ist ferner, dass sich die an die Bezeichnung des Grundstücks nach § 37 Nr. 1 ZVG zu stellenden Anforderungen aus den beiden Zwecken der Terminsbestimmung ergeben. Sie soll zum einen denjenigen, deren Rechte durch die Zwangsversteigerung betroffen werden können, die Wahrnehmung ihrer Rechte im Verfahren ermöglichen und zum anderen Erwerbsinteressenten auf den Termin aufmerksam machen, um durch eine Konkurrenz von Bietern eine Versteigerung des Grundstücks zu einem seinem Wert möglichst entsprechenden Gebot zu erreichen (vgl. Senat, Beschluss vom 30. September 2010 - V ZB 160/09, aaO; Beschluss vom 22. März 2007 - V ZB 138/06, NJW 2007, 2995, 2997 Rn. 33 f. sowie BGH, Beschluss vom 24. Oktober 1978 - VI ZR 67/77, NJW 1979, 162, 163;

insoweit in BGHZ 72, 234 nicht abgedruckt). Diesem zweiten Zweck dient es, wenn die Terminsbestimmung neben den Angaben zur sicheren Identifizierung des Grundstücks auch dessen Nutzungsart erkennen lässt. Da der Kreis der an einem Erwerb Interessierten je nach Nutzungsmöglichkeit regelmäßig ein anderer sein wird, ist eine solche Angabe wesentlich, um möglichen Interessenten den Anstoß zu geben, sich weitere Informationen zu dem Objekt zu beschaffen und ggf. als Bieter an der Versteigerung teilzunehmen (vgl. OLG Hamm, Rpfleger 1991, 71, 72; 1992, 122; 2000, 172, 173).

8 aa) Welche Angaben in diesem Zusammenhang zu den zwingenden Anforderungen im Sinne von § 37 Nr. 1 ZVG gehören, hat der Senat noch nicht entschieden; die ganz überwiegende Auffassung hält eine über die im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs angegebene Wirtschaftsart (z.B. Gebäude- und Freifläche) hinausgehende Beschreibung der Nutzung jedenfalls bei einem gewerblich oder gemischt genutzten Grundstück (z.B. Fabrikhalle, Reitanlage, Wohnhaus mit Restaurant) und bei einer außergewöhnlichen Bebauung (z.B. Schloss) für erforderlich (vgl. die Nachweise in Senat, Beschluss vom 22. März 2007 - V ZB 138/06, NJW 2007, 2995, 2998 Rn. 36). Dies geht auf die Rechtsprechung des Oberlandesgerichts Hamm zurück, wonach die interessierte Öffentlichkeit bei der aus dem Grundbuch zur Wirtschaftsart übernommenen Angabe "Gebäude- und Freifläche" annehme, dass es sich um ein mit einem privaten Wohnhaus bebautes Grundstück handele, und deshalb einen besonderen Hinweis nur bei einem ganz oder teilweise gewerblich genutzten Objekt erwarte (OLG Hamm, Rpfleger 1992, 122 [zu A.]; 1997, 226; 2000, 172, 173). Ob das überzeugt oder eher davon auszugehen ist, dass Angaben wie „Gebäude- und Freifläche“ von Bietinteressenten allgemein als nichtssagend empfunden werden und deshalb stets der Ergänzung um einen Hinweis auf die tatsächliche Nutzung des Grundstücks bedürfen (vgl. Hintzen in Dassler/Schiffhauer u.a., ZVG, 13. Aufl., § 37 Rn. 6), kann offen bleiben.

9 bb) Enthält die Terminsbestimmung - wie vorliegend - eine über den Grundbuchbeschrieb hinausgehende Angabe zu der tatsächlichen Nutzung des Grundstücks (hier: „Einfamilienhaus"), kann die Vorschrift des § 37 Abs.1 ZVG nur verletzt sein, wenn diese Angabe unrichtig oder irreführend ist. Dabei ist zu berücksichtigen, dass die Bekanntmachung im Hinblick auf die Nutzungsart des Grundstücks zwar aussagekräftig sein, aber keine ins Einzelne gehende Beschreibung des Versteigerungsobjekts enthalten muss; exposéartige Beschreibungen sind nicht erforderlich (Senat, Beschluss vom 22. März 2007 - V ZB 138/06, NJW 2007, 2995, 2998 Rn. 37). Besonderheiten der Bebauung oder der Nutzung, insbesondere eine teilweise gewerbliche Nutzung, gehören deshalb nur dann zu den nach § 37 Nr. 1 ZVG unverzichtbaren Angaben, wenn sie dem Objekt ein solches Gepräge geben, dass die schlagwortartige Bezeichnung ohne ihre Erwähnung irreführend wäre. Das kommt beispielsweise bei einem als Mehrfamilienhaus bezeichneten, tatsächlich aber als Heim oder als Pension genutzten Gebäude in Betracht. Umgekehrt verliert ein Mietshaus seinen Charakter als Mehrfamilienhaus aber nicht dadurch, dass einige Einheiten zu gewerblichen Zwecken, z.B. als Laden, Arztpraxis oder Anwaltskanzlei, genutzt werden. Ebenso ist ein Einfamilienhaus auch dann richtig bezeichnet, wenn es über eine Einliegerwohnung verfügt oder wenn ein Teil der Räume als Büro oder der Keller als Kosmetik- bzw. Fußpflegestudio genutzt wird (unzutreffend daher LG Hannover, Beschluss vom 15. Januar 2010 - 13 T 56/09).

10 Entgegen der Auffassung der Rechtsbeschwerde wird durch die Bezeichnung eines Versteigerungsobjekts als Einfamilienhaus auch nicht die Fehlvorstellung erweckt, es sei lediglich eine Wohnnutzung möglich und baurechtlich zulässig. Die Bezeichnung eines Grundstücks nach § 37 Nr. 1 ZVG hat nur beschreibenden Charakter, trifft also keine Aussage über dessen rechtlich zulässige Nutzung (vgl. OLG Karlsruhe, MDR 1990, 452). Demgemäß folgt aus der Angabe

"Einfamilienhaus" nicht die Unzulässigkeit einer (teil-)gewerblichen Nutzung des Versteigerungsobjekts.

11 b) Die hier gewählte Bezeichnung als ein mit einem Einfamilienhaus bebautes Grundstück genügt damit den Anforderungen des § 37 Nr. 1 ZVG. Dass die als Ingenieurbüro genutzten Räume dem Haus den Charakter eines Einfamilienhauses nehmen könnten, ist schon deshalb ausgeschlossen, weil sie nach den Feststellungen des Beschwerdegerichts keine besondere bauliche Beschaffenheit aufweisen.

IV.

12 Eine Kostenentscheidung ist nicht veranlasst. Dass die Schuldner die Gerichtskosten des von ihnen erfolglos betriebenen Rechtsbeschwerdeverfahrens zu tragen haben, folgt aus dem Gesetz; ein Ausspruch über die außergerichtlichen Kosten scheidet aus, weil sich die Beteiligten bei der Zuschlagsbeschwerde grundsätzlich, und so auch hier, 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).

13 Der Gegenstandswert des Rechtsbeschwerdeverfahrens ist für die Gerichtsgebühren nach dem Wert des Zuschlagsbeschlusses zu bestimmen, dessen Aufhebung die Schuldner erreichen wollen (§ 47 Abs. 1 Satz 1 GKG). Er entspricht dem Meistgebot (§ 54 Abs. 2 Satz 1 GKG). Der Wert für die anwaltliche Vertretung

der Beschwerdeführer richtet sich nach dem Wert des versteigerten Objekts und beträgt daher 190.000 € (§ 26 Nr. 2 RVG).

Krüger Stresemann Roth

Brückner Weinland

Vorinstanzen:
AG Sulingen, Entscheidung vom 15.12.2010 - 7 K 6/09 -
LG Verden, Entscheidung vom 02.03.2011 - 6a T 1/11 -