BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

V ZB 98/05

vom

24. November 2005

in dem Zwangsversteigerungsverfahren

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

ZVG § 71 Abs. 1, § 85a Abs. 1 und 2

a) Gebote in der Zwangsversteigerung, die unter der Hälfte des Grundstückswerts liegen, sind nicht allein aus diesem Grund unwirksam und zurückzuweisen; gibt ein an dem Erwerb des Grundstücks interessierter Bieter ein solches Gebot nur ab, um die Rechtsfolgen des § 85a Abs. 1 und 2 ZVG herbeizuführen, ist das weder rechtsmissbräuchlich noch ist das Gebot unwirksam oder ein Scheingebot.

b) Das Eigengebot eines Gläubigervertreters ist unwirksam und zurückzuweisen, wenn er von vornherein nicht an dem Erwerb des Grundstücks interessiert ist, sondern das Gebot nur abgibt, damit in einem weiteren Versteigerungstermin einem anderen der Zuschlag auf ein Gebot unter 7/10 oder unter der Hälfte des Grundstückswerts erteilt werden kann.

BGH, Beschl. v. 24. November 2005 - V ZB 98/05 - LG Frankenthal (Pfalz)

AG Grünstadt

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat am 24. November 2005 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Krüger, die Richter Dr. Lemke, Dr. Schmidt-Räntsch und Zoll und die Richterin Dr. Stresemann

beschlossen:

Auf die Rechtsbeschwerde des Schuldners wird der Beschluss des Landgerichts Frankenthal (Pfalz) vom 9. Mai 2005 aufgehoben.

Die Sache wird zur erneuten Entscheidung, auch über die Kosten des Rechtsbeschwerdeverfahrens, an das Beschwerdegericht zurückverwiesen.

Der Gegenstandswert wird für alle Instanzen auf 25.500,00 € festgesetzt.

Gründe:

I.

1 Die Beteiligte zu 2 betreibt die Zwangsversteigerung des im Eingang dieses Beschlusses bezeichneten Grundstücks wegen einer Hauptforderung von 127.822,97 €. Der Verkehrswert des Grundstücks wurde auf 165.000 € festgesetzt.

2 In dem ersten Versteigerungstermin gab einzig der Terminsvertreter der Beteiligten zu 2 im eigenen Namen ein Gebot von 3.000 € ab. Das Amtsgericht hat den Zuschlag gemäß § 85 a Abs. 1 ZVG versagt. In dem zweiten Versteigerungstermin war derselbe Terminsvertreter der Beteiligten zu 2 wiederum anwesend; er gab jedoch kein Gebot ab. In dem dritten Versteigerungstermin, zu welchem der Terminsvertreter der Beteiligten zu 2 ebenfalls erschienen war, jedoch erneut kein Gebot abgab, blieb der Beteiligte zu 4 mit seinem Gebot von 57.000 € Meistbietender.

3 Der Beteiligte zu 1 hat die Versagung des Zuschlags, hilfsweise die Gewährung von Vollstreckungsschutz beantragt.

4 Das Amtsgericht hat dem Beteiligten zu 4 den Zuschlag erteilt. Die sofortige Beschwerde des Beteiligten zu 1 hat das Landgericht zurückgewiesen. Mit der zugelassenen Rechtsbeschwerde will der Beteiligte zu 1 die Versagung des Zuschlags erreichen.

II.

5 Nach Auffassung des Beschwerdegerichts ist dem Beteiligten zu 1 kein Vollstreckungsschutz zu gewähren, weil der dem Beteiligten zu 4 erteilte Zuschlag keine mit den guten Sitten unvereinbare Härte für den Beteiligten zu 1 bedeute (§ 765a ZPO). Von einer Verschleuderung des Grundstücks könne keine Rede sein, denn es lägen keine Anhaltspunkte dafür vor, dass in einem weiteren Versteigerungstermin wesentlich höhere Gebote abgegeben würden.

6 Weiter meint das Beschwerdegericht, die Erteilung des Zuschlags verletze nicht den Anspruch des Beteiligten zu 1 auf Durchführung eines fairen Ver-

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

fahrens. Zwar habe die Beteiligte zu 2 durch die Verhaltensweise ihres Terminsvertreters die gesetzliche Mindestgrenze von 50 % des Grundstückswerts für die Erteilung des Zuschlags zu Fall gebracht; aber das sei selbst bei einem unterstellten einvernehmlichen Zusammenwirken zwischen Gläubiger, Bevollmächtigtem und Ersteher nicht rechtsmissbräuchlich und nicht sittenwidrig.

7 Das hält einer rechtlichen Überprüfung nicht stand.

III.

8 Die Rechtsbeschwerde ist zulässig (§ 574 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 ZPO); sie ist auch begründet.

9 1. Der angefochtene Beschluss unterliegt der unbeschränkten rechtlichen Überprüfung durch den Senat. Zwar hat das Beschwerdegericht die Rechtsbeschwerde im Hinblick auf die Rechtsfrage zugelassen, ob der Zuschlag gemäß § 83 Nr. 6 ZVG wegen Unzulässigkeit der Zwangsversteigerung aus einem sonstigen Grund zu versagen ist, wenn eine Bank als Gläubigerin in dem ersten Versteigerungstermin durch ein Eigengebot ihres Terminsvertreters die gesetzlichen Mindestgrenzen zu Fall bringt, um die Schutzvorschrift des § 85 a Abs. 1 ZVG zur Verhinderung der Verschleuderung von Grundstücken zu umgehen. Aber eine damit eventuell vorgenommene Beschränkung wäre unwirksam. Die Zulassung kann nicht auf die Klärung einer einzelnen Rechtsfrage beschränkt werden, sondern die Beschränkung muss sich auf einen tatsächlich und rechtlich selbständigen und abtrennbaren Teil des Gesamtstreitstoffs beziehen (vgl. zur beschränkten Revisionszulassung BGH, Urt. v. 5. November 2003, VIII ZR 320/02, WM 2004, 853 m.w.N.). Eine danach unwirksame Beschränkung führte dazu, dass die Rechtsbeschwerde unbe-

schränkt zugelassen ist (vgl. wiederum zur beschränkten Revisionszulassung BGH, Urt. v. 20. Mai 2003, XI ZR 248/02, WM 2003, 1370, 1371).

10 2. Fehlerfrei verneint das Beschwerdegericht die Voraussetzungen für die Gewährung von Vollstreckungsschutz für den Beteiligten zu 1 nach § 765 a Abs. 1 ZPO. Die Rechtsbeschwerde erhebt dagegen keine Einwände.

11 3. Im Ergebnis ebenfalls zu Recht meint das Berufungsgericht, dass der Zuschlag nicht nach § 83 Nr. 6 ZVG zu versagen sei. Zu Unrecht nimmt es jedoch an, dass dies darauf beruhe, dass hier die Voraussetzungen des § 85 a Abs. 2 Satz 2 ZVG vorlägen. Die bisherigen Feststellungen tragen das nicht. Der Zuschlag auf das von dem Terminsvertreter der Beteiligten zu 2 in dem ersten Versteigerungstermin abgegebene Gebot war nur dann nach § 85 a Abs. 1 ZVG zu versagen, wenn es wirksam war. Für den - hier nahe liegenden - Fall, dass es unwirksam war, hätte das Gebot nach § 71 Abs. 1 ZVG zurückgewiesen werden müssen, mit der Folge, dass das Verfahren einstweilen einzustellen gewesen wäre (§ 77 Abs. 1 ZVG).

12 a) Gebote, die unter der Hälfte des Grundstückswerts liegen, sind nicht allein aus diesem Grund unwirksam. Sie können nicht nach § 71 Abs. 1 ZVG zurückgewiesen werden. Auf solche in dem ersten Verhandlungstermin abgegebenen Gebote kann jedoch der Zuschlag nicht erteilt werden; er ist zwingend zu versagen (§ 85 a Abs. 1 ZVG). Erst wenn in einem weiteren Versteigerungstermin ein unter dem Mindestgebot nach § 85 a Abs. 1 ZVG liegendes Meistgebot abgegeben wird, kann der Zuschlag nicht erneut allein deshalb versagt werden, weil das Gebot nicht die Hälfte des Grundstückswerts erreicht (§ 85 a Abs. 2 Satz 2 ZVG).

13 b) Ein unter dem Mindestgebot liegendes Gebot ist auch nicht unwirksam, wenn es der an dem Erwerb des Grundstücks interessierte Bieter in der ausschließlichen Absicht abgibt, einen weiteren Versteigerungstermin zu erreichen, um dann den Zuschlag auf sein weiter unter dem Mindestgebot liegendes Gebot zu erhalten (OLG Koblenz Rpfleger 1999, 407). Ein Bieter, der ein wirksames Gebot abgibt, ist nicht verpflichtet, sein Interesse an einem möglichst preiswerten Erwerb des Grundstücks hinter das gegenteilige Interesse des Schuldners zurücktreten zu lassen (Hornung, Rpfleger 2000, 363, 365).

14 c) Das allein zur Herbeiführung der Versagung des Zuschlags und eines weiteren Versteigerungstermins abgegebene Gebot eines an dem Erwerb des Grundstücks interessierten Bieters ist kein Scheingebot. Der Bieter gibt ein wirksames Gebot ab, um die gewünschte Rechtsfolge zu erreichen. Die Anwendung der §§ 116 ff. BGB scheidet deshalb von vornherein aus.

15 d) Schließlich ist die Abgabe eines solchen auf den Erwerb des Grundstücks gerichteten Gebots nicht rechtsmissbräuchlich. Der Bieter nimmt lediglich die von dem Gesetz (§ 85 a Abs. 1 und 2 ZVG) eröffnete Möglichkeit wahr, das Grundstück nach einer Versagung des Zuschlags in einem weiteren Versteigerungstermin für weniger als die Hälfte des Grundstückswerts ersteigern zu können.

16 e) Das alles gilt jedoch nicht, wenn der Bieter von vornherein nicht an dem Erwerb des Grundstücks interessiert ist. In diesem Fall ist sein Gebot unwirksam.

17 aa) Das Gebot in der Zwangsversteigerung ist eine auf den Erwerb des Grundstücks durch staatlichen Hoheitsakt (Zuschlag) gegenüber dem Vollstre-

ckungsgericht abzugebende Willenserklärung (Dassler/Schiffhauer, ZVG, 11. Aufl., § 71 Anm. 1; Stöber, ZVG, 17. Aufl., § 71 Rdn. 2). Danach sind solche Gebote, mit denen der Bieter nicht die Erteilung des Zuschlags - auch nicht in einem weiteren Versteigerungstermin für weniger als die Hälfte des Verkehrswerts - erreichen will, sondern in Wahrheit andere Zwecke verfolgt, keine Gebote im Sinne der Vorschriften des Zwangsversteigerungsgesetzes. Auf sie kann der Zuschlag weder erteilt noch kann er versagt werden. Sie sind vielmehr nach § 71 Abs. 1 ZVG wegen Unwirksamkeit zurückzuweisen.

18 bb) In einem solchen Fall stellt sich die in der Rechtsprechung und in der Literatur diskutierte - von dem Beschwerdegericht aufgenommene - Frage nicht, ob das unter dem Mindestgebot liegende Eigengebot eines Gläubigervertreters rechtsmissbräuchlich und sittenwidrig ist (vgl. OLG Koblenz Rpfleger 1999, 407, 408; Hornung, Rpfleger 2000, 363, 365), ob es als eine gegen Treu und Glauben verstoßende Umgehung der Schuldnerschutzvorschrift des § 85 a Abs. 1 ZVG anzusehen ist (vgl. LG Neubrandenburg Rpfleger 2005, 42) oder ob es sich um ein Scheingebot handelt (vgl. LG Kassel Rpfleger 1986, 397; Kirsch, Rpfleger 2000, 147, 148); denn es liegt kein Gebot vor, dessen Wirksamkeit anhand dieser Kriterien überprüft werden kann, sondern ein von vornherein unwirksames Gebot.

19 4. In dem vorliegenden Fall spricht vieles dafür, dass der Terminsvertreter der Beteiligten zu 2 in dem ersten Versteigerungstermin ein solches unwirksames Gebot abgegeben hat. Zum einen war er als Vertreter der Beteiligten zu 2 erschienen; in dieser Funktion geben Mitarbeiter von Kreditinstituten in der Regel keine eigenen Gebote ab, die ernsthaft auf den Erwerb des Grundstücks durch Zuschlag gerichtet sind, zumal hier die geringe Höhe des Gebots dem wirtschaftlichen Interesse der Beteiligten zu 2 an der bestmöglichen Verwertung

des Grundstücks widersprach. Zum anderen war der Terminsvertreter der Beteiligten zu 2 in dem zweiten Versteigerungstermin ebenfalls anwesend, hat aber kein Gebot abgegeben. Da auch kein anderer Bieter geboten hat, legt seine Verhaltensweise die Annahme nahe, dass er den Zuschlag nicht einmal zu einem weit unter dem Verkehrswert des Grundstücks liegenden Gebot (vgl. BGH, Beschl. v. 5. November 2004, IXa ZB 27/04, Rpfleger 2005, 151: 12 % des Verkehrswerts) erhalten wollte. Das lässt möglicherweise darauf schließen, dass er von Anfang an nicht an dem Erwerb des Grundstücks interessiert war.

20 5. Da die Möglichkeit der Zurückweisung des Gebots nach § 71 Abs. 1 ZVG bisher weder von den Vorinstanzen noch von den Beteiligten bedacht wurde, ist die Sache unter Aufhebung des angefochtenen Beschlusses an das Beschwerdegericht zurückzuverweisen. Es muss aufklären, ob das von dem Terminsvertreter der Beteiligten zu 2 abgegebene Gebot auf den Erwerb des Grundstücks oder in Wahrheit - ohne Erwerbswillen - nur darauf gerichtet war, die Rechtsfolgen des § 85 a Abs. 1 und 2 ZVG herbeizuführen, um dem Beteiligten zu 4 oder einem anderen Interessenten den Erwerb des Grundstücks für

weniger als die Hälfte des Grundstückswerts zu ermöglichen. In dem ersten Fall kann das Beschwerdegericht nach dem vorstehend unter 3. a) bis d) Gesagten seine angefochtene Entscheidung wiederherstellen; in dem zweiten Fall muss es der Beschwerde des Schuldners stattgeben.

Krüger Lemke Schmidt-Räntsch

Zoll Stresemann

Vorinstanzen:
AG Grünstadt, Entscheidung vom 12.04.2005 - K 63/03 -
LG Frankenthal, Entscheidung vom 09.05.2005 - 1 T 76/05 -