

**Ditmar Weis<sup>1</sup>**

**Anmerkung zum Beschluss des Bundesgerichtshofs vom 24.11.2005 (V ZB 98/05)**

In der vorstehenden Entscheidung hat sich der Bundesgerichtshof mit einem Problem auseinandergesetzt, welches in der Zwangsversteigerungspraxis regelmäßig auftritt. In vielen Versteigerungsterminen sind keine Bietinteressenten erschienen, sodass der Gläubigervertreter (in den meisten Fällen eines Kreditinstituts) ein Gebot unter 50 % des Verkehrswertes abgibt, um eine Zuschlagsversagung nach § 85a Abs. 1 ZVG sowie die Bestimmung eines neuen Versteigerungstermins von Amts wegen herbei zu führen. In den weiteren Versteigerungsterminen finden daher weder die Wertgrenze des § 85a Abs. 1 ZVG (5/10-Grenze) noch die des § 74a Abs. 1 ZVG (7/10-Grenze) Anwendung. Nach der Auffassung des Bundesgerichtshofs soll diese Praxis künftig nicht mehr zulässig sein.

Der Entscheidung kann jedoch, wie nachstehend ausgeführt wird, aus verschiedenen Gründen nicht gefolgt werden, außerdem hat sie in der Praxis bereits zu gravierenden und teilweise vollkommen falschen und nicht gewollten Auswirkungen geführt.

Im ersten Leitsatz kann noch uneingeschränkt zugestimmt werden. Danach sind Gebote unter der Hälfte des festgesetzten Verkehrswertes nicht allein aus diesem Grund unwirksam und zurückzuweisen. Soweit ein am Erwerb des Grundstücks interessierter Bieter ein solches Gebot nur aus dem Grund abgibt, um eine Zuschlagsversagung wegen nicht Erreichen der 5/10-Grenze herbeizuführen, ist dies weder rechtsmissbräuchlich noch ist das Gebot unwirksam oder ein Scheingebot (hier aus Stöber zur Frage Scheingebot und Rechtsmissbrauch ausführen, bei Gebotsabgabe nachsehen).

Im zweiten Leitsatz seiner Entscheidung erklärt der Bundesgerichtshof sodann Eigengebote des Gläubigervertreters als unwirksam, wenn dieser von vorn herein nicht am Erwerb des Grundstücks interessiert ist, sondern das Gebot nur abgibt, um die Wertgrenzen zu Fall zu bringen. Ein solches Gebot sei kein Gebot im Sinne des ZVG und daher nach § 71 Abs. 1 ZVG als unwirksam zurückzuweisen. Soweit daher ein Gläubigervertreter privat ein Gebot unter der 5/10-Grenze abgibt, liegt kein wirksames Gebot sondern ein von vornherein unwirksames Gebot vor.

Hier kann der Auffassung des Bundesgerichtshofs nicht gefolgt werden.

Warum soll es einen Unterschied ausmachen, ob ein Gläubigervertreter privat ein Gebot unter 5/10 des Verkehrswertes abgibt oder ein Dritter? Im Ergebnis wollen beide dasselbe Ziel erreichen: Im nächsten Versteigerungstermin soll es grundsätzlich möglich sein, das Grundstück ohne Berücksichtigung der Wertgrenzen anzusteigern. Der Gläubigervertreter, der ein Gebot unter 5/10 abgibt will (so wie ein Erwerbsinteressent) damit erreichen, dass in einem weiteren Versteigerungstermin ein Zuschlag grundsätzlich ohne Berücksichtigung der Wertgrenzen erteilt werden kann. Auch der dritte Bieter hat in dem ersten Versteigerungstermin, in dem er das Gebot unter 50 % des Verkehrswertes abgibt, kein echtes Erwerbsinteresse. Er kann das Grundstück für dieses Gebot nicht ansteigern, da wegen § 85a Abs. 1 ZVG der Zuschlag zwingend von Amts wegen zu versagen ist. Die vom Bundesgerichtshof gemachte Unterscheidung zwischen dem Gebot eines Gläubigervertreters und eines dritten Bieters ist daher nicht nachzuvollziehen.

Nach Meinung des Bundesgerichtshofs muss der Rechtspfleger bei dem privaten Gebot eines Gläubigervertreters diesen befragen, ob er Interesse am Erwerb des Grundstücks besitzt. Wenn diese Frage (dann meist wahrheitsgemäß) verneint wird,

---

<sup>1</sup> Sanierungs- und Insolvenzberater, Osterspai

ist das Gebot als unwirksam zurückzuweisen. Was aber geschieht, wenn der Gläubigervertreter (dann meist wahrheitswidrig) behauptet, dass er tatsächlich am Erwerb des Grundstücks unter 5/10 des Verkehrswertes interessiert sei? Er könnte genau so (wahrheitsgemäß) darauf hinweisen, dass möglicherweise im nächsten Versteigerungstermin ein Interessent vorhanden ist, der das Grundstück unter 50 % des Verkehrswertes ansteigern möchte.

Wie soll sich der Rechtspfleger verhalten, wenn der Gläubigervertreter eine Vollmacht eines Dritten vorlegt und mit der Vollmacht ein Gebot unter 50 % des Verkehrswertes abgibt? Auf Nachfrage wird der Gläubigervertreter dann behaupten, dass er zu den Motiven des Vollmachtsgebers keine Angaben machen kann.

Gleiches müsste jedoch auch gelten, wenn ein Dritter ein Gebot unter 5/10 des Verkehrswertes abgibt. Auch dann müsste der Rechtspfleger den Bieter befragen, ob er tatsächlich ein echtes Erwerbsinteresse am Grundstück besitzt. Wie soll dies aber z.B. möglich sein, wenn ein Bevollmächtigter mit Vollmacht ein Gebot für einen nicht anwesenden Dritten abgibt?<sup>2</sup>

Streng genommen müsste dies dann auch für Gebote zwischen 50 % und 70 % des Verkehrswertes gelten. In diesen Fällen kann eine Zuschlagsversagung nach § 74a Abs. 1 ZVG wegen Nichterreichens der 7/10-Grenze dazu führen, dass in weiteren Versteigerungsterminen auch die 5/10-Grenze des § 85a Abs. 1 ZVG keine Anwendung mehr findet.<sup>3</sup>

Wie sich hieraus ergibt, hat die Entscheidung des Bundesgerichtshofs nicht zu einer Klarheit, sondern zu einer erheblichen Verwirrung unter den Rechtspflegern geführt.

Wie dem Autor aus verschiedenen Gesprächen mit Rechtspflegern und auch mit Gläubigervertretern bekannt ist, halten sich manche Rechtspfleger an die Entscheidung des Bundesgerichtshofs und weisen entsprechende Gebote eines Gläubigerververtreters zurück. Es gibt auch Rechtspfleger, die sogar Gebote des Gläubigerververtreters, die er für den Gläubiger abgibt, mit Hinweis auf die neue Entscheidung zurückweisen.

Manche Rechtspfleger gehen (in wohl übertrieben vorauseilendem Gehorsam) bereits dazu über und heben Zuschlagsversagungsbeschlüsse aus der Vergangenheit auf. Hierzu berufen sie sich zum einen auf die vorgenannte Entscheidung des Bundesgerichtshofs und zum anderen auf § 79 ZVG. Diese Vorschrift bezieht sich jedoch lediglich auf Zwischenentscheidungen, die lediglich der Verfahrensdurchführung und Vorbereitung der Entscheidung über den Zuschlag dienen.<sup>4</sup> Auch bei Entscheidungen, die nach Einzelbestimmungen des ZVG in einem eigenen Rechtsmittelzug ausgestalteten Verfahren ergangen sind, findet die Vorschrift keine Anwendung. Die Bindung des Gerichts an Entscheidungen hebt § 79 ZVG gerade nicht auf.<sup>5</sup>

Nur an Entscheidungen, die das Vollstreckungsgericht selbst erlassen hat und die gemäß § 95 ZVG nicht selbständig angefochten werden können, ist es bei der Zuschlagsentscheidung nicht gebunden.<sup>6</sup> Die Zuschlagsentscheidung, also auch die Zuschlagsversagung nach dem ersten Versteigerungstermin hätte jedoch mit der sofortigen Beschwerde angefochten werden können.<sup>7</sup> Auch der Eigentümer hätte gegen die Zuschlagsversagung gemäß § 100 ZVG Beschwerde einlegen können. Die Beschwerde hätte darauf gestützt werden können, dass die Vorschriften des § 85a

---

<sup>2</sup> Wegen eines Musters für eine Bietungsvollmacht wird verwiesen auf Weis, Zwangsversteigerungsrecht für Banken 2. Auflage 2003, S. 154.

<sup>3</sup> § 85a Abs. 2, Satz 2 ZVG.

<sup>4</sup> Stöber ZVG 18. Auflage Anm. 2.1 zu § 79 ZVG.

<sup>5</sup> Stöber a.a.O., Anm. 4.3 zu § 79 ZVG.

<sup>6</sup> Böttcher ZVG 4. Aufl. Anm. 1 zu § 79 ZVG.

<sup>7</sup> Stöber a.a.O., Anm. 2.1 zu § 96 ZVG

ZVG verletzt worden sind und der Zuschlag nicht hätte versagt werden dürfen, da kein wirksames Gebot vorgelegen hat. Diese Möglichkeit hatte der Schuldner jedoch nicht wahrgenommen, sodass die Entscheidung über die Versagung des Zuschlags rechtskräftig geworden ist.

Diese Vorschrift kann daher auf den vorliegenden Fall nicht angewandt werden. Für das nach rechtskräftiger Versagung des Zuschlags fortgesetzte Verfahren (§ 86 ZVG) begründet diese Entscheidung über den Zuschlag Bindung.<sup>8</sup>

Der Bundesgerichtshof bezieht sich in seiner Entscheidung auch ausdrücklich nicht auf § 79 ZVG. Das Landgericht als Beschwerdegericht, welches nunmehr neu entscheiden muss, wäre daher an die vom Amtsgericht im ersten Versteigerungstermin getroffene Entscheidung gebunden, denn hier wurde der Zuschlag wegen Nichterreichens der 5/10 Grenze versagt. Diese Entscheidung ist rechtskräftig, denn sie wurde - obwohl dies möglich gewesen wäre - nicht angefochten. Die Rechtskraft dieses Zuschlagsversagungsbeschlusses kann auch im nachhinein nicht wieder aufgehoben werden. Zu dieser Frage hat sich der Bundesgerichtshof zwar nicht direkt geäußert. Da dem Landgericht im letzten Absatz der Begründung jedoch aufgegeben wurde, zu überprüfen, ob das Gebot des Gläubigervertreterers im ersten Versteigerungstermin mit Erwerbserwerbsinteresse abgegeben wurde, läuft die Entscheidung im Ergebnis darauf hinaus, eine bereits rechtskräftige Entscheidung - nämlich den Zuschlagsversagungsbeschluss nach dem ersten Versteigerungstermin - nachträglich wieder aufzuheben. Nach der eindeutigen Vorschrift des § 79 ZVG ist gerade dies aber nicht möglich. Trotzdem hat das Landgericht Frankenthal durch Beschluss vom 10.02.2006 den Zuschlagsbeschluss entsprechend den Vorgaben des Bundesgerichtshofs aufgehoben. Im Übrigen wird diese Entscheidung nur dazu führen, dass die Gebote im ersten Versteigerungstermin zwar nicht mehr vom Gläubigervertreter sondern von einem anderen Mitarbeiter des Gläubigers abgegeben werden, der sich jedoch als solcher nicht zu erkennen gibt. Dies ist bei ortansässigen Banken problemlos möglich, da in diesen Fällen ein dem Rechtspfleger nicht bekannter Mitarbeiter des Gläubigers als vermeintlicher Bietinteressent im Sitzungssaal anwesend ist und dann ein Gebot i.H.v. z.B. 40 % abgibt. Auf Nachfrage wird er dann (da er vorher entsprechend instruiert wurde) angeben, dass er am Erwerb des Grundstücks unter 50 % interessiert sei. Bundesweit tätige Banken werden entweder den meist vor Ort residierenden Makler bitten, ggf. ein Gebot abzugeben oder aber mit Vollmacht eines Dritten bieten. Im Ergebnis führt die Entscheidung des Bundesgerichtshofs nur zu weiterer Verwirrung und nicht zu einer Klärung und wird an der bisherigen jahrzehntelangen eingeübten Praxis nichts verändern. Das Hauptproblem bei den allermeisten Zwangsversteigerungen lässt sich leider nicht durch eine Gerichtsentscheidung beseitigen : Es gibt zu viele Versteigerungen und zu wenige Interessenten.

---

<sup>8</sup>

S. Stöber a.a.O., Anm. 4.5 zu § 79 ZVG.