



InfoBrief - Immobilienrecht

04.11.2008

Zu früh gefreut? Unsicherheiten für den „Schnäppchenjäger“ in der Zwangsversteigerung

von RA Stefan Schnurer

Der Zuschlagsbeschluss bei der Zwangsversteigerung eines Grundstücks führt nicht zwangsläufig zu einem rechtswirksamen Erwerb des Grundstücks, wie oftmals irrtümlicherweise angenommen wird. Dass gerade bei vermeintlichen „Schnäppchen“ unliebsame Überraschungen drohen können, soll folgender Fall verdeutlichen:

Für ein in die Zwangsversteigerung geratenes Grundstück setzte das zuständige Versteigerungsgericht nach Einholung eines Sachverständigengutachtens einen Verkehrswert von € 5.000.000,- fest. Im ersten Versteigerungstermin bot jemand € 730.000,-. Andere Gebote wurden nicht abgegeben. Der Rechtspfleger beim Versteigerungsgericht wies das Meistgebot zurück, weil es geringer war als die Hälfte des festgestellten Verkehrswertes (§ 85 a Abs. 1 ZVG). Im ersten Versteigerungstermin erhielt somit niemand den Zuschlag. Im nächsten Termin gab jemand anderes ein Gebot über € 300.000,- ab und blieb Meistbietender. Er erhielt den Zuschlag. Mehrere Gläubiger des früheren Eigentümers legten gegen den Zuschlagsbeschluss Rechtsmittel ein. Der Bundesgerichtshof hob den Zuschlag rückwirkend wieder auf (BGH Beschluss vom 17.07.2008, V ZB 1/08). Der Ersteher verlor sein Eigentum wieder. Das Versteigerungsverfahren musste fortgesetzt werden.

Ein Blick auf die Rechtslage belegt, dass die rückwirkende Aufhebung von Zuschlagsbeschlüssen in derartigen Konstellationen nicht zwangsläufig erfolgen muss. Zwar ist der Eigentümer eines Grundstücks, welches in die Zwangsversteigerung gerät, durch § 85 a Abs. 1 ZVG vor einer Verschleuderung des Grundstücks geschützt. Danach hat das Versteigerungsgericht den Zuschlag auf das Meistgebot zu versagen, wenn dieses nicht wenigstens die Hälfte des Verkehrswertes erreicht. Entgegen landläufiger Meinung besteht dieser Schuldnerschutz auch nicht nur im

ersten Versteigerungstermin, sondern solange, wie ein Meistgebot nicht wegen Nichterreichens dieser Grenze zurückgewiesen wurde. Gibt also im ersten Termin keiner ein Gebot ab, ist der Eigentümer auch im zweiten und ggf. dritten Termin nach § 85 a Abs. 1 ZVG geschützt. Das ändert sich aber dann, wenn jemand Meistbietender mit einem Gebot von weniger als der Hälfte des Verkehrswertes bleibt. Die Zurückweisung dieses Gebots – eine zwingende gesetzliche Folge – führt dann dazu, dass in den Folgeterminen kein entsprechender Schutz mehr besteht und das Grundstück dann auch für weniger als die Hälfte ersteigert werden kann.

Allerdings hat der Bundesgerichtshof bereits im Jahr 2007 (Beschluss vom 10.05.2007, V ZB 83/06) entschieden, dass ein Ersteher rechtsmißbräuchlich handelt, wenn er in einem frühen Termin absichtlich ein zu niedriges, nicht zuschlagsfähiges Gebot abgibt, um im späteren Termin die Schutzgrenze zum Nachteil des Eigentümers unterlaufen zu können. Nun hatte sich der Bundesgerichtshof mit der Konstellation zu befassen, dass der Ersteher es sich zu Nutzen gemacht hatte, dass ein Dritter in einem früheren Termin ein nicht zuschlagsfähiges Gebot abgegeben hatte. So war es ihm gelungen, den Zuschlag für einen Bruchteil des Verkehrswertes zu erhalten. Der Bundesgerichtshof hat auch in diesem Fall den Eigentümer geschützt. Es mache aus Sicht des Eigentümers keinen Unterschied, ob die Schutzgrenze durch den späteren Ersteher oder einen Dritten mit dem Ziel zu Fall gebracht worden sei, die Immobilie günstig zu erwerben. Nur auf die Beweislast habe die Personenverschiedenheit Auswirkungen. Der Ersteher, der mit seinem zu niedrigen Angebot die Grenze ausgehebelt habe, müsse nachweisen, dass er keine unredlichen Ziele verfolgt habe. Hier gelte also zu Gunsten des den Zuschlagsbeschluss angreifenden Geschädigten eine Vermutung, dass ein rechtsmißbräuchli-

ches Verhalten vorgelegen habe. Bei Personenverschiedenheit müsse allerdings derjenige, der den Zuschlagsbeschluss beseitigen möchte, beweisen, dass derjenige unredlich gehandelt hat, der mit seinem zu niedrigen Gebot die Grenze zu Fall gebracht hat.

Fazit:

In der Praxis wird die den Eigentümer schützende Grenze bei schwer vermarktbareren Objekten aus verschiedenen Gründen nicht selten absichtlich zu Fall gebracht, weil sich manch einer ausrechnet, ein Schnäppchen machen zu

können. Ob und in wessen Interesse dies geschieht, ist selten sofort offenkundig und auch für einen redlichen Ersteher kaum zu kalkulieren. Verschiedene Konstellationen sind denkbar, in denen bewusst oder unbewusst zu Lasten des späteren Erstehers agiert wird. Das Angriffspotential für den das Eigentum verlierenden Schuldner wie auch die zu kurz gekommenen Gläubiger ist nun deutlich erhöht. Ob der Zuschlagsbeschluss bestehen bleibt, ist für den „Schnäppchenjäger“ nun deutlich unsicherer geworden, wenn sein Gebot die Hälfte des Verkehrswertes nicht erreicht.

Bei weiteren Fragen wenden Sie sich bitte an:

RA Stefan Schnurer

Tel.: 0208 – 3 02 12-0