



BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

V ZB 76/06

vom

20. Juli 2006

in der Zwangsversteigerungssache

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat am 20. Juli 2006 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Krüger und die Richter Dr. Klein, Dr. Lemke, Dr. Schmidt-Räntsch und Dr. Roth

beschlossen:

Auf Antrag der Schuldner wird die Zwangsvollstreckung aus dem Zuschlagsbeschluss des Amtsgerichts Wolfenbüttel vom 21. März 2006 gegen Sicherheitsleistung der Schuldner in Höhe von 1.000 € bis zum 16. August 2006 ausgesetzt.

Der weitergehende Antrag wird zurückgewiesen.

Gründe:

I.

- 1 Mit Notarvertrag vom 5. Dezember 1991 kauften die Schuldner ein Hausgrundstück zur Eigennutzung. Mit Urkunde vom selben Tag bewilligten die Eigentümer und die Schuldner die Belastung des Grundstücks mit einer Grundschuld zugunsten der C. AG (C.). Die Schuldner unterwarfen sich der sofortigen Zwangsvollstreckung aus der Urkunde des Notars. Die notwendigen Erklärungen wurden von einem Teil der Eigentümer des Grundstücks persönlich und im Übrigen von der Bürovorsteherin des Urkundsnotars mit der Erklärung abgegeben, "notarielle Vollmacht nachzureichen".

2 Die Grundschuld wurde eingetragen, die Schuldner erwarben das Eigentum an dem Grundstück jeweils zur Hälfte. Am 2. Januar 1992 erteilte der Notar der C. eine vollstreckbare Ausfertigung der Bestellsurkunde. Die C. trat die Grundschuld am 22. Dezember 1992 an die Gläubigerin ab. Am 19. Februar 1993 schrieb der Notar die Vollstreckungsklausel auf die Gläubigerin um. Am 22. März 2003 stellte die Gläubigerin den Schuldner die vollstreckbare Ausfertigung der Urkunde zu. Die Zustellung der von der Vertreterin der Schuldner in der Notarverhandlung als nachzureichen bezeichneten Vollmacht unterblieb.

3 Die Gläubigerin betreibt aus einer Grundschuld die Zwangsversteigerung des Grundstücks. Das Ausgebot erfolgte unter Verzicht des Gläubigers auf Einzelausgebote. Das höchste Gebot gaben die Ersteher ab. Mit Beschluss vom 21. März 2006 hat das Amtsgericht ihnen das Grundstück zugeschlagen.

4 Am 14. Mai 2006 schlossen die Schuldner einen Mietvertrag über eine Wohnung. Der Vertrag berechtigt sie, ab dem 16. August 2006 in die Wohnung umzuziehen. Sie haben den Beschluss vom 21. März 2006 angefochten. Ihre Beschwerde ist ohne Erfolg geblieben. Mit der von dem Landgericht zugelassenen Rechtsbeschwerde erstreben sie die Aufhebung des Zuschlagsbeschlusses. Die Ersteher betreiben aus dem Beschluss vom 21. März 2006 die Räumung. Räumungstermin ist auf den 25. Juli 2006 bestimmt. Die Schuldner beantragen, im Wege der einstweiligen Anordnung die Vollziehung des Beschlusses des Amtsgerichts auszusetzen.

II.

5 Der Antrag ist teilweise begründet.

6 1. Gemäß § 575 Abs. 5 i.V.m. § 570 Abs. 3 ZPO kann das Rechtsbeschwerdegericht die Vollziehung eines mit der Beschwerde erfolglos angefochtenen Beschlusses aussetzen, wenn dem Rechtsbeschwerdeführer durch die Vollziehung größere Nachteile drohen, als den anderen Beteiligten im Falle der Aussetzung, die Rechtslage zumindest zweifelhaft ist und die Rechtsbeschwerde zulässig erscheint (BGH, Beschl. v. 21. März 2002, IX ZB 48/02, NJW 2002, 1658 f.; Beschl. v. 6. August 2003, VIII ZB 77/03, WuM 2003, 509 f; und v. 10. Oktober 2003, IXa ZB 247/03, ZfIR 2004, 445). So verhält es sich hier. Das Beschwerdegericht meint, es habe weder eines Einzelausgebots der Miteigentumsanteile der Schuldner an dem Grundstück noch der Zustellung der von den Schuldnern ihrer Vertreterin zur Bestellung der Grundschuld erteilten Vollmacht bedurft. Damit wendet sich das Landgericht - mit beachtlichen Gründen - gegen die in der Rechtsprechung herrschende Meinung (vgl. BayObLG, Rpfleger 1965, 17; OLG Köln, MDR 1969, 150, LG Bonn, Rpfleger 1990, 374). Gegen die Zulässigkeit der Rechtsbeschwerde bestehen keine Bedenken.

7 Auch wenn ihre Rechtsbeschwerde ohne Erfolg bliebe, hätte die angekündigte Vollstreckung zur Folge, dass die Schuldner gemäß § 788 Abs. 1 ZPO die Kosten der Räumung zu tragen hätten und darüber hinaus die Kosten tragen müssten, die für die erst ab dem 16. August 2006 mögliche Verbringung ihres Hausrats in die von ihnen gemietete Wohnung entstehen werden. Diesem Nachteil der Schuldner steht gegenüber, dass die Ersteher an einem Umzug in das ersteigerte Anwesen gehindert sind, bis dieses herausgegeben und geräumt ist. Diesen Nachteil schätzt der Senat auf 1.000 €. Dieser Betrag bleibt erfahrungsgemäß hinter den Kosten der Zwangsräumung weit zurück. Durch die angeordnete Sicherheitsleistung wird er ausgeglichen.

- 8 2. Für eine weitere Beschränkung der Vollstreckung aus dem Zuschlagsbeschluss besteht kein Anlass. Beginnend mit dem 16. August 2006 können die Schuldner in die von ihnen gemietete Wohnung umziehen. Dass ein Ersatzanspruch gegen die Ersterer im Falle der Aufhebung des Zuschlagsbeschlusses nicht durchsetzbar wäre, ist weder dargetan noch ersichtlich.

Krüger

Klein

Lemke

Schmidt-Räntsch

Roth

Vorinstanzen:

AG Wolfenbüttel, Entscheidung vom 21.03.2006 - 23 K 15/04 -

LG Braunschweig, Entscheidung vom 10.05.2006 - 4 T 349/06 (35) -