



BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

V ZB 44/07

vom

18. Oktober 2007

in dem Zwangsversteigerungsverfahren

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

ZVG § 56 Satz 3

Der Haftungsausschluss nach § 56 Satz 3 ZVG hat zur Folge, dass der Ersteher den Zuschlag auch nicht wegen Irrtums über eine verkehrswesentliche Eigenschaft nach § 119 Abs. 2 BGB anfechten kann, sofern das Fehlen der Eigenschaft einen Sachmangel begründet.

BGH, Beschluss vom 18. Oktober 2007 - V ZB 44/07 - LG Kassel

AG Kassel

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat am 18. Oktober 2007 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Krüger, den Richter Dr. Klein, die Richterin Dr. Stresemann und die Richter Dr. Czub und Dr. Roth

beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde der Beteiligten zu 3 gegen den Beschluss der 3. Zivilkammer des Landgerichts Kassel vom 21. März 2007 wird zurückgewiesen.

Der Gegenstandswert für die Berechnung der Gerichtskosten des Rechtsbeschwerdeverfahrens beträgt 131.000 €.

Gründe:

I.

- 1 Die Beteiligte zu 1 betreibt die Zwangsversteigerung des in dem Eingang dieses Beschlusses bezeichneten Grundbesitzes der Beteiligten zu 2.
- 2 Das Vollstreckungsgericht hat den Verkehrswert des Objekts entsprechend einem von ihm eingeholten Sachverständigengutachten auf 122.000 € festgesetzt. In dem Gutachten ist die nutzbare Wohnfläche des Gebäudes mit 1.420 qm angegeben. In den von dem Vollstreckungsgericht veranlassten öffentlichen Bekanntmachungen des Versteigerungstermins heißt es dazu: "Wfl./Nutzfl. 1.420 m²."
- 3 In dem Versteigerungstermin blieben die Beteiligten zu 3 Meistbietende mit einem Gebot von 131.000 €. Der Zuschlag wurde ihnen sofort erteilt. Dage-

gen richtet sich ihre Beschwerde, mit welcher sie ihr Meistgebot wegen Irrtums angefochten haben. In einer eidesstattlichen Versicherung haben sie erklärt, dass das Gebäude nur eine Wohnfläche von 710 qm habe.

4 Das Landgericht hat die Beschwerde zurückgewiesen. Mit der von ihm zugelassenen Rechtsbeschwerde verfolgen die Beteiligten zu 3 den Antrag auf Aufhebung des Zuschlagsbeschlusses weiter.

II.

5 Nach Auffassung des Beschwerdegerichts hat das Vollstreckungsgericht den Zuschlag zu Recht erteilt; die Beteiligten zu 3 seien in dem ordnungsgemäß anberaumten und durchgeführten Versteigerungstermin Meistbietende geblieben. Die in dem Beschwerdeverfahren erklärte Anfechtung des Gebots könne nicht berücksichtigt werden, weil sich das Beschwerdegericht auf die Prüfung derjenigen Tatsachen beschränken müsse, welche das Vollstreckungsgericht bei der Zuschlagserteilung habe berücksichtigen können. Selbst wenn man die nachträgliche Anfechtung des Gebots für zulässig hielte, führte das nicht zur Nichtigkeit des von den Beteiligten zu 3 abgegebenen Gebots. Fraglich sei bereits, ob die Abgabe eines Gebots den allgemeinen Regelungen über die Anfechtbarkeit von Willenserklärungen unterworfen sei. Diese Frage bedürfe jedoch keiner Beantwortung. Die Irrtumsanfechtung sei jedenfalls deshalb ausgeschlossen, weil es sich bei der Größe der Wohn- und Nutzfläche um eine verkehrswesentliche Eigenschaft des Gebäudes handle, für deren Nichtvorliegen ein Veräußerer gegebenenfalls Gewähr leisten müsse; bei der Zwangsversteigerung sei ein Gewährleistungsanspruch jedoch ausgeschlossen.

6 Das hält der rechtlichen Nachprüfung stand.

III.

7 Die Rechtsbeschwerde ist nach § 574 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 ZPO statthaft und im Übrigen zulässig (§ 575 ZPO); sie ist jedoch unbegründet.

8 1. Zu Recht hat das Beschwerdegericht angenommen, dass das Vollstreckungsgericht den Zuschlag nicht unter Verletzung der §§ 81, 83 bis 85 a ZVG (vgl. § 100 ZVG) erteilt hat. Insbesondere ist das von den Beteiligten zu 3 abgegebene Meistgebot nicht durch Anfechtung rückwirkend unwirksam geworden.

9 a) Zwar kann nach überwiegender Auffassung bei der Zwangsversteigerung von Grundstücken der Bieter, dem der Zuschlag erteilt worden ist, sein Gebot wegen Irrtums anfechten (BGH, Urt. v. 17. April 1984, VI ZR 191/82, NJW 1984, 1950; Reinhard/Müller/Schiffhauer/Gerhardt/Muth, ZVG, 12. Aufl., § 71 Rdn. 1; Steiner/Eickmann/Hagemann/Storz/Teufel, Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung, 9. Aufl., § 71 Rdn. 3; Stöber, ZVG, 18. Aufl., § 71 Anm. 3.1; Storz, Praxis des Zwangsversteigerungsverfahrens, 10. Aufl., S. 251; Schiffhauer, Rpfleger 1972, 341; a.A. Böttcher, ZVG, 4. Aufl., § 71 Rdn. 44 m.w.N.). Aber hier ist das Anfechtungsrecht der Beteiligten zu 3 nach § 56 Satz 3 ZVG ausgeschlossen. Nach dieser Vorschrift sind Ansprüche des Erstehers wegen Sachmängeln ausgeschlossen. Die Regelungen über die kaufvertragliche Mängelhaftung sind demnach bei der Zwangsversteigerung von Grundstücken unanwendbar. Dieser gesetzliche Gewährleistungsausschluss darf nicht durch eine Irrtumsanfechtung (§ 119 Abs. 2 BGB) unterlaufen werden (Reinhard/Müller/Schiffhauer/Gerhardt/Muth, aaO, § 56 Rdn. 11 und § 71 Rdn. 3; Steiner/Eickmann/Hagemann/Storz/Teufel, aaO, § 71 Rdn. 97; Stöber, aaO; Schiffhauer, aaO; zum generellen Vorrang der kaufvertraglichen Gewährleistungsansprüche vor der Irrtumsanfechtung siehe Senat, BGHZ 60, 319, 320;

MünchKomm-BGB/Kramer, 5. Aufl., § 119 Rdn. 33 m.w.N.; Soergel/Hefermehl, BGB, 13. Aufl., § 119 Rdn. 78 m.w.N.).

10 b) Die Beteiligten zu 3 stützen ihre Anfechtungserklärung auf den von ihnen festgestellten Umstand, dass die Wohnfläche des Gebäudes lediglich halb so groß ist wie die in dem Verkehrswertgutachten und in den Terminsbekanntmachungen angegebene Fläche. Damit berufen sie sich auf einen Irrtum über eine verkehrswesentliche Eigenschaft des Versteigerungsobjekts. Besteht die Flächenabweichung, liegt darin ein Sachmangel, der bei einem rechtsgeschäftlichen Erwerb Ansprüche des Käufers begründet (Senat, Urt. v. 30. November 1990, V ZR 91/89, NJW 1991, 912). Da solche Ansprüche bei einem Erwerb in der Zwangsversteigerung nicht bestehen (§ 56 Satz 3 ZVG), scheidet eine Irrtumsanfechtung in diesem Fall aus.

11 2. Ohne Erfolg rügen die Beteiligten zu 3, das Beschwerdegericht habe verkannt, dass sie nach den Grundsätzen vom Fehlen der Geschäftsgrundlage von ihrem Gebot zurücktreten dürften (§ 313 Abs. 3 BGB). Dieses Rücktrittsrecht steht ihnen nicht zu. Denn § 313 BGB gilt ausschließlich für Verträge. Im Zwangsversteigerungsverfahren vollzieht sich der Eigentumserwerb jedoch nicht aufgrund eines Kaufvertrags, sondern aufgrund des Zuschlags als staatlichem Hoheitsakt (BGHZ 112, 59).

12 3. Andere Gründe, auf welche die Beschwerde gegen die Zuschlagserteilung gestützt werden kann (vgl. § 100 ZVG), legen die Beteiligten zu 3 nicht dar und sind auch nicht ersichtlich.

IV.

13 Eine Kostenentscheidung ist nicht veranlasst, weil sich die Beteiligten bei der Zuschlagsbeschwerde und einem sich hieran anschließenden Rechtsbeschwerdeverfahren in der Regel nicht als Parteien im Sinne der Zivilprozessordnung gegenüberstehen. Das steht einer Anwendung von § 97 Abs. 1 ZPO entgegen (Senat, Beschl. v. 25. Januar 2007, V ZB 125/05, WM 2007, 947; Beschl. v. 15. März 2007, V ZB 95/06, WM 2007, 1284, 1285).

14 Der Gegenstandswert ist nach § 47 Abs. 1 Satz 1 GKG nach dem Wert des Zuschlags zu bestimmen. Er entspricht damit dem Meistgebot der Beteiligten zu 3 (§ 54 Abs. 2 Satz 1 GKG).

Krüger

Klein

Stresemann

Czub

Roth

Vorinstanzen:

AG Kassel, Entscheidung vom 06.02.2007 - 640 K 274/05 -

LG Kassel, Entscheidung vom 21.03.2007 - 3 T 87/07 -