
Datum: 24.09.1992
Gericht: Oberlandesgericht Köln
Spruchkörper: 2. Zivilsenat
Entscheidungsart: Beschluss
Aktenzeichen: 2 W 151/92
ECLI: ECLI:DE:OLGK:1992:0924.2W151.92.00

Vorinstanz: Landgericht Aachen, 3 T 205/92

Tenor:

Die sofortige weitere Beschwerde der Ersterer (Beteiligte zu 8.) gegen den Beschluß der 3. Ferien-Zivilkammer des Landgerichts Aachen vom 19.08.1992 (3 T 205/92) wird auf Kosten der Ersterer zurückgewiesen.

GRÜNDE

- Auf Antrag des Beteiligten zu 1) hat das Amtsgericht am 19.1.1990 die Zwangsversteigerung des (eingangs. bezeichneten) mit einem Einfamilienhaus bebauten Grundstücks angeordnet. Nach zweimaliger einstweiliger Einstellung bezüglich des Beteiligten zu 1) wurde das Verfahren zuletzt aufgrund des Beschlusses vom 14.2.1992 fortgesetzt. Die Beteiligten zu 2) bis 6) traten später bei. 1 2
- Der Rechtspfleger hat den Gutachter Dipl.Ing. V mit der Erstattung eines Verkehrswertgutachtens beauftragt, das dieser unter dem 15.3.1990 erstattet hat. Er hat den Sachwert zum Stichtag (15.3.1990) auf 489.000 DM errechnet, wobei er für ein im Grundbuch eingetragenes Wegerecht einen Abschlag vom Bodenwert in Höhe von 16.000 DM gemacht hat. Durch - rechtskräftigen - Beschluß vom 20.4.90 hat der Rechtspfleger den Verkehrswert auf 505.000 DM festgesetzt. 3
- Der zunächst auf den 24.7.1990 festgesetzte Versteigerungstermin wurde infolge der erwähnten Einstellungsbewilligungen aufgehoben, ebenso der folgende Termin vom 29.1.1991. Im Versteigerungstermin vom 20.8.1991 wurde kein Gebot abgegeben. 4
- Der neue auf den 8.7.1992 anberaumte Versteigerungstermin wurde ordnungsgemäß veröffentlicht und alle zum Termin vorliegenden Anmeldungen wurden bekanntgemacht. Der 5

Rechtspfleger hat den Betrag, um den sich der Wert des Versteigerungsobjekts erhöht, falls das Wegerecht nicht besteht, auf 16.000 DM festgesetzt. Die Bietungsstunde dauerte von 9.28 bis 10.33 Uhr. Meistbietende blieben die Beteiligten zu 8) mit einem Bar-Meistgebot von 367.000 DM. Ihnen wurde durch Beschluß vom gleichen Tage der Zuschlag erteilt.

Gegen diesen Beschluß haben die Schuldner Beschwerde eingelegt und gerügt, der Zuschlag sei unter Verstoß gegen gesetzliche Versteigerungsbedingungen erfolgt, insbesondere habe das ca. 2 1/4 Jahre alte Gutachten nicht der Wertfestsetzung zugrunde gelegt werden dürfen, da die Preise am Immobilienmarkt inzwischen erheblich gestiegen seien. Dazu haben sie die Kopie eines an das Versteigerungsgericht gerichteten Schreibens vom 25.5.1992 vorgelegt, in dem sie auf diesen Umstand hinweisen. Das Original dieses Schreibens ist nicht zu den Akten gelangt.

6

Durch den angefochtenen Beschluß hat das Landgericht den Zuschlagsbeschluß aufgehoben und den Zuschlag versagt. Zur Begründung hat es im Wesentlichen ausgeführt, § 83 Nr.1 ZVG sei verletzt, da das Versteigerungsgericht den zum 15.3.1990 festgestellten Verkehrswert des Grundstücks bei Versteigerung am 8.7.1992 überprüfen und gegebenenfalls neu habe festsetzen müssen. Es sei gerichtsbekannt, daß während dieses Zeitraums die Grundstückswerte für Einfamilienhäuser nicht unwesentlich gestiegen seien. Auf telefonische Nachfrage habe der Sachverständigen Dipl.Ing. V bestätigt, daß der Grundstückswert seit März 1992 - ohne Berücksichtigung von Veränderungen am Grundstück - um ca. 50.000 DM gestiegen sei. Das Ergebnis dieser Auskunft hat das Landgericht den Beteiligten mitgeteilt und ihnen Gelegenheit zur Stellungnahme gegeben. Auf der Verletzung der gesetzlichen Versteigerungsbedingungen beruhe auch der Zuschlag, da nicht auszuschließen sei, daß bei Festsetzung eines höheren Verkehrswertes ein höheres Meistgebot abgegeben worden sei.

7

Gegen diese Entscheidung richtet sich die weitere Beschwerde der Ersterer. Vor Erteilung des Zuschlages sei der Wertfestsetzungsbeschluß von den Schuldnern nicht angegriffen worden, eine Änderung des festgesetzten Wertes sei aber nur möglich, wenn neue Tatsachen glaubhaft gemacht seien. Eine erhebliche Wertänderung sei auch nicht eingetreten, da das Grundstück schon 1990 überhöht bewertet worden sei. Eine bloß inflationsbedingte Wertsteigerung sei unerheblich.

8

II.

9

1) Die weitere Beschwerde der Ersterer ist gemäß SE 96, 97 I ZVG, 568 II, 577 II ZPO statthaft und auch ansonsten zulässig. Die Ersterer sind durch den angefochtenen Beschluß neu und selbständig beschwert, da die Entscheidung des Amtsgerichts geändert und der Zuschlag versagt worden ist.

10

2) In der Sache ist die weitere Beschwerde jedoch nicht begründet, da das Landgericht den Zuschlag mit Recht gemäß §§ 83 Nr.1 ZVG i.V.m. 74 a, 84 I ZVG versagt hat.

11

a) Das Landgericht ist zutreffend davon ausgegangen, daß § 74 a V 4 ZVG der Zuschlagsbeschwerde nicht entgegensteht, da sich die Beschwerdeführer nicht darauf berufen, der Grundstückswert sei durch das damals erstattete Gutachten unrichtig festgesetzt worden, sondern darauf, daß das Amtsgericht es unterlassen hat, ein zum Versteigerungstermin aktualisiertes Gutachten einzuholen.

12

b) Eine ordnungsgemäße Wertfestsetzung liegt auch nicht schon deshalb vor, weil der Verkehrswert durch rechtskräftigen Beschluß festgesetzt worden ist, denn der

13

Festsetzungsbeschluß erwächst nur in formelle nicht aber in materielle Rechtskraft, so daß eine Abänderung möglich ist, wenn vor der Versteigerung neue Tatsachen eintreten, die nicht mehr durch die sofortige Beschwerde gegen den Wertfestsetzungsbeschluß (§ 74 a V 3 ZVG) geltend gemacht werden können (vgl. Senat ZIP 1983, 999 = KTS 1984, 160; Dassler/Gerhardt, ZVG, 12. Aufl.(1991), § 74 a Rdnr. 36).

c) Die Änderungsbefugnis des Versteigerungsgerichts hängt dabei nicht davon ab, daß ein Verfahrensbeteiligter den Eintritt solcher Tatsachen vor dem Versteigerungstermin geltend und glaubhaft macht, sondern sie ist auch dann gegeben, wenn dem Versteigerungsgericht solche Tatsachen von amtswegen bekannt. werden. Die Einhaltung der gesetzlichen Versteigerungsbedingungen, zu denen das Vorliegen einer ordnungsgemäßen Wertfestsetzung gehört, ist gemäß § 83 ZVG von amtswegen zu prüfen, so daß den Rechtspfleger eine Anpassungspflicht hinsichtlich der Wertfestsetzung trifft, wenn neue Tatsachen bekannt werden, die eine Veränderung des rechtskräftig festgesetzten Verkehrswertes rechtfertigen, ohne daß dies von einem entsprechenden Antrag der Beteiligten abhäng wäre (vgl. Dassler/Gerhardt, a.a.O.; Zeller/Stöber, ZVG, 13. Aufl., § 74a, Rdnr. 7.20.). Dies ergibt sich aus dem mit der Wertfestsetzung verfolgten im allgemeinen Interesse eines ordnungsgemäßen Verfahrens liegenden Zweck, eine Verschleuderung des Grundstücks zu verhindern (vgl. auch OLG Hamm MDR 1977, 1028). 14

d) Allerdings muß der Verkehrswert nicht vor jedem Versteigerungstermin neu festgesetzt werden (vgl. OLG Schleswig SchlHA 1980, 200 m.w.N.), sondern es kommt darauf an, ob das Gericht einen konkreten Anlaß hat, vom Eintritt einer wesentlichen Wertveränderung auszugehen. Dies wird im allgemeinen einen entsprechenden substantiierten Vortrag der Parteien voraussetzen (OLG Koblenz Rpfleger 1985, 410), insbesondere wenn es um konkrete Veränderungen des Versteigerungsgrundstücks geht. Ein Anlaß zur Überprüfung kann sich aber auch aus der gerichtsbekannten allgemeinen Wertentwicklung auf dem Grundstücksmarkt der betroffenen Region ergeben. Voraussetzung dazu ist allerdings, daß nach dieser Entwicklung eine wesentliche Wertänderung eingetreten ist. Eine Wertsteigerung um 10 % ist dabei - in Anlehnung an sonstige Maßstäbe für die Wesentlichkeit einer Veränderung, z.B. bei § 323 ZPO , § 1612 a II BGB - als wesentlich anzusehen. Wenn aufgrund der Sachkenntnis des Versteigerungsgerichts bzw. des Beschwerdegerichts eine Wertsteigerung jedenfalls in dieser Höhe ernstlich in Betracht kommt, ist die Einholung eines ergänzenden Gutachtens erforderlich. Gegen die Sachkenntnis der Beschwerdekammer, die ständig mit Zwangsversteigerungsverfahren in diesem Rahmen befaßt ist, bestehen keine Bedenken. Auf eine bestimmte Zeitdauer seit der Erstattung des letzten Gutachtens kommt es dabei nicht an, da die Frage, ob zwischenzeitlich eine wesentliche Steigerung eingetreten ist, von den sehr unterschiedlichen Wertsteigerungsraten nach der allgemeinen Preisentwicklung auf dem Grundstücksmarkt unter Berücksichtigung zusätzlicher örtlicher Besonderheiten abhängt. 15

e) Eine neue Wertfestsetzung konnte nicht durch das Beschwerdegericht erfolgen (BGHZ 44, 138 (144); OLG Koblenz Rpfleger 1985, 410), sondern sie ist im weiteren Verfahren dem Rechtsleger vorbehalten. 16

f) Das Landgericht hat sich auch mit Recht auf den Standpunkt gestellt, daß das Recht der Schuldner durch den Zuschlag beeinträchtigt sein kann, da bei Festsetzung eines 17

höheren Verkehrswertes hier in Betracht kommt, daß auch ein höheres Meistgebot abgegeben worden wäre. Der Berücksichtigung des Versagungsgrundes steht daher nicht 84 I ZVG entgegen (ebenso OLG Koblenz Rpfleger 1985, 410; anders Drischler KTS 1984, 596 in Anm. zu Senat KTS 1984, 579, der darauf abstellen will, ob das Meistgebot unter der 7/10 18

bzw. 5/10 -Grenze des neu beantragten Wertes liegen würde).

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 ZPO. Beschwerdewert: 30.000 DM (Schätzung gem. § 3 ZPO) 19
