

# Grundstückserwerb im Zwangsversteigerungsverfahren: Beseitigung der Verkehrswertgrenzen

## 1. Fall

Der Eigentümer und Schuldner E kann seine Kreditverbindlichkeiten nicht mehr erfüllen, so dass das ihm gehörende und zur Sicherung des Darlehens dienende Grundstück im Wert von 250.000,- € zwangsversteigert werden muss. Interessent I möchte das Grundstück gern erwerben, hat jedoch nur 100.000,- € zur Verfügung. Weitere Erwerbsinteressenten sind auf Grund der schlechten Lage des Grundstückes nicht vorhanden.

## 2. Rechtslage

Gem. § 85 a Abs. 1 ZVG darf der Zuschlag nicht erteilt werden, wenn das abgegebene Meistge-

bot die Hälfte des Grundstückswertes nicht erreicht. Das Gebot muss daher im 1. Versteigerungstermin mind. 50 % des Verkehrswertes betragen. Diese sog. 5/10-Grenze führt im vorliegenden Fall dazu, dass ein Erwerb für die angestrebten 100.000,- € im ersten Versteigerungstermin grundsätzlich nicht möglich ist.

Die Bestimmung des § 85 a Abs. 1 ZVG dient dem Schutz des Schuldners vor Verschleuderung seines Eigentums. Dieser Schutzgedanke kollidiert dabei regelmäßig mit den Interessen des Bieters, für das Grundstück möglichst wenig bezahlen zu müssen. Daher hat der Gesetzgeber den Schuld-

nerschutz abgestuft geregelt, d.h. die Erwerbsgrenze von 5/10 des Verkehrswertes soll gem. § 85 a Abs. 2 ZVG dann entfallen, wenn der Zuschlag bereits aus Gründen eines unter 5/10 liegenden Gebotes versagt worden ist.

Daraus folgt, dass zwingend ein „nicht-zuschlagsfähiges“ Gebot abgegeben werden muss, damit die Wertgrenzen im Folgetermin entfallen. Sofern dieses sog. „Grenzen fällende“ Gebot nicht abgegeben wird, bleiben die Verkehrswertgrenzen hingegen auch im Folgetermin bestehen. Dies führt insbesondere bei Grundstücken in ungünstiger Lage oder mit schlechter Bebauung zur Unverwertbarkeit.

Diese weit verbreitete Praxis hat der Bundesgerichtshof in einem wegweisenden Beschluss aus dem Jahr 2005 für rechtswidrig erklärt (BGH vom 24.01.2005 – V ZB 98/05 –, Rpfleger 2006, 144). Zur Begründung wurde angeführt, dass das Eigengebot des Gläubigers nicht von einem nachdrücklichen Erwerbsinteresse getragen ist, sondern ausschließlich auf die Beseitigung der Verkehrswertgrenzen abzielt. Die Gebotsabgabe des Gläubigers ist daher im Hinblick auf den Schuldnerschutzgedanken des § 85 a Abs. 1 ZVG rechtsmissbräuchlich. Demzufolge ist das Eigengebot des Gläubigers unzulässig und vom Versteigerungsgericht zurückzuweisen.

Das genannte Urteil wurde vielfach diskutiert und als unpraktikabel eingestuft. In den letzten Jahren ist die Rechtsprechung jedoch konsequent weitergeführt und auf andere Personengruppen ausgedehnt worden. So ist auch der vom Gläubiger beauftragte Grundstücksmakler nicht mehr zur Abgabe von Grenzen fällenden Geboten berechtigt.

## 4. Konsequenz

Der Erwerbsinteressent ist gezwungen, den 1. Versteigerungstermin zu besuchen, um ein „Grenzen fällendes“ Gebot abzugeben. Ausschließlich diese Vorgehensweise stellt sicher, dass ein Erwerb für 100.000,- € im 2. Versteigerungstermin rechtlich möglich ist. Der Interessent kann sich nicht darauf verlassen, dass die Wertgrenzen automatisch entfallen oder vom Gläubiger bzw. einem Dritten beseitigt wer-

## 3. Problemstellung

Erfahrungsgemäß ist vielen Bietinteressenten das Vorhandensein der Verkehrswertgrenzen geläufig, es besteht aber Unkenntnis über die Voraussetzung des Wegfalls der Grenzen. So herrscht die Meinung vor, dass die Grenzen im 2. Versteigerungstermin grundsätzlich nicht mehr bestehen und insofern automatisch entfielen. Daher wird der 1. Versteigerungstermin insbesondere bei uninteressanteren Immobilien von Bieter oft gemieden.

Dies hat in der gerichtlichen Praxis häufig dazu geführt, dass der im Zwangsversteigerungstermin ebenfalls anwesende Gläubiger im eigenen Namen oder in Vollmacht für eine dritte Person ein Gebot unterhalb der 5/10-Grenze abgegeben hatte, damit in einem Folgetermin das Objekt für weniger als 50 % verwertet werden kann und somit verwertbar bleibt.

**ER** ENSENBACH  
Rechtsanwälte

Bremerhaven • Hamburg • Berlin • Hennigsdorf



Björn Brakutt  
Rechtsanwalt bei  
ENSENBACH Rechtsanwälte

Bussestraße 15a/Geesteufer  
27570 Bremerhaven  
Tel. 04 71/9 46 94-0  
Fax 04 71/41 16 02  
bremerhaven@dr-ensenbach.de

Am Sandtorkai 39  
20457 Hamburg  
Tel. 040/41 91 93-0  
Fax 040/41 91 93-22  
hamburg@dr-ensenbach.de

Charlottenstraße 65  
10117 Berlin  
Tel. 030/2 36 34 05-0  
Fax 030/2 36 34 05-22  
berlin@dr-ensenbach.de

Neuendorfstraße 20a  
16761 Hennigsdorf  
Tel. 030/2 36 34 05-0  
Fax 030/2 36 34 05-22  
hennigsdorf@dr-ensenbach.de

In Kooperation mit:  
Hofmann & Kollegen  
Rechtsanwälte, Steuerberater  
Im Technologiepark  
Eupener Straße 135-137  
50933 Köln  
Tel. 02 21/56 96 55 57  
Fax 02 21/56 96 55 58

- Grundstücksrecht
- Wohn- und Gewerberaummietrecht
- Erbbaurecht
- Bauträgervertragsrecht
- Sozial- und Spezialimmobilien

SofortConsult täglich 6.00 – 22.00 Uhr, Telefon 040/41 91 93 -20



den. Der 1. Versteigerungstermin stellt in diesem Fall einen reinen Durchlauftermin dar.

#### 5. Varianten


Die hier aufgeworfene Thematik ist sehr vereinfacht dargestellt und lässt die taktischen Möglichkeiten des Gläubigers und des Schuldners weitgehend unberücksichtigt. Insbesondere der Gläubiger kann jederzeit das Zerstören der Verkehrswertgrenzen und die Verwertung der Immobilie verhindern, sofern das abgegebene Gebot nicht seinen Vorstellungen entspricht.

Zu beachten ist auch, dass der Gläubiger die Leistung von Bietsicherheit in Höhe von 10 % des Verkehrswertes verlangen kann. Nach herrschender Rechtsmeinung ist dies auch für Grenzen fällende Gebote rechtlich möglich. Zwar sehen die meisten Gläubiger bei nicht zuschlagsfähigen Geboten von der Erbringung durch den Bieter ab, dennoch empfiehlt es sich, die Sicher-

heitsleistung auch im 1. Versteigerungstermin in der dafür vorgeschriebenen Form aufzubringen.

#### 6. Abschließend

Das gerichtliche Zwangsversteigerungsverfahren bietet für den Interessenten die Chance, eine Immobilie (weit) unterhalb des festgesetzten Verkehrswertes zu erwerben. Diesem geldwerten Vorteil stehen die Unübersichtlichkeit des Verfahrens und die Risiken eines Versteigerungserwerbes gegenüber.

Damit der Traum von der eigenen Immobilie nicht zum Alptraum wird, sollten sich Bieter bereits im Vorfeld des Versteigerungstermins über den spezifischen Verlauf des Verfahrens, die taktischen Möglichkeiten der Beteiligten und über die Rechtsfolgen des Zuschlagsbeschlusses informieren. 

Von: Björn Brakutt, Rechtsanwalt, ENSENBACH Rechtsanwälte, Büro Hamburg – Telefon 040/41 91 93-0 [www.ensenbach-rechtsanwaelte.de](http://www.ensenbach-rechtsanwaelte.de)

# Sven Heise

## Bodenverlegungen GmbH



- Parkett
- Linoleum
- Teppichboden
- ... und vieles mehr!

Kreuzackerstr. 15 · 27572 Bremerhaven

Telefon (04 71) 7 77 87

Telefax (04 71) 7 77 56

[www.heise-bodenverlegungen.de](http://www.heise-bodenverlegungen.de)



**Druckhaus Wüst**  
Die Kreativdruckerei

## Beraten – Gestalten – Drucken

Sie haben sich Gedanken gemacht, wie Ihr neues Druckobjekt aussehen soll: Firmenlogo, Geschäftsdrucksachen, Image-Broschüre, Prospekt, Katalog, Buch, Chronik, Kalender – alles muss »nur« noch gedruckt werden? Dann sind wir – die größte Druckerei im Landkreis Cuxhaven – Ihr zuverlässiger und kompetenter Partner.

Seit mehr als 35 Jahren beraten wir unsere Kunden in allen Fragen rund um die Druckproduktion. Von der Gestaltung über die Erstellung, Verarbeitung und Veredelung bis zum fertigen Produkt bleibt alles in einer Hand – fragen Sie uns einfach!

 0 47 46 / 94 64-0

Weißerberger Straße 12, 27628 Driftsethe, Fax (0 47 46) 94 64-94  
[mail@druckhaus-wuest.de](mailto:mail@druckhaus-wuest.de), [www.druckhaus-wuest.de](http://www.druckhaus-wuest.de)

*Unsere Lieblingsfarbe ist bunt!*

**Dachdeckermeister**  **Karl Kemmling** G M B H

**Dach-, Wand-  
Abdichtungstechnik  
Dachflächenfenster  
Rinneneinbau  
Fassadenverkleidung**

Bremerhaven · Nordernfeldstraße 19 ·  (04 71)  7 28 28