



BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

V ZB 70/24

vom

11. Dezember 2025

in dem Teilungsversteigerungsverfahren

Nachschlagewerk:	ja
BGHZ:	nein
BGHR:	ja
JNeu:	nein

ZVG § 67 Abs. 1 Satz 1, § 72 Abs. 1 Satz 2

Ein Antrag auf Sicherheitsleistung ist nur dann sofort gestellt, wenn er von dem Beteiligten unmittelbar nach Abgabe und Protokollierung des Gebots angebracht wird. Dies gilt nicht nur bei einem Übergebot, sondern auch bei dem ersten Gebot.

ZVG § 72 Abs. 2, § 73 Abs. 1 Satz 2, § 83 Nr. 7

Bleiben in einem Versteigerungstermin zwei Gebote wirksam, weil der Zurückweisung des höheren Gebots sofort widersprochen worden ist, liegt eine hinreichende Aufforderung zur Abgabe weiterer Gebote im Sinne von § 73 Abs. 1 Satz 2 ZVG nur vor, wenn das Vollstreckungsgericht bei der Aufforderung darauf hinweist, dass beide Gebote für den Zuschlag in Betracht kommen. Fehlt es hieran, ist der Zuschlag nach § 83 Nr. 7 ZVG zu versagen.

BGH, Beschluss vom 11. Dezember 2025 - V ZB 70/24 - LG München II
AG Wolfratshausen

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 11. Dezember 2025 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Brückner, den Richter Dr. Göbel und die Richterinnen Haberkamp, Laube und Dr. Grau

beschlossen:

Auf die Rechtsbeschwerde der Beteiligten zu 1 wird unter Zurückweisung des weitergehenden Rechtsmittels der Beschluss des Landgerichts München II - 7. Zivilkammer - vom 17. Dezember 2024 aufgehoben.

Auf die sofortige Beschwerde des Beteiligten zu 2 wird der Beschluss des Amtsgerichts Wolfratshausen vom 18. November 2022 unter Zurückweisung des weitergehenden Rechtsmittels geändert und der Zuschlag versagt.

Die Kosten der Rechtsmittelverfahren werden gegeneinander aufgehoben.

Der Gegenstandswert des Rechtsbeschwerdeverfahrens beträgt für die Gerichtskosten 3.400.000 €.

Gründe:

I.

- 1 Die Beteiligten sind Miteigentümer des im Eingang des Beschlusses bezeichneten Grundbesitzes. Zur Aufhebung der Gemeinschaft beantragte die Beteiligte zu 1 die Teilungsversteigerung. Der Versteigerungstermin fand am 11. November 2022 statt. Der Beteiligte zu 2 meldete seine Verfahrensposition

als betreibender Miteigentümer an und nahm zugleich an der Versteigerung teil. Die Bietzeit begann um 10.05 Uhr. Um 10.20 Uhr gab die Beteiligte zu 1 ein Gebot in Höhe von 3,5 Mio. € ab. Um 10.25 Uhr wurde (offenbar im Hinblick auf die Corona-Pandemie) gelüftet. Um 10.34 Uhr verlangte der Beteiligte zu 2 Sicherheit, die im Anschluss für erforderlich erklärt wurde. Die Rechtspflegerin stellte fest, dass die Sicherheitsleistung nicht erbracht sei. Um 10.36 Uhr wurde die Bieterstunde für zehn Minuten unterbrochen und um 10.48 Uhr fortgesetzt. Die Rechtspflegerin wies das Gebot der Beteiligten zu 1 über 3,5 Mio. € mangels Sicherheitsleistung zurück, da der Aussteller des vorgelegten Verrechnungsschecks nicht erkennbar sei. Dieser Zurückweisung widersprach die Beteiligte zu 1. Anschließend gab der Beteiligte zu 2 ein Gebot in Höhe von 1,8 Mio. € ab. Die geforderte Sicherheitsleistung wurde erbracht. Nachdem weitere Gebote zurückgewiesen worden waren, wurde das Gebot über 1,8 Mio. € durch dreimaligen Aufruf als letztes Gebot verkündet. Nachdem trotz Aufforderung keine weiteren Gebote abgegeben worden waren, wurde das Ende der Versteigerung verkündet.

- 2 Im Verkündungstermin vom 18. November 2022 hat das Amtsgericht (Vollstreckungsgericht) der Beteiligten zu 1 für den bar zu zahlenden Betrag von 3,5 Mio. € den Zuschlag erteilt. Deren Gebot sei wirksam, weil der Beteiligte zu 2 die Sicherheitsleistung nicht sofort verlangt habe. Auf die sofortige Beschwerde des Beteiligten zu 2 hat das Landgericht den Zuschlagsbeschluss aufgehoben und den Zuschlag dem Beteiligten zu 2 für den bar zu zahlenden Betrag von 1,8 Mio. € erteilt. Dagegen wendet sich die Beteiligte zu 1 mit der zugelassenen Rechtsbeschwerde, mit der sie die Zurückweisung der sofortigen Beschwerde des Beteiligten zu 2 und damit die Wiederherstellung des Zuschlagsbeschlusses des Amtsgerichts erstrebt. Der Beteiligte zu 2 beantragt die Zurückweisung des Rechtsmittels.

II.

3

Das Beschwerdegericht, dessen Entscheidung in ZfIR 2025, 119 veröffentlicht ist, meint, das Grundstück müsse dem Beteiligten zu 2 als dem Meistbietenden zugeschlagen werden. Das höhere Gebot der Beteiligten zu 1 sei in dem Versteigerungstermin zu Recht zurückgewiesen worden. Der Beteiligte zu 2 habe die Sicherheitsleistung sofort im Sinne des § 67 Abs. 1 Satz 1 ZVG verlangt, und die Beteiligte zu 1 habe die Sicherheitsleistung nicht erbracht. Der Antrag auf Sicherheit müsse nicht unmittelbar nach dem Ausspruch des Gebots durch den Bieter, sondern bis zum Abschluss der das Gebot betreffenden Formalien, in jedem Fall aber vor der Zulassung des Gebots durch das Gericht gestellt werden. Daran gemessen habe der Beteiligte zu 2 die Sicherheit rechtzeitig verlangt. Das Gebot der Beteiligten zu 1 sei noch nicht zugelassen gewesen. § 72 Abs. 1 Satz 2 ZVG, wonach ein Übergebot als zugelassen gelte, wenn es nicht sofort zurückgewiesen werde, finde keine Anwendung auf ein erstes Gebot, das kein vorangegangenes Gebot zum Erlöschen bringen könne. Nach der Abgabe des ersten Gebots durch die Beteiligte zu 1 um 10.20 Uhr sei lediglich um 10.25 Uhr gelüftet worden, und die nächste Verfahrenshandlung sei das Sicherheitsverlangen des Beteiligten zu 2 um 10.34 Uhr gewesen. Der bloße Zeitablauf reiche nicht aus, um das auf das erste und zu diesem Zeitpunkt einzige Gebot der Beteiligten zu 1 bezogene Sicherheitsverlangen als verspätet anzusehen. § 67 Abs. 1 Satz 1 ZVG solle sicherstellen, dass kein vorheriges Gebot (zu Unrecht) erlöschen könne, weil ein Gebot fälschlich ohne Sicherheit zugelassen werde. Entsprechendes gelte, wenn bereits ein nachfolgendes Gebot abgegeben worden und damit unklar sei, welches Gebot aktuell als Höchstgebot anzusehen sei. Beides sei hier nicht der Fall.

III.

- 4 Die nach § 574 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2, Abs. 3 Satz 2 ZPO statthafte und auch im Übrigen zulässige (§ 575 ZPO) Rechtsbeschwerde ist teilweise begründet. Die Erteilung des Zuschlags durch das Beschwerdegericht an den Beteiligten zu 2 ist rechtsfehlerhaft. Dies führt aber nicht zu der mit der Rechtsbeschwerde verfolgten Wiederherstellung der amtsgerichtlichen Zuschlagsentscheidung zugunsten der Beteiligten zu 1. Vielmehr ist der Zuschlag zu versagen.
- 5 1. Entgegen der Auffassung der Rechtsbeschwerde ist die sofortige (Erst-)Beschwerde des Beteiligten zu 2 gegen die Zuschlagserteilung durch das Vollstreckungsgericht zulässig. Das gemäß § 100 Abs. 2 ZVG erforderliche rechtliche Interesse des Beschwerdeführers an der Aufhebung der Zuschlagsentscheidung ist ohne jeden Zweifel deshalb gegeben, weil der Beteiligte zu 2 sein eigenes Gebot als das Meistgebot ansieht, auf das der Zuschlag erteilt werden müsse.
- 6 2. In der Sache ist die Begründung, mit der das Beschwerdegericht der sofortigen Beschwerde des Beteiligten zu 2 stattgegeben und anstelle der Beteiligten zu 1 dem Beteiligten zu 2 den Zuschlag erteilt hat, von Rechtsfehlern beeinflusst.
- 7 a) Im Ausgangspunkt kann eine Zuschlagsbeschwerde gemäß § 100 Abs. 1 ZVG darauf gestützt werden, dass der Zuschlag entgegen § 81 Abs. 1 ZVG nicht dem Meistbietenden erteilt worden ist. Meistgebot ist das im Versteigerungstermin mit Nennung des bar zu zahlenden Betrags abgegebene höchste wirksame Gebot (vgl. Stöber/Becker, ZVG, 23. Aufl., § 81 Rn. 7). Das Gebot der Beteiligten zu 1 als höchstes Gebot - und nicht das niedrigere Gebot des Beteiligten zu 2 - war also das Meistgebot, wenn es wirksam war. Die Zurückweisung des Gebots durch das Vollstreckungsgericht hat wegen des

sofortigen Widerspruchs der Beteiligten zu 1 nicht zum Erlöschen des Gebots geführt (§ 72 Abs. 2 ZVG). Daher kommt es darauf an, ob das Gebot gemäß § 70 Abs. 2 Satz 3 ZVG zurückgewiesen werden konnte. Der Prüfung dieser Frage steht die in dem Versteigerungstermin erfolgte Zurückweisung des Gebots nicht entgegen. Nach § 79 ZVG ist das Gericht nämlich bei der Beschlussfassung über den Zuschlag an eine Entscheidung, die es vorher getroffen hat, nicht gebunden (vgl. hierzu auch Stöber/Becker, ZVG, 23. Aufl., § 72 Rn. 15).

8 b) Nach § 70 Abs. 2 Satz 3 ZVG ist das Gebot zurückzuweisen, wenn die Sicherheitsleistung unterbleibt. Ob der von der Beteiligten zu 1 vorgelegte Verrechnungsscheck als Sicherheitsleistung nach § 69 Abs. 2 ZVG ausreichte, kann offen bleiben. Die Zurückweisung setzt nämlich voraus, dass ein Berechtigter wie der Beteiligte zu 2 die Sicherheit unter Einhaltung der Voraussetzungen des § 67 Abs. 1 ZVG verlangt hat. Da die Sicherheit nach dieser Bestimmung nur „sofort nach Abgabe des Gebots“ verlangt werden kann, hier aber zwischen dem Gebot und dem Verlangen 14 Minuten lagen, kommt es entscheidend darauf an, was unter „sofort“ zu verstehen ist.

9 aa) Was mit dem Begriff „sofort“ gemeint ist, steht im Ausgangspunkt außer Streit. Das Sicherheitsverlangen muss unmittelbar nach Abgabe und vor Zulassung des Gebots durch das Vollstreckungsgericht erfolgen (vgl. Dassler/Schiffhauer/Hintzen, ZVG, 16. Aufl., § 67 Rn. 13; BeckOK ZVG/Schmidberger [1.7.2025], § 67 Rn. 11; Böttcher/Böttcher, ZVG, 7. Aufl., § 70 Rn. 13; Traub in Schneider, ZVG, § 67 Rn. 19). Der Grund für diese strenge Regelung wird in der Literatur in § 72 Abs. 1 und § 70 Abs. 2 ZVG gesehen. Dürfte nämlich für ein nach § 72 Abs. 1 Satz 1 ZVG zugelassenes Übergebot nachträglich Sicherheitsleistung verlangt werden und könnte diese dann nicht sofort erbracht und das Übergebot nach § 70 Abs. 2 Satz 3 ZVG zurückgewiesen werden, würde die Versteigerung vereitelt werden. Dann wäre nämlich mangels sofortiger

Zurückweisung des Übergebots auch das vorausgehende Gebot erloschen (§ 72 Abs. 1 Satz 2 ZVG). Das Sicherheitsverlangen müsse deshalb so zeitig gestellt werden, dass das Übergebot bei fehlender Sicherheitsleistung noch zurückgewiesen werden könne, ohne dass das vorhergehende Gebot erlösche (vgl. Dassler/Schiffhauer/Hintzen, ZVG, 16. Aufl., § 67 Rn. 13; Böttcher/Böttcher, ZVG, 7. Aufl., § 70 Rn. 13; Steiner/Storz, Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung, 9. Aufl., § 67 Rn. 19). Da der Rechtspfleger zunächst die Formalien wie insbesondere die Personalien des Bieters aufnehmen und das Gebot protokollieren müsse und das Gebot regelmäßig noch einmal wiederholt werde, sei eine Antragstellung unmittelbar im Anschluss an diese Tätigkeiten des Rechtspflegers noch als sofort anzusehen (Dassler/Schiffhauer/Hintzen, ZVG, 16. Aufl., § 67 Rn. 13; Böttcher/Böttcher, ZVG, 7. Aufl., § 70 Rn. 13; Löhnig/Steffen, ZVG, § 67 Rn. 7).

10 bb) Der Senat hält dies im Grundsatz für zutreffend. Ein Antrag auf Sicherheitsleistung ist nur dann sofort gestellt, wenn er von dem Beteiligten unmittelbar nach Abgabe und Protokollierung des Gebots angebracht wird. Anders als das Beschwerdegericht meint und wie es in den Kommentierungen teilweise anklingt, gilt dies aber nicht nur bei einem Übergebot, sondern auch bei dem ersten Gebot.

11 (1) Nach dem Wortlaut des § 67 Abs. 1 Satz 1 ZVG kann die Sicherheitsleistung nur sofort nach Abgabe des Gebots verlangt werden. Damit wird eindeutig eine besondere Eilbedürftigkeit zum Ausdruck gebracht, wie dies auch bei den weiteren Vorschriften im Zusammenhang mit der Sicherheitsleistung der Fall ist. So hat das Gericht über den Antrag sofort zu entscheiden (§ 70 Abs. 1 ZVG). Die Sicherheit muss sofort geleistet werden (§ 70 Abs. 2 Satz 1 ZVG). Ein Widerspruch gegen die Zulassung eines Gebots ohne die verlangte Sicherheitsleistung ist sofort einzulegen (§ 70 Abs. 3 ZVG).

12 (2) Da der Antrag nur gegenüber dem Vollstreckungsgericht gestellt werden kann, muss es dem Beteiligten allerdings möglich sein, eine entsprechende Erklärung gegenüber dem Rechtspfleger abzugeben. Dies ist nicht der Fall, solange der Rechtspfleger die Personalien des Bieters feststellt und das Gebot protokolliert sowie wiederholt. Deshalb ist der Antrag auf Sicherheitsleistung, wie in der Literatur zu Recht ausgeführt wird, noch als sofort angebracht anzusehen, wenn er unmittelbar nach Abschluss der Protokollierung des Gebots gestellt wird.

13 (3) Soweit es in der Literatur regelmäßig als ausreichend angesehen wird, dass der Antrag noch „vor Zulassung des Gebots“ gestellt wird (vgl. Rn. 9), führt dies, anders als das Beschwerdegericht meint, nicht zu einem Hinausschieben des soeben genannten Zeitpunkts. Ein Gebot ist nämlich bereits dann zugelassen, wenn es nicht sofort zurückgewiesen wird (vgl. Entwurf einer Grundbuchordnung und Entwurf eines Gesetzes betreffend die Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen, ausgearbeitet durch die von dem Bundesrathe berufene Kommission. Nebst Motiven, 1889, S. 200; Prot. I 14037, Protokolle der 1. Kommission, zitiert nach Jakobs/Schubert, Die Beratung des Bürgerlichen Gesetzbuches, Sachenrecht IV - Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung, 1983, S. 386). Eine gesonderte Entscheidung des Vollstreckungsgerichts über die Zulassung eines Gebots nach dessen Abgabe ergeht nicht (vgl. hierzu nur Stöber/Becker, ZVG, 23. Aufl., § 71 Rn. 13; Depré/Bachmann, ZVG, 2. Aufl., § 71 Rn. 6). Dies ergibt sich im Umkehrschluss aus § 71 Abs. 1 ZVG und mittelbar auch aus § 72 Abs. 1 Satz 2 ZVG, der zwar ausdrücklich nur das Übergebot betrifft, aber auch für sonstige Gebote gilt. Üblich ist jedoch, dass der Vollstreckungsrechtspfleger das Gebot - nach Aufnahme der Formalien - nochmals laut wiederholt; dies auch, um etwaige „Hörfehler“ bei der Entgegennahme des Gebots „aufzudecken“ (vgl. Depré/Bachmann, ZVG, 2. Aufl., § 71 Rn. 6). Nur wenn der Antrag auf

Sicherheitsleistung unmittelbar danach gestellt wird, kann noch eine Zurückweisung des Gebots durch den Rechtspfleger erreicht werden. Andernfalls gilt das Gebot mangels Zurückweisung entsprechend § 72 Abs. 1 Satz 2 ZVG als zugelassen.

14 (4) Wie auch das Beschwerdegericht nicht verkennt, zeigt sich die Bedeutung eines sofortigen Antrags auf Sicherheitsleistung insbesondere bei einem Übergebot i.S.d. § 72 Abs. 1 Satz 1 ZVG. Wie oben ausgeführt (Rn. 9), könnte eine (zu) weite Auslegung des Begriffs „sofort“ zum Erlöschen sämtlicher Gebote und damit zum Scheitern der Zwangsversteigerung führen.

15 (5) Das sofortige Verlangen nach Sicherheitsleistung ist aber nicht nur bei Übergeboten, sondern bei allen Geboten vorgeschrieben. Das ergibt sich aus dem klaren Wortlaut des § 67 Abs. 1 Satz 1 ZVG; ein Gebot im Sinne dieser Vorschrift ist auch das erste Gebot. Die hiervon abweichende Auffassung des Beschwerdegerichts wäre nur zutreffend, wenn der Wortlaut der Vorschrift unter Berücksichtigung ihres Zwecks zu weit gefasst und deshalb teleologisch zu reduzieren wäre. Dies ist jedoch nicht der Fall.

16 (a) Ausweislich der Gesetzesmaterialien soll es der Berechtigte aufgrund der Regelung nicht in der Hand haben, nach seinem Belieben "die Zurückweisung des von keiner Seite beanstandeten Gebotes noch nachträglich herbeizuführen und hierdurch, wenn nicht weiter geboten würde, den Zuschlag zu verhindern" (vgl. Entwurf einer Grundbuchordnung und Entwurf eines Gesetzes betreffend die Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen, ausgearbeitet durch die von dem Bundesrathe berufene Kommission. Nebst Motiven, 1889, S. 200). Wird beispielsweise zu Beginn der Bieterstunde ein über dem Verkehrswert liegendes Gebot abgegeben und verlassen daraufhin alle weiteren Interessenten den Saal, könnte der Versteigerungstermin ergebnislos enden, wenn die Sicherheit noch kurz vor Ablauf der Bieterstunde verlangt

werden und der Bieter die Sicherheit nicht leisten könnte (vgl. BeckOK ZVG/Schmidberger [1.7.2025], § 67 Rn. 11.2). Gesehen wurde auch die Gefahr, dass das Recht auf Sicherheit missbraucht werden könnte, um ein unangemessen geringes Gebot herbeizuführen (vgl. Prot. I 14038, zitiert nach Jakobs/Schubert, Die Beratung des Bürgerlichen Gesetzbuches, Sachenrecht IV - Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung, 1983, S. 387; Entwurf einer Grundbuchordnung und Entwurf eines Gesetzes betreffend die Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen, ausgearbeitet durch die von dem Bundesrathe berufene Kommission. Nebst Motiven, 1889, S. 200).

17 (b) Ob sich die in den Materialien gesehene Gefahr im konkreten Einzelfall realisiert hat, spielt für das Verständnis des Begriffs „sofort“ keine Rolle. Vielmehr soll das Erfordernis einer sofortigen Antragstellung die dort beschriebenen Gefahren von vorneherein und generell verhindern. Die ausnahmslose Erstreckung auf alle Gebote einschließlich des ersten Gebots entspricht im Übrigen dem Bedürfnis nach Rechtsklarheit und Rechtssicherheit, dem gerade im formalisierten Zwangsversteigerungsverfahren eine besondere Bedeutung zukommt.

18 c) Daran gemessen geht das Beschwerdegericht zu Unrecht davon aus, dass der Beteiligte zu 2 die Sicherheitsleistung sofort i.S.d. § 67 Abs. 1 Satz 1 ZVG verlangt hat. Infolgedessen durfte das Vollstreckungsgericht die Sicherheit nicht für erforderlich erklären, und es ist unerheblich, wenn sie - wie das Beschwerdegericht annimmt - nicht erbracht wurde. Meistbietende i.S.d. § 81 Abs. 1 ZVG war daher die Beteiligte zu 1. Nachdem deren Gebot um 10.20 Uhr abgegeben worden war und ausweislich des Protokolls ihre Personalien aufgenommen worden waren, hätte der Beteiligte zu 2 die Sicherheitsleistung unmittelbar, also noch vor dem Lüften um 10.25 Uhr, verlangen können und müssen; die Bieterstunde ist im Übrigen - ohne dass es noch darauf ankäme -

ausweislich des Protokolls auch während des Lüftens fortgesetzt worden. Die Sicherheit ist aber erst um 10.34 Uhr - kurz vor Ablauf der 30-minütigen Mindestbietzeit (§ 73 Abs. 1 Satz 1 ZVG) - und damit nicht mehr sofort nach der Abgabe des Gebots verlangt worden.

IV.

19 Der angefochtene Beschluss ist deshalb aufzuheben (§ 577 Abs. 4 Satz 1 ZPO). Da es keiner weiteren Feststellungen bedarf, kann der Senat in der Sache selbst entscheiden (§ 577 Abs. 5 Satz 1 ZPO). Hiernach ist der Zuschlag zu versagen. Dass die Beteiligte zu 1 Meistbietende i.S.d. § 81 ZVG ist, rechtfertigt die Erteilung des Zuschlags an sie nicht. Das Amtsgericht hat nämlich gegen die Vorschrift des § 73 Abs. 1 Satz 2 ZVG verstoßen. Dies begründet einen absoluten Zuschlagsversagungsgrund nach § 83 Nr. 7 ZVG, den der Senat gemäß § 100 Abs. 3 ZVG von Ams wegen zu berücksichtigen hat.

20 1. Nach § 73 Abs. 1 Satz 2 ZVG muss die Versteigerung so lange fortgesetzt werden, bis der Aufforderung des Gerichts ungeachtet ein Gebot nicht mehr abgegeben wird. Gemäß § 73 Abs. 2 Satz 1 ZVG hat das Gericht das letzte Gebot und den Schluss der Versteigerung zu verkünden. Nach Satz 2 dieser Norm soll die Verkündung des letzten Gebots mittels dreimaligen Aufrufs erfolgen. Bleiben zwei Gebote wirksam, weil - wie hier (vgl. oben Rn. 7) - der Zurückweisung des höheren Gebots sofort widersprochen worden ist (§ 72 Abs. 2 ZVG), muss das Vollstreckungsgericht beide Gebote als „letztes Gebot“ verkünden, da jedes für den Zuschlag in Frage kommen kann (vgl. Stöber/Becker, ZVG, 23. Aufl., § 73 Rn. 18). Unterbleibt dies, ist nicht nur die Verkündung fehlerhaft i.S.d. § 73 Abs. 2 ZVG; darin läge für sich genommen kein Zuschlagsversagungsgrund nach § 83 Nr. 7 ZVG, der nur eine Verletzung von § 73 Abs. 1 ZVG erfasst. Vielmehr fehlt es auch an einer hinreichenden Aufforderung im Sinne der zuletzt genannten Vorschrift. Die Verfahrensregeln

der Zwangsversteigerung, zu denen auch § 73 Abs. 1 Satz 2 ZVG gehört, sind auf die Konkurrenz der Bieter ausgerichtet. Sie sollen gewährleisten, dass das Versteigerungsgrundstück zu einem seinem wahren Wert möglichst entsprechenden Gebot zugeschlagen und dieser Preis den Berechtigten, d.h. dem Eigentümer und seinen Pfandgläubigern, zugutekommt (vgl. zum Ganzen Senat, Beschluss vom 18. Juli 2024 - V ZB 43/23, NJW-RR 2024, 1380 Rn. 6 ff. mwN). Würde nur ein Gebot als letztes Gebot ausgewiesen und nur hierauf bezogen zur Abgabe weiterer Gebote aufgefordert, obwohl zwei Gebote wirksam sind, bestünde die Gefahr, dass Bieter von weiteren, höheren Geboten abgehalten würden. Wird dagegen darauf hingewiesen, dass beide Gebote für den Zuschlag in Betracht kommen, können die Bieter sich darauf einstellen und die Abgabe weiterer Gebote in Erwägung ziehen. In Betracht kommen insoweit auch Gebote nur für den Fall, dass das Vollstreckungsgericht ein bestimmtes Gebot im Rahmen der noch zu treffenden Zuschlagsentscheidung als unwirksam ansieht. Zwar sind Gebote in der Zwangsversteigerung grundsätzlich bedingungsfeindlich (vgl. nur Stöber/Becker, ZVG, 23. Aufl., § 71 Rn. 14; Steiner/Storz, Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung, 9. Aufl., § 71 Rn. 89). Sie können aber mit der Bedingung verknüpft werden, das Gericht möge nur bei Eintritt eines bestimmten innerprozessualen Vorgangs entscheiden. Die Zulässigkeit solcher sog. innerprozessualen Bedingungen ist in der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs anerkannt (vgl. nur BGH, Urteil vom 11. Juli 1996 - IX ZR 226/94, NJW 1996, 3147, 3150; Urteil vom 25. Februar 2003 - X ZR 240/00, NJW-RR 2003, 1145, 1146). Bleiben deshalb in einem Versteigerungstermin zwei Gebote wirksam, weil der Zurückweisung des höheren Gebots sofort widersprochen worden ist, liegt eine hinreichende Aufforderung zur Abgabe weiterer Gebote im Sinne von § 73 Abs. 1 Satz 2 ZVG nur vor, wenn das Vollstreckungsgericht bei der Aufforderung darauf hinweist,

dass beide Gebote für den Zuschlag in Betracht kommen. Fehlt es hieran, ist der Zuschlag nach § 83 Nr. 7 ZVG zu versagen.

- 21 2. So liegt es hier. Das Amtsgericht hat in dem Versteigerungstermin zwar zur Abgabe weiterer Gebote aufgefordert. Hierbei hat es aber nur das Gebot des Beteiligten zu 2 über 1,8 Mio. € als letztes Gebot verkündet. Da aber daneben auch noch das Gebot der Beteiligten zu 1 über 3,5 Mio. € trotz der Zurückweisung noch nicht erloschen und die Erteilung des Zuschlags auf dieses Gebot jedenfalls nicht ausgeschlossen war, hätte das Amtsgericht seine Aufforderung mit einem entsprechenden Hinweis verbinden müssen. Das Unterbleiben dieses Hinweises verletzt § 73 Abs. 1 Satz 2 ZVG. Da es sich insoweit um einen sog. absoluten Zuschlagsversagungsgrund gemäß § 83 Nr. 7 ZVG handelt, kommt es - anders als bei den Zuschlagsversagungsgründen nach § 83 Nr. 1 bis 5 ZVG - nicht darauf an, ob durch dieses Vorgehen das Recht des Beteiligten zu 2 beeinträchtigt wird (vgl. hierzu § 84 Abs. 1 ZVG). Unabhängig davon ist es allerdings jedenfalls nicht auszuschließen, dass der Beteiligte zu 2 bei ordnungsgemäßigem Vorgehen des Gerichts ein weiteres, das Gebot der Beteiligten zu 1 von 3,5 Mio. € übersteigendes Gebot unter der (innerprozessualen) Bedingung abgegeben hätte, dass das Amtsgericht das Gebot der Beteiligten zu 1 als wirksam ansehen werde.

V.

- 22 1. Die Kostenentscheidung folgt aus § 92 Abs. 1 Satz 1 und 2, § 97 Abs. 1 ZPO. Streiten - wie hier - Miteigentümer im Rahmen einer Teilungsversteigerung mit entgegengesetzten Interessen und Anträgen, rechtfertigt der kontradiktorische Charakter der Auseinandersetzung die Anwendung der §§ 91 ff. ZPO (vgl. nur Senat, Beschluss vom 15. Februar 2024 - V ZB 44/23, NJW 2024, 1751 Rn. 14). Da beide Beteiligten ihr mit den Rechtsmitteln

(sofortige Beschwerde des Beteiligten zu 2 bzw. Rechtsbeschwerde der Beteiligten zu 1) vorrangig verfolgtes Ziel, jeweils den Zuschlag zu erhalten, nicht erreicht und nur die Zuschlagserteilung an den jeweils anderen verhindert haben, ist die Kostenaufhebung angemessen.

- 23 2. Der Gegenstandswert für das gerichtliche Verfahren bestimmt sich nach dem gemäß § 74a ZVG festgesetzten Verkehrswert (§ 47 Abs. 1 Satz 1, § 54 Abs. 1 Satz 1 GKG).

Brückner

Göbel

Haberkamp

Laube

Grau

Vorinstanzen:

AG Wolfratshausen, Entscheidung vom 18.11.2022 - 2 K 19/21 -
LG München II, Entscheidung vom 17.12.2024 - 7 T 3848/23 ZVG -