BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

V ZB 85/25

vom

24. September 2026

in der Zwangsversteigerungssache

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

JNEU: nein

ZVG § 71 Abs. 2; BNotO § 21 Abs. 1 Nr. 1; BeurkG § 39

Zum Nachweis der Vertretungsmacht in der Zwangsversteigerung durch notarielle Bescheinigung.

ZVG § 72 Abs. 2, § 73 Abs. 1 Satz 2 und Abs. 2, § 79, § 83 Nr. 6 und 7

a) Kommen in einem Versteigerungstermin mehrere Gebote für den Zuschlag in Betracht, weil der Zurückweisung von Geboten sofort widersprochen worden ist, darf der Rechtspfleger als Meistgebot das nominell höchste Gebot verkünden, selbst wenn er dessen Wirksamkeit bezweifelt; den Zuschlag darf er sodann auch auf ein niedrigeres Gebot erteilen.

b) Zulässig ist es in einem solchen Fall zwar auch, als Meistgebot das nächstniedrigere Gebot zu verkünden; dann darf der Zuschlag aber anschließend nicht auf das nominell höchste und zuvor bei der Verkündung des Meistgebots als unwirksam behandelte Gebot erteilt werden. Andernfalls widerspricht das Vorgehen des Vollstreckungsgerichts fairer Verfahrensführung und begründet die Zuschlagsversagung nach § 83 Nr. 6 ZVG (nicht nach § 83 Nr. 7 ZVG, insoweit Korrektur von Senat, Beschluss vom 11. Dezember 2025 - V ZB 70/24, NJW-RR 2026, 695 Rn. 20).

BGH, Beschluss vom 24. September 2026 - V ZB 85/25 - LG Paderborn
AG Lippstadt

ECLI:DE:BGH:2026:240926BVZB85.25.0

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 24. September 2026 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Brückner, die Richter Dr. Göbel, Dr. Hamdorf und Dr. Malik und die Richterin Dr. Grau

beschlossen:

Auf die Rechtsbeschwerde der Beteiligten zu 2 und 4 wird der Beschluss der 5. Zivilkammer des Landgerichts Paderborn vom 12. November 2025 aufgehoben.

Die sofortigen Beschwerden der Beteiligten zu 1 und 3 gegen den Beschluss des Amtsgerichts Lippstadt vom 23. Januar 2025 werden zurückgewiesen.

Gründe:

I.

1 Die Beteiligte zu 1 betreibt die Zwangsversteigerung in die im Eingang dieses Beschlusses näher bezeichneten Miteigentumsanteile des Beteiligten zu 2 (nachfolgend: Schuldner). In dem Versteigerungstermin am 31. Mai 2024 wurden - soweit von Interesse - Gebote über 86.000 €, 86.100 € und 125.000 € abgegeben. Die Beteiligte zu 3 gab zunächst das Gebot über 86.000 € ab. Das weitere Gebot über 86.100 € gab J. G. als Bevollmächtigter der Beteiligten zu 4, einer GmbH, ab. Zum Nachweis seiner Vertretungsberechtigung legte er eine öffentlich beglaubigte Kopie der zweiten Ausfertigung einer notariellen Urkunde vom 9. November 2022 vor. In der Urkunde heißt es wörtlich unter anderem wie folgt:

„(…) erschien heute in der Geschäftsstelle des Notars:

Herr … [Schuldner] (…) als Geschäftsführer der … [Beteiligte zu 4], eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Gütersloh, HRB .

Gleichzeitig bescheinige ich nach heute von mir vorgenommener Einsicht in das Handelsregister des AG Gütersloh HRB , dass die vorgenannte Firma im Handelsregister eingetragen ist und die Erschienenen die Gesellschafter der GmbH sind.

(…)

Die Firma … [Beteiligte zu 4] (…), vertreten durch den einzelvertretungsberechtigten Geschäftsführer … [Schuldner], eingetragen im Handelsregister des Amtsgerichts Gütersloh unter HRB erteilt

1. …

2. ...Herrn J. G. (…)

(…)

- Bevollmächtigter-

je eine

Spezialhandlungsvollmacht.

(…)

Der Bevollmächtigte ist ermächtigt, für den Vollmachtgeber Gebote abzugeben, den Zuschlag für ihn zu beantragen, (…).“

2 Beigefügt ist der Niederschrift ein einfacher Abdruck aus dem Handelsregister betreffend die Beteiligte zu 4, wonach der Schuldner ihr Geschäftsführer ist. Der Abruf ist ausweislich des Abdrucks am Tag der Beurkundung erfolgt. Das von J. G. abgegebene Gebot wurde von der Rechtspflegerin unter Hinweis darauf, dass ein aktueller Handelsregisterauszug in öffentlich beglaubigter Form nicht vorgelegt wurde, nicht zugelassen. Hiergegen wurde Widerspruch erhoben. Schließlich gab die Beteiligte zu 3 ein weiteres Gebot über 125.000 € ab. Das

sofortige Verlangen des Schuldners nach Sicherheitsleistung wies das Amtsgericht zurück; hiergegen erhob der Schuldner Widerspruch. Nach Ablauf der Bietzeit verkündete die Rechtspflegerin als letztes Gebot das der Beteiligten zu 3 über 125.000 € und den Schluss der Versteigerung.

3 In dem Verkündungstermin vom 23. Januar 2025 hat das Amtsgericht (Vollstreckungsgericht) der Beteiligten zu 4 auf deren Gebot über 86.100 € den Zuschlag erteilt. Das Gebot der Beteiligten zu 3 über 125.000 € hat es mangels Sicherheitsleistung nicht berücksichtigt. Auf die hiergegen von den Beteiligten zu 1 und 3 eingelegten sofortigen Beschwerden hat das Landgericht den Zuschlag auf das Gebot der Beteiligten zu 3 über 86.000 € erteilt. Dagegen wenden sich der Schuldner und die Beteiligte zu 4 mit der zugelassenen Rechtsbeschwerde, mit der sie die Wiederherstellung des Zuschlagsbeschlusses des Amtsgerichts zugunsten der Beteiligten zu 4 erstreben. Die Beteiligte zu 1 beantragt die Zurückweisung des Rechtsmittels.

II.

4 Nach Ansicht des Beschwerdegerichts sind die Beschwerden gegen den Zuschlag begründet, weil das Amtsgericht durch die Erteilung des Zuschlags an die Beteiligte zu 4 gegen § 81 ZVG verstoßen habe; diese sei nicht Meistbietende gewesen. Richtig sei zwar, dass das Gebot der Beteiligten zu 3 in Höhe von 125.000 € mangels Sicherheitsleistung unwirksam sei, was wegen des sofortigen Widerspruchs des Schuldners im Rahmen der Zuschlagsentscheidung erneut zu überprüfen sei. Aber auch das nicht zugelassene, von J. G. für die Beteiligte zu 4 abgegebene Gebot in Höhe von 86.100 € sei bei der Zuschlagserteilung wegen des Widerspruchs gegen die Zurückweisung erneut zu überprüfen. Es erweise sich deshalb als unwirksam, weil die Vertretungsmacht von J. G. entgegen § 71

Abs. 2 ZVG weder bei dem Gericht offenkundig gewesen noch durch eine öffentlich beglaubigte Urkunde sofort nachgewiesen worden sei. Die Beweiskraft der notariellen Urkunde vom 9. November 2022 erstrecke sich nach §§ 415 f. ZPO nur darauf, dass die beurkundete Erklärung von den in der Niederschrift genannten Personen abgegeben worden sei, nicht aber auf die inhaltliche Richtigkeit der Erklärung. Die im Handelsregister eingetragene Vertretungsmacht des Urkundsbeteiligten müsse durch weitere öffentliche Urkunden, etwa durch amtlichen Ausdruck aus dem Handelsregister oder notarielle Bescheinigung, nachgewiesen werden. Hieran fehle es, weil der Urkunde lediglich ein einfacher Abdruck aus dem Handelsregister beigefügt worden sei. Auch enthalte die Urkunde keine notarielle Bescheinigung der Vertretungsmacht im Sinne des § 21 Abs. 1 BNotO. Eine GmbH werde nach § 35 Abs. 1 GmbHG regelmäßig durch den Geschäftsführer und nur im Ausnahmefall der Führungslosigkeit durch die Gesellschafter vertreten. Aus der Bescheinigung, Gesellschafter zu sein, folge demnach nicht, dass der Gesellschafter vertretungsberechtigt sei. Soweit die Urkunde den Schuldner eingangs als „Geschäftsführer der Beteiligten zu 4" und auf der zweiten Seite als „einzelvertretungsberechtigten Geschäftsführer" bezeichne, genüge dies nicht. Die erste Bezeichnung des Schuldners als Geschäftsführer erfolge vor der ausdrücklichen Bescheinigung des Notars, die zweite danach. Die Urkunde gebe hier lediglich die Erklärung des Erschienenen wieder, nicht jedoch die eigene Kenntnis des Notars nach Einsichtnahme in das Handelsregister.

5 Der Zuschlag sei infolgedessen auf das Gebot der Beteiligten zu 3 über 86.000 € zu erteilen, weil sie insoweit Meistbietende im Sinne von § 81 Abs. 1 ZVG geblieben sei. Dieses Gebot sei nicht nach § 72 Abs. 1 ZVG erloschen, weil der Schuldner der Zulassung des Übergebots in Höhe von 125.000 € widersprochen habe.

III.

6 Die nach § 574 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2, Abs. 3 Satz 2 ZPO statthafte und auch im Übrigen zulässige (§ 575 ZPO) Rechtsbeschwerde ist begründet. Das Beschwerdegericht hat zu Unrecht den Zuschlag an die Beteiligte zu 4 durch das Vollstreckungsgericht aufgehoben und stattdessen den Zuschlag an die Beteiligte zu 3 zu einem Meistgebot von 86.000 € erteilt.

7 1. Richtig ist allerdings, dass die Voraussetzungen für die Erteilung des Zuschlags an die Beteiligte zu 3 zu deren Gebot über 125.000 € nicht vorliegen. Gemäß § 100 Abs. 1 ZVG kann eine Zuschlagsbeschwerde 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. Das Beschwerdegericht prüft insoweit zu Recht, ob das nominell höchste Gebot der Beteiligten zu 3 über 125.000 € wirksam war. Dieser Prüfung steht nicht entgegen, dass das Vollstreckungsgericht das Gebot in dem Versteigerungstermin zugelassen hatte. Der Schuldner, der gemäß § 67 Abs. 1 ZVG sofort Sicherheit verlangt hatte, hat nämlich gegen die Zulassung sofort Widerspruch erhoben (§ 70 Abs. 3 ZVG). Dies führt dazu, dass das Gericht bei der Beschlussfassung über den Zuschlag ohne Bindung an die vorherige Entscheidung (§ 79 ZVG) nochmals überprüfen muss, ob das Gebot wirksam ist (vgl. Stöber/Becker, ZVG, 23. Aufl., § 70 Rn. 12). Insoweit hält das Beschwerdegericht das Gebot über 125.000 € rechtsfehlerfrei für unwirksam, nachdem die Beteiligte zu 3 trotz des sofortigen Verlangens des Schuldners nach Sicherheitsleistung eine solche nicht erbracht hat. Dies hat nach § 70 Abs. 2 Satz 3 ZVG die Zurückweisung des Gebots zur Folge.

8 2. Rechtsfehlerhaft verneint das Beschwerdegericht aber die Wirksamkeit des Gebots der Beteiligten zu 4 über 86.100 €. Zutreffend hat vielmehr das Vollstreckungsgericht die Beteiligte zu 4 als Meistbietende i.S.d. § 81 ZVG qualifiziert.

9 a) Allerdings sieht sich das Beschwerdegericht zu Recht nicht daran gehindert, die Wirksamkeit auch dieses Gebots erneut zu überprüfen, obwohl das Vollstreckungsgericht es in dem Versteigerungstermin zurückgewiesen hatte. Diese Zurückweisung hat wegen des sofortigen Widerspruchs nicht zum Erlöschen des Gebots geführt (§ 72 Abs. 2 ZVG) und unterliegt deshalb nach § 79 ZVG der Überprüfung bei der Beschlussfassung über den Zuschlag.

10 b) Entgegen der Auffassung des Beschwerdegerichts ist das von J. G. für die Beteiligte zu 4 abgegebene Gebot aber nicht gemäß § 71 Abs. 2 ZVG unwirksam.

11 aa) Ist die Wirksamkeit eines Gebots von der Vertretungsmacht desjenigen, welcher das Gebot für den Bieter abgegeben hat, oder von der Zustimmung eines anderen oder einer Behörde abhängig, so erfolgt die Zurückweisung nach der genannten Vorschrift, sofern nicht die Vertretungsmacht oder die Zustimmung bei dem Gericht offenkundig ist oder durch eine öffentlich beglaubigte Urkunde sofort nachgewiesen wird. Nach der Rechtsprechung des Senats kommt es insoweit allein auf die formelle Beweiskraft der vorgelegten Urkunden an, die sich nach den Vorschriften der §§ 415 ff. ZPO bestimmen. Danach erstreckt sich die Beweiskraft einer notariellen Urkunde nur darauf, dass die beurkundete Erklärung von der in der Niederschrift benannten Person abgegeben worden ist, nicht aber auf die inhaltliche Richtigkeit der Erklärung. Diese Beweiswirkung erfährt keine Erweiterung durch die in § 17 BeurkG geregelte Verpflichtung des Notars, die Vertretungsmacht eines Beteiligten zu prüfen, der eine zu

beurkundende Erklärung als Vertreter für einen anderen abgeben will. Etwas anderes ergibt sich auch nicht aus § 12 BeurkG (näher Senat, Beschluss vom 16. Februar 2012 - V ZB 48/11, NJW-RR 2012, 649 Rn. 9).

12 bb) Legt ein Bieter (hier: J.G.) im Versteigerungstermin eine notariell beurkundete Vollmacht bzw. - wie hier - eine öffentlich beglaubigte Abschrift hiervon vor, erbringt diese als öffentliche Urkunde nur den Beweis dafür, dass eine Vollmacht erteilt wurde. Dass der für den Vollmachtgeber (hier: Beteiligte zu 4) handelnde Vertreter (hier: der Schuldner) zu einer Vertretung berechtigt war, beweist eine solche Urkunde nicht. Dies kann allerdings durch weitere öffentliche oder öffentlich beglaubigte Urkunden nachgewiesen werden, beispielsweise durch Vorlage eines beglaubigten Handelsregisterauszugs oder einer notariellen Bescheinigung nach § 21 BNotO (vgl. Senat, Beschluss vom 16. Februar 2012 - V ZB 48/11, NJW-RR 2012, 649 Rn. 10).

13 cc) Von diesen Grundsätzen geht auch das Beschwerdegericht aus. Es sieht richtig, dass der der notariellen Vollmachtsurkunde beigefügte Handelsregisterauszug mangels öffentlicher Beglaubigung nicht beweist, dass der Schuldner Geschäftsführer der Beteiligten zu 4 und in dieser Eigenschaft zu deren Vertretung berechtigt war.

14 dd) Rechtsfehlerhaft verneint das Beschwerdegericht sodann aber den Nachweis der Vertretungsberechtigung durch die in der Urkunde enthaltene notarielle Bescheinigung. Das Vorliegen dieser Bescheinigung unterscheidet den Streitfall von der genannten Entscheidung des Senats, in der der Bieter zum Nachweis seiner Vertretungsberechtigung nur die notariell beglaubigte Bietvollmacht sowie unbeglaubigte Unterlagen über die Eintragung der dortigen Vollmachtgeberin im Handelsregister vorgelegt hatte (vgl. Senat, Beschluss vom 16. Februar 2012 - V ZB 48/11, NJW-RR 2012, 649 Rn. 2 und 10).

15 (1) Nach § 21 Abs. 1 Nr. 1 Satz 1 BNotO sind die Notare zuständig, Bescheinigungen über eine Vertretungsberechtigung auszustellen, wenn sich diese aus einer Eintragung im Handelsregister oder in einem ähnlichen Register ergibt. Die Bescheinigung hat die gleiche Beweiskraft wie ein Zeugnis des Registergerichts (§ 21 Abs. 1 Satz 2 BNotO). Nach Abs. 2 Satz 1 der Vorschrift darf der Notar die Bescheinigung nur ausstellen, wenn er sich zuvor über die Eintragung Gewissheit verschafft hat, die auf Einsichtnahme in das Register oder in einer beglaubigten Abschrift hiervon beruhen muss. Die Beweiskraft der Eintragung einer Vertretungsberechtigung in dem Handelsregister war bis zum 31. Dezember 2006 in § 9 Abs. 3 Satz 1 und 2 HGB aF geregelt. Hiernach konnte der Nachweis der Befugnis zur Vertretung einer Handelsgesellschaft Behörden gegenüber durch ein Zeugnis des Gerichts über die Eintragung geführt werden. An dieser Beweiswirkung hat sich nach allgemeiner Meinung durch die Aufhebung des § 9 Abs. 3 HGB durch das Gesetz über das elektronische Handelsregister und Genossenschaftsregister sowie das Unternehmensregister vom 11. November 2006 (BGBl. I 2553) nichts geändert. Vielmehr gilt insoweit hinsichtlich der Beweiswirkung das Gleiche wie bei einer Eintragung in das Genossenschaftsregister (§ 26 Abs. 2 GenG) oder nach § 69 BGB in das Vereinsregister (vgl. nur BeckOK BNotO/Sander [1.2.2026], § 21 Rn. 38; Frenz/Miermeister/Limmer, BNotO, 6. Aufl., § 21 Rn. 11 jeweils mwN).

16 (2) Von einer Bescheinigung nach § 21 BNotO sind Bescheinigungen nach § 39 BeurkG über Eintragungen in öffentlichen Registern zu unterscheiden. Auch solche Bescheinigungen haben dieselbe Beweiswirkung wie ein beglaubigter Registerauszug (vgl. BeckOGK/Meier [1.8.2025], § 39 BeurkG Rn. 12; DNotI-Report 2014, 81 f. mwN). Die Abgrenzung der Bescheinigungen nach § 21 BNotO und nach § 39 BeurkG wird nach überwiegender Auffassung danach vorgenommen, ob der Notar lediglich den Inhalt des Registers bescheinigt - dann Anwendung von § 39 BeurkG - oder ob er darüber hinaus Schlussfolgerungen rechtlicher Art

vornimmt - dann Anwendung von § 21 BNotO (vgl. BeckOK BNotO/Sander [1.2.2026], § 21 Rn. 25 f.; BeckOGK/Meier [1.8.2025], § 39 BeurkG Rn. 11, 14 mwN; Frenz/Miermeister/Limmer, BNotO, 6. Aufl., § 21 Rn. 2 f.; Diehn/Kilian, BNotO § 21 Rn. 4; aA HK-NotarR/Jörn Heinemann, § 21 BNotO Rn. 4).

17 (3) Sowohl eine Bescheinigung nach § 21 BNotO als auch eine solche nach § 39 BeurkG können nicht nur isoliert erteilt werden. Vielmehr können sie auch Teil einer notariellen Niederschrift sein (vgl. Frenz/Miermeister/Limmer, BNotO, 6. Aufl., § 21 Rn. 14; BeckOGK/Meier [1.8.2025], § 39 BeurkG Rn. 11).

18 (4) Hier kann offenbleiben, ob in der notariellen Urkunde eine Bescheinigung nach § 21 BNotO oder eine solche nach § 39 BeurkG enthalten ist. Entgegen der Auffassung des Beschwerdegerichts bezieht sich die Bescheinigung auch auf die Eintragung des Schuldners im Handelsregister als Geschäftsführer der Beteiligten zu 4 und damit auf die Vertretungsberechtigung des Schuldners. Die anders lautende Auslegung des Beschwerdegerichts hält der rechtlichen Überprüfung nicht stand.

19 (a) Die Auslegung der Bescheinigung hat objektiv und nächstliegend zu erfolgen. Da die Bescheinigung nämlich - wie ausgeführt - die gleiche Beweiskraft wie ein Zeugnis des Registergerichts hat, gelten auch die gleichen Grundsätze wie bei der Auslegung von Eintragungen in öffentliche Register. Diese richtet sich vorrangig nach Wortlaut und Sinn, wie er sich für einen unbefangenen Betrachter als nächstliegende Bedeutung des Eingetragenen ergibt und unterliegt vollen Umfangs der Nachprüfung durch das Revisions- bzw. Rechtsbeschwerdegericht (vgl. Senat, Urteil vom 12. Juni 2026 - V ZR 68/25, juris Rn. 18 für Grundbucheintragungen).

20 (b) Dem Nachweis der Vertretungsberechtigung des Schuldners für die Beteiligte zu 4 steht nicht entgegen, dass ausdrücklich nur die Eintragung der

Beteiligten zu 4 im Handelsregister und die Gesellschafterstellung des Schuldners aufgrund einer entsprechenden Einsichtnahme des Notars in das Handelsregister bescheinigt wird. Das Beschwerdegericht nimmt nämlich nicht hinreichend in den Blick, dass der Erklärung der Bescheinigung das Wort „gleichzeitig“ vorangestellt ist. Dies erfolgt im unmittelbaren Anschluss an die im vorangegangenen Absatz enthaltene Feststellung, dass der Schuldner „als Geschäftsführer“ der Beteiligten zu 4 erscheint, wobei auch in diesem Absatz auf die Eintragung im Handelsregister hingewiesen wird. Dies ist trotz der ungenauen Formulierung für einen unbefangenen Betrachter ein maßgeblicher Hinweis darauf, dass auch die Geschäftsführerstellung des Schuldners bescheinigt werden soll.

21 (c) Bestätigt wird diese Sichtweise dadurch, dass der Urkunde ein - wenn auch nur einfacher - Auszug aus dem Handelsregister beigefügt worden ist und sich hieraus ergibt, dass der Abruf am 9. November 2022, d. h. am Tag der Errichtung der Urkunde erfolgt ist. In diesem Ausdruck wird der Schuldner als Geschäftsführer der Beteiligten zu 4 aufgeführt. Anhaltspunkte dafür, dass der Abruf nicht durch den Notar erfolgt und der Ausdruck nicht durch ihn, sondern durch den Schuldner gefertigt worden war, ergeben sich aus der Urkunde nicht. Auch dies spricht bei nächstliegender Auslegung dafür, dass die in der Urkunde angesprochene Bescheinigung sich auch („gleichzeitig“) auf die Vertretungsberechtigung des Schuldners beziehen sollte. Vor diesem Hintergrund wäre es lebensfremd anzunehmen, der Notar habe nur die Eintragung der Beteiligten zu 4 im Handelsregister und die Gesellschafterstellung des Schuldners bescheinigen wollen, nicht jedoch die für die Verwendbarkeit der Vollmacht insbesondere in Zwangsversteigerungsverfahren relevante Frage der Vertretungsberechtigung des Schuldners als Geschäftsführer der Beteiligten zu 4.

IV.

22 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). Die gegen die Erteilung des Zuschlags an die Beteilige zu 4 gerichteten sofortigen Beschwerden sind gemäß § 101 Abs. 2 ZVG zurückzuweisen, weil entsprechend den obigen Ausführungen die Beteiligte zu 4 mit ihrem Gebot über 86.100 € Meistbietende i.S.d. § 81 ZVG geblieben ist. Gründe, den Zuschlag aus von Amts wegen zu berücksichtigenden Umständen nach § 100 Abs. 3 ZVG zu versagen, liegen nicht vor.

23 1. Allerdings geht die Rechtsbeschwerde in ihren Hilfsüberlegungen davon aus, dass bei konsequenter Fortführung des Senatsbeschlusses vom 11. Dezember 2025 (V ZB 70/24, NJW-RR 2026, 695 Rn. 20) der absolute Zuschlagsversagungsgrund nach § 83 Nr. 7 i.V.m. § 73 Abs. 1 Satz 2 ZVG vorliegen müsste.

24 a) 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 am 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 der Zurückweisung des höheren Gebots sofort widersprochen worden ist (§ 72 Abs. 2 ZVG), kommen beide Gebote für den Zuschlag in Betracht, ohne dass eine Bindung an die vorherige Zurückweisung besteht (§ 79 ZVG). Hieraus hat der Senat in der genannten Entscheidung geschlossen, dass der Rechtspfleger beide Gebote als „letztes Gebot“ verkünden muss und sich nicht auf die Verkündung des von ihm allein für wirksam gehaltenen nächst-

niedrigeren Gebots (im dortigen Fall: 1,8 Mio. € bei einem nominell höchsten Gebot von 3,5 Mio. €) beschränken darf. Unterbleibe ein Hinweis auf die Relevanz beider Gebote, sei nicht nur die Verkündung fehlerhaft im Sinne des § 73 Abs. 2 ZVG; vielmehr fehle es - so der Senat weiter - auch an einer hinreichenden Aufforderung gemäß § 73 Abs. 1 Satz 2 ZVG. Deshalb sei der Zuschlag nach § 83 Nr. 7 ZVG zu versagen (vgl. Senat, Beschluss vom 11. Dezember 2025 - V ZB 70/24, NJW-RR 2026, 695 Rn. 20).

25 b) Daraus folgert die Rechtsbeschwerde, dass das Vollstreckungsgericht auch dann zur Verkündung mehrerer Gebote als „letztes Gebot“ und einer entsprechenden Aufforderung bzw. Hinweiserteilung verpflichtet sei, wenn im Versteigerungstermin ein Übergebot zugelassen werde - wie hier das Gebot über 125.000 € -, ein Beteiligter aber sofort der Zulassung widerspreche (§ 72 Abs. 1 Satz 1 ZVG). Hieran ist richtig, dass in diesem Fall das nächstniedrigere Gebot - hier das Gebot über 86.100 € - nicht erlischt und es deshalb nicht ausgeschlossen ist, dass der Zuschlag trotz der Zulassung des Übergebots aufgrund einer erneuten Überprüfung (§ 79 ZVG) auf das nächstniedrigere Gebot erteilt wird. Dass dieses Gebot - wie hier - in dem Versteigerungstermin zurückgewiesen worden ist, steht der Erteilung des Zuschlags nicht entgegen, wenn der Zurückweisung - ebenfalls wie hier - sofort widersprochen worden ist (§ 72 Abs. 2 ZVG). Als unzutreffend erweist sich jedoch die Schlussfolgerung der Rechtsbeschwerde, die Rechtspflegerin hätte nicht allein das Gebot der Beteiligten zu 3 über 125.000 € als letztes Gebot verkünden dürfen.

26 2. Der Senat hält an seiner in dem Beschluss vom 11. Dezember 2025 (V ZB 70/24, NJW-RR 2026, 695) für zutreffend gehaltenen Auslegung des § 73 Abs. 1 Satz 2 ZVG nicht fest; richtigerweise hätte dort die Zuschlagsversagung auf § 83 Nr. 6 und nicht auf § 83 Nr. 7 ZVG gestützt werden müssen.

27 a) Kommen in einem Versteigerungstermin mehrere Gebote für den Zuschlag in Betracht, weil der Zurückweisung von Geboten sofort widersprochen worden ist, darf der Rechtspfleger als Meistgebot das nominell höchste Gebot verkünden, selbst wenn er dessen Wirksamkeit bezweifelt; den Zuschlag darf er sodann auch auf ein niedrigeres Gebot erteilen. Er muss bei der Aufforderung zur Abgabe weiterer Gebote - anders als in dem genannten Beschluss angenommen (vgl. Senat, Beschluss vom 11. Dezember 2025 - V ZB 70/24, NJW-RR 2026, 695 Rn. 20) - nicht darauf hinweisen, dass auch andere - geringere - Gebote für den Zuschlag in Betracht kommen. Denn grundsätzlich hat der Rechtspfleger als letztes Gebot das nominell höchste, noch nicht erloschene Gebot als letztes Gebot i.S.d. § 73 Abs. 1 Satz 2 ZVG zu verkünden. Die Verkündung mehrerer Gebote als letztes Gebot ist in der Vorschrift nicht vorgesehen und führte auch zu einer erheblichen Verkomplizierung des - weitgehend formalisierten - Versteigerungsverfahrens. Dies schließt es allerdings nicht aus, den Zuschlag auf das nächstniedrigere Gebot zu erteilen, wenn sich in der vor Zuschlagserteilung erfolgten Prüfung herausstellt, dass das nominell höchste Gebot unwirksam war. Eine solche Prüfung soll § 79 ZVG gerade ermöglichen. Auch mögliche Bieter müssen sich auf diese Rechtslage einstellen und können sich bei der Abgabe der Gebote hieran orientieren (vgl. das Beispiel bei Dassler/Schiffhauer/Hintzen, ZVG, 16. Aufl., § 72 Rn. 7).

28 b) Zulässig ist es in einem solchen Fall zwar auch, als Meistgebot das nächstniedrigere Gebot zu verkünden; dann darf der Zuschlag aber anschließend nicht auf das nominell höchste und zuvor bei der Verkündung des Meistgebots als unwirksam behandelte Gebot erteilt werden. Andernfalls widerspricht das Vorgehen des Vollstreckungsgerichts fairer Verfahrensführung und begründet die Zuschlagsversagung nach § 83 Nr. 6 ZVG.

29 aa) Hält der Rechtspfleger das nominell höchste Gebot, dessen Zurückweisung im Versteigerungstermin sofort widersprochen worden ist, für unwirksam, kann er als Meistgebot das nächstniedrigere Gebot verkünden, ohne darauf hinweisen zu müssen, dass auch das nominell höchste Gebot für den Zuschlag in Betracht kommt. Eine Pflicht, ein als unwirksam qualifiziertes Gebot als Meistgebot zu verkünden, besteht nicht. Erteilt der Rechtspfleger im weiteren Verlauf dem nächstniedrigeren Gebot zutreffend den Zuschlag, gibt es keinen Grund, den Zuschlag deshalb zu versagen, weil nicht auf die Möglichkeit hingewiesen wurde, den Zuschlag auf das höhere Gebot zu erteilen (vgl. zu einer solchen Sachverhaltskonstellation Senat, Beschluss vom 11. Juni 2026 - V ZB 81/25, juris Rn. 1: nominelles Höchstgebot: 185.000 €; nächstniedrigeres Gebot: 181.000 €, Zuschlag: 181.000 €).

30 bb) Es widerspricht aber fairer Verfahrensführung und begründet die Zuschlagsversagung nach § 83 Nr. 6 ZVG, als Meistgebot das nächstniedrigere Gebot zu verkünden, den Zuschlag aber anschließend auf das nominell höchste und zuvor bei der Verkündung des Meistgebots als unwirksam behandelte Gebot zu erteilen.

31 (1) Gemäß § 100 Abs. 3 i.V.m. § 83 Nr. 6 ZVG ist der Zuschlag von Amts wegen zu versagen, wenn die Zwangsversteigerung oder ihre Fortsetzung aus sonstigen Gründen unzulässig ist. Die Vorschrift stellt einen Auffangtatbestand für sämtliche Fälle dar, in denen die Zwangsversteigerung oder die Fortsetzung des Verfahrens aus einem anderen Grund als den in § 83 Nr. 1 bis 5 ZVG genannten Verfahrensmängeln unzulässig ist. Hiernach kann eine Fortsetzung des Zwangsversteigerungsverfahrens unzulässig sein, wenn diese gegen die Grundsätze des fairen Verfahrens verstößt. Bejaht hat dies der Senat, wenn ein Beteiligter durch unlauteres Verhalten in dem Zwangsversteigerungstermin andere Bietinteressenten von der Abgabe eines Gebots abhält, um das Grundstück

selbst günstig zu erwerben. Die Verfahrensregeln der Zwangsversteigerung sind auf die Konkurrenz der Bieter ausgerichtet. Sie sollen gewährleisten, dass das Versteigerungsgrundstück zu einem seinem wahren Wert möglichst entsprechenden Gebot zugeschlagen wird und dieser Preis den Berechtigten, d.h. dem Eigentümer und seinen Pfandgläubigern, zugutekommt (vgl. zum Ganzen Senat, Beschuss vom 18. Juli 2024 - V ZB 43/23, NJW-RR 2024, 1380 Rn. 6 ff. mwN).

32 (2) In gleicher Weise widerspricht es fairer Verfahrensführung, wenn das Vollstreckungsgericht in dem Versteigerungstermin ein niedrigeres Gebot als Meistgebot ausweist, weil es ein höheres Gebot, dessen Zurückweisung sofort widersprochen worden war (§ 72 Abs. 2 ZVG), für unwirksam hält, dann aber in dem Verkündungstermin den Zuschlag auf das höhere Gebot erteilt, das es bei der erneuten Überprüfung (§ 79 ZVG) doch für wirksam hält. Durch ein solches Vorgehen kann der vermeintlich Meistbietende davon abgehalten werden, seinerseits ein höheres Gebot abzugeben. In dem Versteigerungstermin hatte er hierzu keine Veranlassung, sondern konnte sich darauf verlassen, Meistbietender zu sein. Ein solches Vorgehen des Vollstreckungsgerichts begründet die Zuschlagsversagung nach § 83 Nr. 6 ZVG.

33 (3) So lag der Fall in der Entscheidung des Senats vom 11. Dezember 2025 (V ZB 70/24, NJW-RR 2026, 695 Rn. 20). Die Rechtspflegerin hatte dort das letzte Gebot mit 1,8 Mio. € verkündet, weil sie das nominell höhere Gebot über 3,5 Mio. € mangels Sicherheitsleistung zurückgewiesen hatte. Dies war nicht zu beanstanden. Rechtsfehlerhaft war es jedoch, den Zuschlag sodann auf das Gebot über 3,5 Mio. € zu erteilen, das nach erneuter Überprüfung nun doch für wirksam gehalten wurde. Damit konnte der vermeintlich Meistbietende nicht rechnen und hatte keinen Anlass dazu, seinerseits ein höheres Gebot abzugeben. Dieses Vorgehen stellt einen Zuschlagsversagungsgrund nach § 83

Nr. 6 ZVG dar, nicht jedoch, wie der Senat in dem genannten Beschluss angenommen hatte, nach § 83 Nr. 7 i.V.m. § 73 Abs. 1 Satz 2 ZVG.

34 3. Hier dagegen ist die Verfahrensführung des Vollstreckungsgerichts nicht zu beanstanden. Es hat in zulässiger Weise als Meistgebot das nominal höchste Gebot über 125.000 € verkündet und im Anschluss den Zuschlag in ebenfalls zulässiger Weise auf das - entgegen der Auffassung des Beschwerdegerichts wirksame - nächstniedrigere Gebot über 86.100 € erteilt.

V.

35 Eine Kostenentscheidung ist nicht veranlasst, weil sich die Beteiligten in dem Verfahren über die Zuschlagsbeschwerde grundsätzlich, und so auch hier, nicht als Parteien im Sinne der Zivilprozessordnung gegenüberstehen (vgl. Senat, Beschluss vom 11. Dezember 2025 - V ZB 3/25, NJW 2026, 1217 Rn. 21 mwN).

Brückner Göbel Hamdorf

Malik

RinBGH Dr. Grau
ist wegen Urlaubs
an der elektronischen Signatur
gehindert.
Die Vorsitzende
Brückner

Vorinstanzen:

AG Lippstadt, Entscheidung vom 23.01.2025 - 12 K 17/20 -
LG Paderborn, Entscheidung vom 12.11.2025 - 5 T 93/25 -