



Beschluss

In der Zwangsversteigerungssache

des im Grundbuch von [redacted] Blatt [redacted] eingetragenen Grundstücks

lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m²
[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]	[redacted]

Ehemalige Eigentümerin, Schuldnerin und Beschwerdeführerin:

Verfahrensbevollmächtigte: Rechtsanw. [redacted]

Betreibende Gläubigerin:

Geschäftszeichen: [redacted]

Ersteher:

Verfahrensbevollmächtigte: Rechtsanw. [redacted]

Geschäftszeichen: [redacted]

hat die 4. Zivilkammer des Landgerichts Braunschweig am 16.04.2012 durch die Vorsitzende Richterin am Landgericht [redacted], die Richterin am Landgericht [redacted] und den Richter am Landgericht [redacted] beschlossen:

- 1.) Der Zuschlagsbeschluss des Amtsgerichts Helmstedt vom 17.06.2011 (Az: 8 K 93/09) wird aufgehoben.
- 2.) Dem Meistbietenden [redacted] wird der Zuschlag versagt.
- 3.) Der Beschwerdewert wird auf 36.700 € festgesetzt.
- 4.) Die Rechtsbeschwerde wird zugelassen.

Gründe:

I.

Auf Antrag der Gläubigerin vom 30.09.2009, auf den wegen der Einzelheiten Bezug genommen wird (Bl. 1 d.A.), hat das Amtsgericht Helmstedt mit Beschluss vom 15.01.2009 (Bl. 5 d.A.) die Zwangsversteigerung des im Rubrum näher angegebenen Grundbesitzes angeordnet. In dem Beschluss, auf den wegen der Einzelheiten Bezug genommen wird (Bl. 9 d.A.), heißt es u.a., dass der Gläubigerin ein dinglicher Anspruch in Höhe von 46, 83 € und persönliche Ansprüche in Höhe von 78,03 € und 481,44 € zustehen. Mit weiterem Beschluss vom 15.10.2009 (Bl. 7 d.A.) hat das Amtsgericht zudem die öffentliche Zustellung u.a. des Anordnungsbeschlusses bewilligt; mit weiterem Beschluss vom 29.12.2009 hat das Amtsgericht zudem Frau [REDACTED] als Zustellungsvertreter gemäß § 6 ZVG für die Schuldnerin/Eigentümerin (= spätere Beschwerdeführerin) bestellt.

Dem lag folgende Vorgeschichte zugrunde: In einem vorangegangenen Zwangsversteigerungsverfahren beim Amtsgericht Helmstedt (Az: 8 K 32/03), das sich ebenfalls auf den im hiesigen Verfahren betroffenen Grundbesitz und die hiesige Schuldnerin bezog, hatte die hiesige Gläubigerin schon mit Schreiben vom 26.03.2003 die Anordnung des Zwangsversteigerungsverfahrens beantragt und dort als letzte bekannte Anschrift der Schuldnerin die Adresse [REDACTED] angegeben und gleichzeitig im weiteren Verlauf eine Unzustellbarkeitsbescheinigung aus dem August 2001 einer Mahnung an Frau [REDACTED] (die Mutter der Schuldnerin) eingereicht und hierbei mitgeteilt, dass eine andere Adresse nicht bekannt sei. Später hatte die Gläubigerin mitgeteilt, dass sie versuche, den Aufenthaltsort der Schuldnerin in den USA zu ermitteln. Mit Schreiben vom 28.11.2003 nahm die Gläubigerin dann den Antrag auf Zwangsversteigerung zurück. Auf das vorstehend dargestellte Verfahren 8 K 32/03 nahm die Gläubigerin dann bei ihrem Antrag vom 30.09.2009 im hiesigen Verfahren Bezug und regte die öffentliche Zustellung an, wobei sie nochmals mitteilte, dass keine Möglichkeit bestehe, den Aufenthalt der Schuldnerin in den USA herauszubekommen.

Nachdem im hiesigen Verfahren die Zustellungsvertreterin bestellt worden ist, hat das Amtsgericht mit weiterem Beschluss vom 29.12.2009 einen Sachverständigen zur Verkehrswertermittlung bestellt. Dieser legte sodann sein Gutachten vom 26.04.2010 vor. Unter Bezugnahme auf das Gutachten hat das Amtsgericht sodann mit Beschluss vom 01.07.2010 den Verkehrswert auf 36.700 € festgesetzt. Die Beschlüsse vom 29.12.2009 und 01.07.2010 wurden ebenfalls nicht der der Schuldnerin persönlich, sondern an deren Stelle nur der Zustellungsvertreterin zugestellt.

Mit Verfügung vom 10.09.2010 hat das Amtsgericht sodann einen Termin zur Zwangsversteigerung auf den 14.02.2011 anberaumt. Auch die Ausfertigung der Terminsbestimmung wurde an Stelle der Schuldnerin nur der Zustellungsvertreterin zugestellt. Auf den Termin am 14.02.2011 wurde dem Meistbietenden, dem späteren Ersteher, noch der Zuschlag gemäß § 85a ZVG versagt.

Mit Beschluss vom 17.02.2011 wurde gemäß § 6 ZVG Herr Rechtsanwalt [REDACTED] als neuer Zustellungsvertreter bestellt und die bisherige Zustellungsvertreterin aus ihrem Amt entlassen. Mit Verfügung vom 17.02.2011 wurde zudem ein neuer Termin zur

Zwangsversteigerung auf den 25.05.2011 anberaumt. Diese Terminsbestimmung wurde dem neuen Zustellungsvertreter zugestellt.

Meistbietender im Termin vom 25.05.2011 blieb der spätere Ersteher mit einem Bargebot in Höhe von 4.000 €. Daraufhin hat das Amtsgericht Helmstedt mit dem später angefochtenen Beschluss vom 17.06.2011, auf den wegen der Einzelheiten Bezug genommen wird (Bl. 102 d.A.), dem Ersterher der Grundbesitz für den durch Zahlung zu berichtigenden Betrag von 4.000 € zugeschlagen. Dieser Beschluss wurde dem Zustellungsvertreter am 22.06.2011 zugestellt.

Der Verteilungstermin fand dann am 09.08.2011 statt. Der Übererlös wurde beim Amtsgericht Helmstedt unter dem Az. 1 HL 12/11 zugunsten der Schuldnerin hinterlegt.

Mit Schriftsatz vom 21.10.2011, per Fax vorab beim Amtsgericht eingegangen am selben Tage, meldete sich die Schuldnerin über ihre Verfahrensbevollmächtigten und beantragte Akteneinsicht sowie Wiedereinsetzung in den vorigen Stand für eine sofortige Beschwerde gegen den Zuschlagsbeschluss vom 17.06.2011. Sie begründete dies damit, dass sie erstmalig mit der Eintragungsbekanntmachung des Amtsgerichts Helmstedt vom 22.08.2011, welche an die Adresse „[REDACTED]“ adressiert war, von der Existenz des Verfahrens unterrichtet worden sei. Nachdem telefonische Rückfragen beim Amtsgericht und der Gläubigerin ergebnislos geblieben seien, beauftragte sie am 30.09.2011 ihre späteren Verfahrensbevollmächtigten und zahlte auf Anforderung vom 11.10.2011 den Rechtsanwaltskostenvorschuss zum 20.10.2011 ein.

Das Amtsgericht Helmstedt hat mit Beschluss vom 16.11.2011, auf den wegen der Einzelheiten Bezug genommen wird (Bl. 146 d.A.), der sofortigen Beschwerde vom 21.10.2011 gegen den Beschluss vom 17.06.2011 nicht abgeholfen und die Akten dem Landgericht vorgelegt. Mit Schriftsatz vom 23.11.2011, per Fax vorab beim Amtsgericht eingegangen am selben Tage, hat unterdessen der Verfahrensbevollmächtigte der Beschwerdeführerin gegen den Zuschlagsbeschluss vom 17.06.2011 die sofortige Beschwerde erhoben und beantragt, den Zuschlagsbeschluss aufzuheben. Zur Begründung wird vorgetragen, dass der Beschwerdeführerin der Zuschlagsbeschluss nie zugestellt worden sei, weil die Bestellung des Zustellungsverreters unwirksam sei. Die Beschwerdeführerin sei über ihre Mutter, die sie für die Empfangnahme von Zustellungen bevollmächtigt hatte, unter der Anschrift „[REDACTED]“ jederzeit für Zustellungen erreichbar gewesen.

II.

1.) Die sofortige Beschwerde ist zulässig. Sie ist insbesondere gemäß § 569 Abs. 1 ZPO fristgerecht eingelegt. Es kann dabei dahinstehen, ob die Beschwerde bereits mit Schriftsatz vom 21.10.2011 oder erst mit Schriftsatz vom 23.11.2011 eingelegt worden ist. Die Beschwerdefrist von 2 Wochen gemäß § 98 ZVG i.V.m. § 569 Abs. 1 ZPO begann nämlich gemäß § 569 Abs. 1 S. 2 2. HS ZPO erst am 17.11.2011, also 5 Monate nach Verkündung des angefochtenen Beschlusses vom 17.06.2011, weil der Beschluss der Beschwerdeführerin nie wirksam zugestellt worden ist.

a) Zwar ist der Beschluss vom 17.06.2011 dem Zustellungsvertreter Herrn Rechtsanwalt [REDACTED] am 22.06.2011 per Empfangsbekanntnis zugestellt worden. Diese Zustellung war aber unwirksam. Die Voraussetzungen für die Bestellung eines Zustellungsverreters gemäß § 6 ZVG mit Beschlüssen vom 29.12.2009 und 17.02.2011

lagen nicht vor. Voraussetzung der Bestellung eines Zustellungsververtreters gemäß § 6 ZVG ist, dass der Aufenthalt desjenigen, welchem zugestellt werden soll, und der Aufenthalt seines Zustellungsbevollmächtigten dem Vollstreckungsgericht nicht bekannt ist oder die Voraussetzungen für die öffentliche Zustellung aus sonstigen Gründen (§ 185 ZPO) gegeben sind. Dabei muss das Vollstreckungsgericht mindestens, wenn die Grundakten zu den Versteigerungsakten gelangt sind, aus ihnen Namen und Adressen zu ermitteln versuchen (Stöber, ZVG, 19. Aufl., § 6 Rn. 2.3; a.A. LG Aachen Rpfleger 1965, 144: keine Ermittlungspflicht des Vollstreckungsgerichts; a.A. wohl auch: Böttcher, ZVG, 5. Aufl. § 6 Rn. 2). Die eigene Ermittlungspflicht des Vollstreckungsgerichts folgt daraus, dass die Bestellung eines Zustellungsververtreters gemäß § 6 ZVG ebenso wie die öffentliche Zustellung nach § 185 ZPO im Hinblick auf die Garantie des rechtlichen Gehörs gemäß Art. 103 Abs. 1 GG verfassungsrechtliche Relevanz hat. Die Anforderungen des Art. 103 Abs. 1 GG werden nach der Rechtsprechung des Bundesverfassungsgerichts zumindest dann nicht gewahrt, wenn eine öffentliche Bekanntmachung erfolgt, obwohl eine andere Form der Zustellung ohne weiteres möglich gewesen wäre (BVerfG NJW 1988, 2361). Da die verfassungsrechtliche Problematik bei der Bestellung eines Zustellungsververtreters gemäß § 6 ZVG vergleichbar ist mit derjenigen der öffentlichen Zustellung nach § 185 ZPO, sind an die Voraussetzungen des § 6 ZVG ebenso hohe Anforderungen zu stellen wie an die Voraussetzungen des § 185 Abs. 1 ZPO. Auch die Bestellung eines Zustellungsververtreters gemäß § 6 ZVG schränkt die Garantie rechtlichen Gehörs gemäß Art. 103 Abs. 1 GG ein, weil hier eine Zustellung an den Betroffenen fingiert wird, obwohl die Person selbst davon keine Kenntnis erlangt. Auch die Zustellungsfiktion des § 6 ZVG ist insofern verfassungsrechtlich nur zu rechtfertigen, wenn eine andere Art der Zustellung nicht oder nur schwer durchführbar ist. An die Feststellung der Voraussetzung des § 6 Abs. 1 ZVG sind vor diesem Hintergrund durchweg hohe Anforderungen zu stellen, weshalb alle Möglichkeiten ausgeschöpft sein müssen, dem Adressaten das Schriftstück zunächst in anderer Weise zuzustellen (vgl. zu den hohen Anforderungen der öffentlichen Zustellung: Zöller-Stöber, ZPO, 29. Aufl., § 185 Rn. 1 f.). Der ursprüngliche Zweck des § 6 ZVG, die Vermeidung von Verzögerungen im Zwangsversteigerungsverfahren (diesen betont das LG Aachen a.a.O.), hat vor diesen verfassungsrechtlichen Erwägungen zumindest in einem gewissen Ausmaß zurückzustehen.

b) Diese Anforderungen sind vorliegend nicht eingehalten worden, da schon das Vollstreckungsgericht selbst keine eigenen Ermittlungen unternommen hat und anscheinend die Angabe der Gläubigerin im Verfahren 8 K 32/03, dass eine Mahnung an Frau [REDACTED] (die Mutter der Beschwerdeführerin) aus dem April 2001 an die Anschrift „[REDACTED]“, nicht zugestellt werden konnte, ausreichen lassen. Einerseits könnte damals die Zustellung auch schon wegen eines Tippfehlers in der Adresse („[REDACTED]“ (vgl. Bl. 6 in 8 K 32/03) statt „[REDACTED]“) gescheitert sein. Zumindest aber angesichts der Tatsache, dass jedenfalls die alte Anschrift in Arizona noch bekannt war und auch vom Vollstreckungsgericht als letzte bekannte Anschrift der Schuldnerin notiert wurde, hätte es nahe gelegen, dass das Vollstreckungsgericht einen eigenen Zustellungsversuch an diese Anschrift vornimmt, bevor es einen Zustellungsvertreter bestellt. Dies hätte weder unverhältnismäßige Kosten verursacht noch das Verfahren unverhältnismäßig lange verzögert. Vorliegend hat das Vollstreckungsgericht dies jedoch nicht getan, sondern lediglich und ohne weitere Überprüfung zunächst den Anordnungsbeschluss vom 15.01.2009 gemäß § 8 ZVG i.V.m § 185 ZPO öffentlich zugestellt, was angesichts der anerkanntermaßen (vgl. Zöller-Stöber a.a.O.) hohen Anforderungen an die Voraussetzungen des § 185 ZPO ebenfalls unzulässig war. Daran ändern auch die

Ausführungen des Erstehers im Schriftsatz vom 26.03.2012 nichts, da diese nur vergebliche Kontaktaufnahmen der Familie der Schuldnerin betreffen, die Kammer dagegen auf Ermittlungspflichten des Vollstreckungsgericht selbst abstellt.

c) Der Verstoß gegen die Voraussetzungen des § 6 ZVG hat die Unwirksamkeit der hiernach erfolgten Zustellungen zur Folge. Auch dies folgt ebenso wie bei fehlerhafter Anwendung des § 185 ZPO aus verfassungsrechtlichen Erwägungen. Die Zustellungsfiktion kann nicht zur Anwendung kommen, wenn die Voraussetzungen dafür nicht vorgelegen haben und das die fingierte Zustellung bewilligende Gericht dies hätte erkennen können – die Anordnung der Zustellung also auf einem Fehler des Gerichts beruht (vgl. BGH, Urt. vom 19.12.2001 - VIII ZR 282/00 -, NJW 2002, 827 unter Bezugnahme auf BVerfG a.a.O.). Dies war hier der Fall. Es war für das Vollstreckungsgericht bei Erlass des angefochtenen Beschlusses ohne weiteres erkennbar, dass zumindest von Seiten des Gerichts noch keine eigenen Nachforschungen zur Adressermittlung vorgenommen wurden. Selbst wenn es vertretbar sein sollte, sich hier auf die Nachforschungen der Gläubigerin zu verlassen, wären deren Nachforschungen nicht ausreichend gewesen. Der letzte Zustellungsversuch der Gläubigerin, der zudem nicht an die Schuldnerin, sondern deren Mutter erfolgte, der erkennbar fehlgeschlagen ist, hat offenbar im Jahre 2001 stattgefunden und beruhte evtl. auf einem Tippfehler in der Adresse. Dass aber eine Zustellung an die Schuldnerin dennoch möglich gewesen wäre, zeigt sich letztlich darin, dass die Schuldnerin die Eintragungsbekanntmachung des Grundbuchamtes vom 22.08.2011 über die besagte Anschrift unproblematisch erhalten hat.

c) Eine andere Beurteilung kommt auch nicht in Betracht, weil – wie der Ersteher offenbar meint –, die Schuldnerin „untergetaucht“ sei, um sich dem Verfahren zu entziehen. Dafür bestehen keine Anhaltspunkte. Auch die Tatsache, dass die Schuldnerin jahrelang die Grundsteuer nicht bezahlt hat, rechtfertigt es nicht, ihre Verfahrensrechte derart einzuschränken.

2.) Die sofortige Beschwerde ist auch begründet gemäß §§ 100 Abs. 1, 83 Nr. 1, 43 Abs. 2 ZVG.

Der Beschwerdeführerin ist nämlich entgegen § 43 Abs. 2 ZVG weder der Beschluss, auf Grund dessen die Versteigerung erfolgen konnte, also der Anordnungsbeschluss vom 15.01.2009, noch die Terminsbekanntmachung für den Zwangversteigerungstermin am 25.05.2011 bekannt gemacht worden. Wie oben ausgeführt waren die Zustellungen an den Zustellungsvertreter unwirksam. Der Anordnungsbeschluss vom 15.01.2009 ist dabei zudem nicht dem Zustellungsvertreter zugestellt worden, vielmehr fand hier – ebenfalls in unzulässiger und damit unwirksamer Verfahrensweise (vgl. oben) – eine öffentliche Zustellung gemäß § 185 ZPO statt.

Wegen des Verstoßes gegen § 43 Abs. 2 ZVG war der Zuschlag gemäß § 83 Nr. 1 ZVG zu versagen. Da dies nicht geschehen ist, kann die Zuschlagsbeschwerde gemäß § 100 Abs. 1 ZVG auf diesen Verstoß gestützt werden.

Da die Beschwerde begründet ist, hat das Beschwerdegericht gemäß § 101 ZVG unter Aufhebung des angefochtenen Beschlusses in der Sache selbst zu entscheiden. Demnach war der Zuschlag durch das Beschwerdegericht gemäß § 83 Nr. 1 ZVG zu versagen.

3.) Eine Kostenentscheidung ist nicht veranlasst. Diese ergibt sich aus dem Gesetz. Eine Erstattung außergerichtlicher Kosten findet bei Beschwerden in Zwangsversteigerungssachen grundsätzlich nicht statt (BGH, NJW-RR 2007, 358).

Der Wert des Beschwerdeverfahrens wurde gemäß § 3 ZPO geschätzt und bemisst sich nach dem Wert des versteigerten Grundstücks, der hier bereits durch Verkehrswertgutachten ermittelt worden ist.

Die Rechtsbeschwerde war gemäß § 574 Abs. 3, Abs. 2 Nr. 2 ZPO zuzulassen, weil die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Rechtsbeschwerdegerichts erfordert. Bisher ist die Frage der Voraussetzungen des § 6 ZVG soweit ersichtlich obergerichtlich noch nicht abschließend geklärt. Die Kammer weicht mit ihrer Entscheidung zudem von der Entscheidung des LG Aachen (Rpflger 1965, 144) ab, nach der das Vollstreckungsgericht im Rahmen des § 6 ZVG nicht zu Nachforschungen verpflichtet sei.

**Vorstehende Abschrift stimmt mit
der Urschrift wörtlich überein.**

Braunschweig, 17.04.2012



als Urkundsbeamtin der Geschäftsstelle des Landgerichts

