



### Liebe Leserinnen und Leser,

zwei Urteile, die aufhorchen lassen, zweimal eine ähnliche Situation. Ein Ersteher fühlt sich in seinen Rechten verletzt. Beide Male entscheidet das zuerst angerufene Landgericht gegen den Ersteher. Es weist die Klage ab. Die erhobenen Forderungen zeigen sich in der Berufungsinstanz als (zumindest teilweise in einem Fall) begründet. In beiden Fällen wurde die Revision nicht zugelassen.

Es handelt sich zum einen um die Entscheidung des OLG Brandenburg (Urt. v. 07.03.2018 – 7 U 87/16, IMRRS 2018, 0522 m. Anm. Schmidberger, IVR 2018, 105 [in diesem Heft]) und zum anderen um das Urteil des OLG Braunschweig (Urt. v. 11.05.2018 – 9 U 18/17, IMRRS 2018, 0856). Beiden Urteilen ist gemein, dass man dem jeweiligen Ersteher irgendwie weiterhelfen wollte, ganz nach dem Motto, ihm ist Unrecht widerfahren, was nicht sein kann. Und das entgegen § 56 Satz 3 ZVG – Ausschluss jeglicher Gewährleistung. In beiden Urteilen ist hierzu nichts zu finden!

Beim OLG Brandenburg dient § 839a BGB als Anspruchsgrundlage. Der dortige Gutachter liegt bei der Berechnung der Wohnfläche knapp unter 10% daneben. Natürlich war das nicht richtig, aber ihm dafür eine Haftung überzustülpen, macht betroffen. Der Verkehrswert war sehr lange keine Ersteherschutzvorschrift. Der amtlich festgestellte Wert sollte unter anderem eine Verschleuderung eines Grundstücks verhindern. Auch zu bedenken ist, dass der Wert keine feste Größe ist. Dies hatte der Senat zwar erkannt, dem Gutachterhalf es jedoch auch nicht weiter.

Beim OLG Braunschweig fehlt es an einer direkten gesetzlichen Grundlage. Findet man keine, muss ein wie auch immer gestaltetes Treuhandverhältnis her. Und dieses ward in großzügiger Auslegung des § 154 ZVG, leider auch schon vom BGH, gefunden. Der Ersteher als „geschützter Beteiligter im nachgängigen Zwangsverwaltungsverfahren ab Zuschlag“ irritiert. Sieht man sich die Zwangsversteigerung ohne Zwangsverwaltung an, fragt man sich, wen der Ersteher dann in Haftung hätte nehmen können.

Beide Urteile verkennen die Situation. Eine Versteigerung ist kein Kauf. Wer das Risiko scheut, sollte nicht mitbieten. Aber dank dem immer mehr um sich greifenden Dienstleistungsgedanken wird verkannt, dass solche Urteile potenziell Haftende zu übervorsichtigen, wenn nicht gar ängstlichen Sachbearbeitern machen. Durch eine überzogene Haftung tritt eine Lähmung der Agierenden ein, die sich nur noch absichern. Hinzu kommen fragwürdige Textbausteine von Forum-Star. Der Zwangsverwalter soll, so wörtlich, „andere Informationen, die für einen Ersteher von Interesse sind“ in seinem Bericht für den Versteigerungstermin liefern. Was sind die wolkig formulierten „anderen Informationen“? Soll etwa der Zwangsverwalter das Grundstück „madig“ machen, um sich dann Ersatzansprüche seitens der Gläubiger und des Schuldners einzufangen? Fehlt nur noch, dass direkt der Staat über § 839 BGB angegangen wird, sollte der Ersteher nicht das vorfinden, was er sich erhofft hatte.

„Die Welt schuldet dir nichts“, stellte Meike Winnemuth in ihrer Kolumne im Stern in der Ausgabe vom 18.01.2018 auf S. 98 zu penetranter Anspruchshaltung fest. Bedauerlich, dass Gutgerichte mit dem Anlegen sehr strenger Maßstäbe hinsichtlich des Verschuldens der möglich Haftenden dieser Haltung weiteren Vorschub geben.

Ihr

*Gerhard Schmidberger, RB*