LG München I, Beschluss v. 06.07.2026 – 20 T 5583/26

Titel:

Versagung des Zuschlags in der Zwangsversteigerung bei Prozess- und Geschäftsunfähigkeit des Schuldners

Normenketten:

ZVG § 83 Nr. 6, § 84 Abs. 1, § 96, § 100 Abs. 3, § 101
ZPO § 51, § 56, § 793

Leitsätze:

1. Ein wegen Geschäftsunfähigkeit des Schuldners unwirksamer Zuschlagsbeschluss kann nicht durch eine nachträgliche Genehmigung des Betreuers geheilt werden. (Rn. 7) (redaktioneller Leitsatz)
2. Lassen sich bei einem begründeten Verdacht der Prozess- und Geschäftsunfähigkeit des Schuldners, diese nach Erschöpfung aller erschließbaren Erkenntnisquellen im Wege der Amtsermittlung nicht restlos aufklären, ist er im Zweifel als geschäftsunfähig anzusehen. (Rn. 10) (redaktioneller Leitsatz)

Schlagworte:

Zwangsversteigerung, Geschäftsunfähigkeit, Prozessunfähigkeit, Beschwerdeverfahren, Zuschlagsversagung, Verfahrenseinstellung, Heilung, Genehmigung, Betreuer

Vorinstanz:

AG München, Zuschlagbeschluss vom 10.03.2026 – 1510 K 48/24

Tenor

1. Auf die Beschwerde der Schuldnerin wird der Zuschlagsbeschluss des Amtsgerichts München vom 10.03.2026 aufgehoben und der Zuschlag versagt.

2. Die Versagung des Zuschlags hat die Wirkung einer einstweiligen Einstellung.

3. Das Verfahren wird nur auf Antrag fortgesetzt, § 31 ZVG. Das Verfahren ist aufzuheben, wenn dieser Antrag nicht binnen sechs Monaten nach Zustellung dieses Beschlusses gestellt wird.

4. Eine Kostenentscheidung ist nicht veranlasst; außergerichtliche Kosten werden nicht erstattet.

Gründe

I.

1
Auf Antrag eines Gläubigers wurde die Zwangsversteigerung in das Grundstück der Schuldnerin ... angeordnet.

2
Im Versteigerungstermin am 04.03.2026 wurde die Schuldnerin wegen ungebührlichen Verhaltens (lautes Telefonieren) aus dem Saal verwiesen. Zuvor hatte die Schuldnerin geäußert, unter Betreuung zu stehen. Dies veranlasste das Vollstreckungsgericht vor Erteilung des Zuschlags Auskunft beim zuständigen Betreuungsgericht einzuholen. Dabei wurde festgestellt, dass beim Amtsgericht München unter dem Az. ... ein Betreuungsverfahren für die Schuldnerin anhängig ist. Die Schuldnerin sei dort seit Jahren bekannt. In der Vergangenheit habe die Schuldnerin bereits unter Betreuung gestanden. Die Einleitung des aktuellen Verfahrens sei von der Schuldnerin aufgrund der laufenden Versteigerungsverfahren angeregt worden. Die Schuldnerin habe gute Momente, leide aber auch an Verfolgungswahn. Ein ärztliches Gutachten sei beauftragt.

3
Das Vollstreckungsgericht erteilte dennoch am 10.03.2026 dem Ersteher den Zuschlag. Der Beschluss wurde der Schuldnerin am 14.03.2026 zugestellt. Mit Schreiben vom 09.03.2026, eingegangen am

24.03.2026, wendet sich die Schuldnerin gegen den Zuschlagsbeschluss. Das Vollstreckungsgericht half der Beschwerde nicht ab.

4
Die Kammer hat im Rahmen des Beschwerdeverfahrens das im Betreuungsverfahren eingeholte ärztliche Gutachten des Dr. ... vom 28.03.2026 angefordert. Dies trifft u.a. folgende Feststellungen: "[…] Zur Frage, ob die medizinischen Voraussetzungen vorliegen, eine Betreuung erneut für die Patientin erneut auch gegen ihren Willen anzuordnen, ist festzustellen, dass Frau im Rahmen der unzureichend behandelten F20-Erkrankung eine Geschäftsunfähigkeit aufweist. Krankheitsbedingt ist der Patientin eine Realitätsprüfung weitestgehend verwehrt. Dieses Unvermögen betrifft insbesondere die Gesundheitsfürsorge, die Aufenthaltsbestimmung, die Entscheidung über die Unterbringung, die Entscheidung über unterbringungsähnliche Maßnahmen, die Vertretung bei Miet- und sonstigen Wohnangelegenheiten, die Vermögenssorge, die Vertretung gegenüber Behörden, Versicherungen, Renten- und Sozialleistungsträgern, Entgegennahme, Öffnen und Anhalten der Geschäftspost, sowie in Bezug auf die Bestellung eines Betreuers. Es besteht bei Frau ... Geschäftsunfähigkeit. […]“

II.

5
Die Beschwerde der Schuldnerin ist gemäß § 96 ZVG i.V.m. § 793 ZPO statthaft und zulässig und hat auch in der Sache Erfolg.

6
Der Zuschlag hätte zulässigerweise nicht erteilt werden dürfen, da zum Zeitpunkt der Zuschlagserteilung die Fortsetzung des Verfahrens aufgrund der Geschäfts- und Prozessunfähigkeit der Beschwerdeführerin unzulässig war, §§ 100 Abs. 1, 83 Nr. 6 ZVG.

7
1. Gemäß §§ 100 Abs. 3, 83 Nr. 6 ZVG hat das Beschwerdegericht im Rahmen der Beschwerde ungeachtet der vom Beschwerdeführer erhobenen Rügen von Amts wegen zu prüfen, ob der Schuldner im Zeitpunkt der Zuschlagserteilung prozess- und geschäftsfähig war. Fehlt es hieran, war die Zuschlagserteilung unzulässig und ist durch das Beschwerdegericht im Beschwerdeverfahren aufzuheben und der Zuschlag zu versagen, § 101 Abs. 1 ZVG. Eine Heilung durch Genehmigung des Betroffenen oder seines Betreuers ist im Beschwerdeverfahren nicht mehr möglich, § 84 Abs. 1 ZVG (vgl. BGH, Beschluss vom 05.11.2004 – IXa ZB 76/04, Rn. 12, juris.de; BGH, Beschluss vom 21.11.2013 – V ZB 109/13 –, Rn. 7, juris.de).

8
Geschäftsunfähig ist gemäß §§ 56, 51 ZPO i.V.m. § 104 Nr. 2 BGB, wer sich in einem die freie Willensbestimmung dauerhaft ausschließenden Zustand krankhafter Störung der Geistestätigkeit befindet.

9
Im Rahmen dieser von Amts wegen festzustellenden Prozess- und Geschäftsfähigkeit des Schuldners, ist das Gericht nicht an die förmlichen Beweismittel des Zivilprozesses gebunden, vielmehr gilt der Grundsatz des Freibeweises. Dieser entlastet das Gericht von der Verpflichtung, ein eigenes Sachverständigengutachten einzuholen, wenn es eine ausreichend gefestigte Überzeugung auch durch Beiziehung von Urkunden aus anderen Verfahren gewinnen kann (vgl. grundsätzlich: Zöller-ZPO/Althammer, § 56, Rn. 8).

10
Lassen sich bei einem begründeten Verdacht der Prozess- und Geschäftsunfähigkeit des Schuldners, diese nach Erschöpfung aller erschließbaren Erkenntnisquellen im Wege der Amtsermittlung nicht restlos aufklären, ist er im Zweifel als geschäftsunfähig anzusehen (vgl. BGH, Beschluss vom 09.11.2010 – VI ZR 249/09, Rn. 4, juris.de; BGH, Urteil vom 06.12.2013 – V ZR 8/13, Rn. 11, juris.de). Etwas anderes gilt nur dann, wenn der Schuldner seine Prozessunfähigkeit behauptet, für deren Feststellung aber keine Anhaltspunkte vorliegen. Dann trägt er für diese Behauptung nach allgemeinen Regeln die Darlegungs- und Beweislast.

11

Vor dem Hintergrund dieser Maßstäbe ist die Schuldnerin nach der freien Überzeugungsbildung des Gerichts im Zeitpunkt der Zuschlagserteilung am 04.03/10.03.2026 als prozess- und geschäftsunfähig anzusehen.

12
Die freie Überzeugung stützt sich hierbei zum einen auf das Vorbringen der Schuldnerin im Rahmen dieses Zwangsversteigerungsverfahrens. Ihre Schriftsätze lassen weder der Erscheinung noch dem Inhalt nach ein geordnetes Gedankenbild erkennen. Ohne erkennbaren Sachbezug werden im Wesentlichen gleichbleibend vorgebliche verschwörerische Zusammenhänge und Rechtsmissbräuche der Gläubiger, des Gerichts sowie der sonstigen Beteiligten vorgetragen.

13
Ferner berücksichtigt die Kammer das ärztliche Gutachten des vom Betreuungsgericht beauftragten Sachverständigen Dr. ... vom 28.03.2026. Dies kommt aufgrund der Exploration vom 28.03.2026 zum Ergebnis, dass die Schuldnerin schon seit Langem an einer unzureichend behandelten F20-Erkrankung leide und geschäftsunfähig ist. Krankheitsbedingt sei der Patientin eine Realitätsprüfung weitestgehend verwehrt, was auch die Vertretung gegenüber Behörden betrifft.

14
Nach Auffassung des Gerichts trägt das Gutachten auch die Überzeugung, dass die Schuldnerin im Zeitpunkt der Zuschlagserteilung am 04.03./10.03.2026 im Hinblick auf das Zwangsversteigerungsverfahren in einem die freie Willensbestimmung dauerhaft ausschließenden Zustand krankhafter Störung der Geistestätigkeit befunden hat, was auch ihre querulatorischen und unkontrollierten Schriftsätze und ihr Verhalten im Versteigerungstermin auslöste.

15
Das Gericht legt dieses im unmittelbar zeitlichen Zusammenhang erstellte Gutachten des Dr. ... seiner freien Überzeugungsbildung zugrunde, da es sich von der Anordnung eines weiteren Sachverständigengutachtens keine weiteren Erkenntnisse verspricht.

16
2. Daher war die Versagung des Zuschlags auszusprechen, § 83 Nr. 6 ZVG. Diese wirkt hier wie eine einstweilige Einstellung des Verfahrens, § 86 ZPO. Den Ausspruch der Wirkung hat das Beschwerdegericht in seinen Tenor aufzunehmen, wenn es – wie hier geschehen – in der Sache gemäß § 101 Abs. 1 ZVG entscheidet (vgl. BGH, Beschluss vom 25.01.2007 – V ZB 47/06, Rn. 22, m.w.N.). Das Verfahren wird nur auf Antrag der Beteiligten fortgesetzt und ist aufgehoben, wenn dieser nicht binnen sechs Monaten nach Zustellung dieses Beschlusses gestellt wird, §§ 31 Abs. 1, 32 ZVG. Hierüber waren die Beteiligten zu belehren, § 31 Abs. 3 ZVG.

17
3. Eine Kostenentscheidung ist nicht veranlasst. Gerichtskosten fallen für die sofortige Beschwerde nicht an (vgl. Nr. 2240 bis 2243 KV-GKG). Eine Erstattung außergerichtlicher Kosten kommt nicht in Betracht, da sich die Beteiligten in dem Verfahren über die Zuschlagsbeschwerde in der Regel nicht als Parteien im Sinne der Zivilprozessordnung gegenüber stehen (vgl. BGH, Beschluss vom 18.10.2007 – V ZB 141/06, Rn. 17, juris.de).

18
4. Die Zulassung der Rechtsbeschwerde ist nicht veranlasst.