

kein Grund sei, den Zuschlag zu versagen, kann nicht geteilt werden. Richtig ist lediglich, daß die Verfahrensbeteiligten kein gesetzlich begründetes Recht darauf haben, daß angeordnet wird, den Versteigerungstermin außer im Zentralblatt noch durch andere Veröffentlichungen gem. § 40 Abs. 2 ZVG bekanntzumachen. Gleichwohl hat das Vollstreckungsgericht in jedem Einzelfall sorgfältig und verantwortungsbewußt zu prüfen, ob weitere Veröffentlichungen der Terminbestimmung im Interesse der Verfahrensbeteiligten und der Gesellschaft geboten sind. Es kann nicht übersehen werden, daß die Bestimmungen des Zwangsversteigerungsgesetzes in ihrer jetzigen Fassung noch Möglichkeiten zum Erwerb von Grund und Boden mit spekulativem Charakter bieten, die mit den Grundsätzen des Artikels 26 der Verfassung, der Mißbräuche bei der Verteilung und Nutzung des Bodens verbietet, kaum in Einklang zu bringen sind. Vor Erlaß der Grundstücksverkehrsverordnung vom 11. Januar 1963 (GBI. II S. 159), die derartigen Tendenzen entgegentritt, erlangte die Bestimmung des § 40 Abs. 2 ZVG für unsere sozialistische Rechtsordnung erhöhte Bedeutung. Bereits ein ausreichender Bieterkreis wird im Zwangsversteigerungsverfahren eine gewisse Gewähr dafür bieten, daß Gebote abgegeben werden, die zum tatsächlichen Wert des Grundstücks in einem angemessenen Verhältnis stehen. Daher ist die Anordnung weiterer Bekanntmachungen der Terminbestimmung immer dann geboten, wenn allein durch die Veröffentlichung im Zentralblatt mit genügend Bietern nicht zu rechnen ist. Dies hat auch für Teilungsversteigerungen zu gelten, wenn nach Lage des Einzelfalles erwartet werden muß, daß nur der Antragsteller Gebote abgeben wird. Der Sekretär hat dies erkannt und deshalb den Aushang der Terminbestimmung in der Gemeinde Re. — allerdings in unzureichender Weise — angeordnet. Wird eine solche Anordnung einmal getroffen, so hat das Vollstreckungsgericht über Art und Dauer einer solchen Bekanntmachung genaue Anweisungen zu geben. Es hat den Text des Aushangs in der Gemeinde festzulegen, wobei auf eine leicht verständliche Fassung geachtet werden muß. Es ist auch zu bestimmen, an welcher Stelle der öffentliche Aushang vorzunehmen ist und ab wann und bis zu welchem Tage das Schriftstück auszuhängen hat. Bei derart konkreten Anweisungen des Sekretärs wird auch kaum damit zu rechnen sein, daß die Verwaltungsbehörde dem Ersuchen nicht nachkommt, wie es im vorliegenden Verfahren geschehen ist.

Werden weitere Veröffentlichungen der Terminanordnung gemäß § 40 Abs. 2 ZVG durch das Gericht veranlaßt, so sind sie auch auszuführen. Sie erlangen für das weitere Verfahren die gleiche Bedeutung wie die Bekanntmachung im Zentralblatt gemäß § 39 ZVG. Nichtbefolgung der Anordnungen nach § 40 Abs. 2 ZVG ist daher ein so schwerwiegender Verfahrensverstoß, daß er die Verlegung des Versteigerungstermins oder die Versagung des Zuschlags im Sinne der §§ 43 Abs. 1, 83 Ziff. 7 ZVG zur Folge hat. Gerade im Zwangsversteigerungsverfahren ist streng darauf zu achten, daß im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten alles getan wird, um die Rechte unserer Bürger und der Gesellschaft zu schützen und unerwünschte Verfahrensergebnisse zu vermeiden.

Der Sekretär hätte deshalb im Termin vom 8. Juni 1962 vor Durchführung der Versteigerung nicht nur prüfen müssen, ob die Bekanntmachung im Zentralblatt den gesetzlichen Vorschriften entsprechend erfolgt war, sondern auch, ob und in welcher Weise der Aushang in der Gemeinde Re. vorgekommen war, wovon er sich bereits vorher in geeigneter Weise Kenntnis zu verschaffen hatte. Stellte er fest, daß die Termins-

bekanntmachung nicht ausgehängt oder vorzeitig entfernt worden war, wäre der Termin vom 8. Juni aufzuheben und ein neuer zu bestimmen gewesen. Da der schwerwiegende Verfahrensmangel übersehen und der Versteigerungstermin durchgeführt worden ist, durfte zumindest der Zuschlag auf das Gebot des Antragstellers nicht erteilt werden. Im Ergebnis ist also der abändernden Entscheidung des Sekretärs und dem Beschluß des Kreisgerichts vom 6. August 1962 beizupflichten. Allerdings hätte klarer zum Ausdruck kommen müssen, aus welchen Gründen dem Antragsteller der Zuschlag zu versagen war. Die Entscheidung des Bezirksgerichts verletzt demnach § 40 Abs. 2 ZVG in Verbindung mit § 83 Ziff. 7 und § 43 Abs. 1 ZVG und war deshalb aufzuheben.

Da die Aufhebung des Beschlusses nur wegen Gesetzesverletzung bei Anwendung des Gesetzes auf das festgestellte Sachverhältnis erfolgt und nach letzterem die Sache zur Endentscheidung reif ist, hat das Oberste Gericht selbst entschieden.

Bei der Bestimmung und Durchführung des neuen Versteigerungstermins wird der Sekretär die Hinweise beachten müssen, die für die Terminbekanntmachung in der Gemeinde gegeben wurden, die erneut anzuordnen ist.

Inzwischen ist die Grundstücksverkehrsverordnung vom 11. Januar 1963 in Kraft getreten (GBI. II S. 159). Ihre Bestimmungen sind auch bei der Fortführung des jetzigen Verfahrens zu berücksichtigen! In Zukunft bedarf der Bieter zur Abgabe von Geboten in der Zwangsversteigerung in jedem Falle einer Genehmigung des Rates des Kreises (§ 2 Abs. 1 Satz 3). Hierauf wird zweckmäßigerweise in der Bestimmung des Versteigerungstermins hinzuweisen sein, damit Interessenten nicht vergebens zur Versteigerung erscheinen. Die bereits vorliegende Bietergenehmigung des Antragstellers vermag die Genehmigung nach der Grundstücksverkehrsverordnung nicht zu ersetzen, da sich die Bedingungen für die Erteilung geändert haben. In der Verordnung vom 11. Januar 1963 wird auch zur Frage des Mißverhältnisses zwischen der Höhe des Meistgebotes und dem tatsächlichen Grundstückswert, die in der Entscheidung des Bezirksgerichts aufgeworfen wurde, eine gesetzliche Regelung getroffen. Genehmigungsanträgen ist nicht stattzugeben, wenn im Falle eines entgeltlichen Erwerbs der Gegenstand im Mißverhältnis zu den Leistungen steht. Wird dies erst nach Erteilung der Genehmigung bekannt, kann diese widerrufen werden (§§ 5 Abs. 2 Buchst. d, 6). Das gilt auch für die Bietergenehmigung. Hat der Rat des Kreises nicht bereits ein Mindestgebot festgesetzt, wird bei Abgabe eines Meistgebots, das in offenbarem erheblichem Mißverhältnis zum Grundstückswert steht, vor Erteilung des Zuschlags bei der Genehmigungsbehörde anzufragen sein, ob Widerruf gemäß § 6 Grundstücksverkehrsverordnung erfolgt. Durch die gesetzliche Neuregelung ist zugleich klargestellt, daß über die Angemessenheit des Meistgebots nicht das Vollstreckungsgericht, sondern nur die zuständigen Verwaltungsbehörden entscheiden. Schließlich sind auch die Bestimmungen des § 7 über das Vorerwerbsrecht des Rates des Kreises im Versteigerungsverfahren zu beachten, weshalb nunmehr die Anordnung der Zwangsversteigerung der Abteilung Finanzen durch das Vollstreckungsgericht gemäß § 4 Abs. 2 der Ersten Durchführungsbestimmung zur Grundstücksverkehrsverordnung vom 22. März 1963 (GBI. II S. 201) mitzuteilen ist.

Da die Beschwerde des Antragstellers keinen Erfolg hatte, hat er zufolge § 97 ZPO die Kosten des Rechtsmittelverfahrens zu tragen.