

### **Gutachten des Deutschen Notarinstituts**

**Abruf-Nr.: 143845**

**letzte Aktualisierung: 4. September 2015**

### **BGB §§ 1018, 1090, 1191; ZVG §§ 180, 182**

### **Feststellung des geringsten Gebots und Bestehenbleiben von Rechten im Falle einer Teilungsversteigerung**

#### **I. Sachverhalt**

Klienten wünschen eine Aufteilung eines Wohnhauses nach WEG. Die Erschließung dieses Hausgrundstücks erfolgt über ein separates Zufahrtsgrundstück. Auf diesem Zufahrtsgrundstück befinden sich auch Stellplätze. Das Zufahrtsgrundstück steht im Miteigentum Mehrerer (es werden auch noch andere Grundstücke darüber erschlossen). Einer der Miteigentümer hat nun Teilungsversteigerung beantragt. Bereits vor dem Antrag auf Teilungsversteigerung und vor Eintragung des Versteigerungsvermerks war das zu versteigernde Zufahrtsgrundstück u. a. wie folgt belastet: Abt. II:

- „Globalbelastung“ aller Miteigentumsanteile: Geh- und Fahrrecht, Versorgungsleitungsrecht, Fahrzeugabstellrecht für den jeweiligen Eigentümer des nach WEG zu teilenden Hausgrundstücks. Im Nachrang dazu: • lastend nur am Miteigentumsteil (192/3.000) der Eigentümer des zu teilenden Hausgrundstücks: Nießbrauch für deren Mutter. Abt. III: Im Nachrang zur Globalbelastung, aber im Rang vor dem Nießbrauch: • lastend nur am Miteigentumsteil (192/3.000) der Eigentümer des zu teilenden Hausgrundstücks: 200.000,00 € Grundschuld ohne Brief für eine Bank (derzeit wohl nicht valutiert).

Soweit bekannt, ist der Anteil des die Versteigerung beantragenden Miteigentümers lediglich mit der Globalbelastung belastet. Weitere Miteigentümer sind derzeit dem Verfahren nicht beigetreten. Der Versteigerungsvermerk ist am 17.7.2013 in das Grundbuch eingetragen worden. Der Versteigerungstermin wurde auf den 22.10.2015 bestimmt.

#### **II. Fragen**

Der teilungswillige Eigentümer des Hausgrundstücks ist zum Zwecke der Erschließung auf die Nutzung des Zufahrtsgrundstücks im Rahmen der Grunddienstbarkeit angewiesen. Es fragt sich daher, ob diese „Globalbelastung“ aus sich heraus versteigerungsfest ist oder ob hierzu weitere Schritte erforderlich sind. Ferner fragt er sich, ob auch der Nießbrauch und das Grundpfandrecht lastend lediglich am Miteigentumsanteil des Eigentümers des Hausgrundstücks (also nicht an dem Miteigentumsanteil aus dem heraus die Versteigerung betrieben wird) ohne weiteres auch nach der Versteigerung bestehen bleibt. Falls dies nicht der Fall sein sollte, stellt sich die Frage, ob es – etwa durch Beitritt zum Verfahren (dann evtl. wegen § 182 Abs. 1 ZVG) – möglich ist, dass diese Rechte erhalten bleiben.

#### **III. Zur Rechtslage**

## 1. Geringstes Gebot bei einer Teilungsversteigerung

Soll eine Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft erfolgen, so finden die Vorschriften des Ersten und Zweiten Abschnitts des ZVG entsprechende Anwendung, soweit sich nicht aus den §§ 181 bis 185 ZVG etwas anderes ergibt, **§ 180 Abs. 1 ZVG**.

Im Gegensatz zu einer „normalen“ Zwangsversteigerung kann im Falle einer Teilungsversteigerung bei der Aufstellung des geringsten Gebots (vgl. Legaldefinition in § 44 Abs. 1 ZVG) der Anspruch des bestrangig betreibenden Gläubigers nicht zugrunde gelegt werden, weil es einen solchen nicht gibt; das Verfahren wird nicht aus einem *Recht am Grundstück*, sondern *aus dem Eigentum heraus* betrieben. Deshalb ordnet **§ 182 Abs. 1 ZVG** an, dass – neben den Verfahrenskosten gem. § 109 ZVG und den Ansprüchen aus den Rangklassen 1-4, 7, 8 des § 10 Abs. 1 ZVG – bei der Feststellung des geringsten Gebots die folgenden Rechte zu berücksichtigen sind:

- a) die den *Anteil des Antragstellers* allein belastenden Rechte (Einzelrechte);
- b) die den *Anteil des Antragstellers* mitbelastenden Rechte, und zwar unabhängig davon, ob diese das ganze Grundstück oder nur Anteile einiger anderer Miteigentümer belasten (Gesamtrechte);
- c) alle Rechte an einem *anderen* Anteil, welche einem der zu (b) genannten Rechte vorgehen oder gleichstehen (vgl. zum Ganzen: Hintzen/Engels/Rellermeyer, ZVG, 14. Aufl. 2013, § 182 Rn. 6 ff.; Böttcher, ZVG, 5. Aufl. 2010, § 182 Rn. 1; Nickel, FPR 2013, 370 (373)).

Sonstige Rechte an den Anteilen der übrigen Miteigentümer werden nicht berücksichtigt. Sie erlöschen durch Zuschlagserteilung und werden bei der Erlösverteilung dann insoweit berücksichtigt, als die Teilungsmasse ausreicht, §§ 52 Abs. 1 S. 2, 91 Abs. 1 ZVG.

Nach dem mitgeteilten Sachverhalt besteht folgende Belastungssituation:

|                | Anteil des Antragstellers                    | Anteil des Klienten                          |
|----------------|--|--|
| Belastungen:   |  |  |
| Abteilung II:  | Globalbelastung mit diversen Dienstbarkeiten | Globalbelastung mit diversen Dienstbarkeiten |
| Abteilung II:  | ---  | Nießbrauch                                   |
| Abteilung III: | ---  | Grundschild                                  |

Demzufolge bleiben gem. § 52 Abs. 1 S. 1 ZVG die Dienstbarkeiten, die an sämtlichen Anteilen lasten, bestehen. Die Grundschild und der Nießbrauch, die jeweils gegenüber der Gesamtbelastung nachrangig sind, würden an Belastungsgegenstand „193/3000“ untergehen.

## 2. Geringstes Gebot bei mehreren Antragstellern

Die Frage, wie das geringste Gebot zu ermitteln ist, wenn die Teilungsversteigerung von mehreren Miteigentümern mit unterschiedlich belasteten Anteilen betrieben wird, ist **heftig umstritten** (vgl. hierzu: Böttcher, ZVG, 5. Aufl. 2010, § 182 Rn. 12-17; Nickel, FPR 2013, 370, 375; Depré/Popp, ZVG, 2014, § 182 Rn. 9 - 15)

Nach der **sog. Totalbelastungstheorie** soll § 182 ZVG auf jeden einzelnen Antragsteller zur Anwendung kommen mit der Folge, dass alle Rechte auf den Anteilen sämtlicher Antragsteller in das geringste Gebot aufzunehmen sind. Die Frage, ob die Teilungsversteigerung durch einen Miteigentümer blockiert werden kann, soll einer Klärung vor dem Prozessgericht vorbehalten sein. Hiernach bestünde also die Chance, dass durch einen „Beitritt“ Ihrer Klienten die Grundschuld und der Nießbrauch auf dem Miteigentumsanteil bestehen bleiben.

Nach der **sog. Zustimmungswegfalltheorie** erfolgt die Feststellung auf dieselbe Weise, allerdings wird jedem Antragsteller das Recht zugestanden, einseitig – ohne die Zustimmung der übrigen Miteigentümer gem. § 59 Abs. 1 S. 3 ZVG – ein Versteigerungsangebot zu verlangen, also ohne Berücksichtigung der Belastungen auf den Anteilen der anderen Antragsteller. Der bislang die Teilungsversteigerung betreibende Miteigentümer könnte also verlangen, dass die Versteigerung zu einem Gebot ohne Berücksichtigung der Belastungen auf dem Anteil Ihrer Klienten erfolgt.

Die **Korrealbelastungstheorie** geht davon aus, dass nur die Gesamtrechte, die auf den Anteilen sämtlicher Antragsteller lasten (hier also die Dienstbarkeiten), sowie die diesen Gesamtrechten im Range vor- oder gleichstehenden Rechte in das geringste Gebot aufzunehmen sind. Hiernach würden die Grundschuld und der Nießbrauch – wie unter Ziffer 1 dargestellt – untergehen.

Nach der – wohl herrschenden – **Niedrigstgebot-Theorie** wird für jeden Antragsteller das geringste Gebot gem. § 182 ZVG ermittelt. Dem Versteigerungsverfahren wird sodann aber *insgesamt* dasjenige geringste Gebot zugrunde gelegt, das am niedrigsten ist. Ausgehend davon, dass der Anteil des derzeit die Teilungsversteigerung betreibenden Gläubigers nicht mit weiteren Rechten (insbesondere Grundpfandrechten) belastet ist, bestünde hier das geringste Gebot praktisch nur aus den Verfahrenskosten gem. § 109 ZVG. Das geringste Gebot für das von Ihren Klienten beantragte Versteigerungsverfahren würde demgegenüber neben den Verfahrenskosten auch den Ausgleichsbetrag gem. § 182 Abs. 2 ZVG für die Grundschuld und den Nießbrauch umfassen, wäre also im Ergebnis deutlich höher. Nach der Niedrigstgebot-Theorie würde somit dem Versteigerungsverfahren das für den derzeitigen Antragsteller ermittelte geringste Gebot zugrunde gelegt mit der Folge, dass auch hier die Grundschuld und der Nießbrauch untergehen würden.

Die Frage, welcher Theorie sich das zuständige Vollstreckungsgericht im konkreten Einzelfall anschließen wird, wäre von Beteiligten abzuklären.