

**letzte Aktualisierung:** 16.6.2021

BGH, Beschl. v. 29.10.2020 – V ZB 13/20

**ZPO § 864 Abs. 2; ZVG §§ 37 Nr. 1, 43 Abs. 1, 83 Nr. 7**  
**Miteigentumsanteile als Gegenstand einer Zwangsversteigerung**

- a) Steht ein Grundstück im Bruchteilseigentum, sind nur die Miteigentumsanteile Gegenstand einer Zwangsversteigerung. Diese müssen in der bekanntzugebenden Terminsbestimmung aber nicht gesondert ausgewiesen werden, wenn sämtliche Miteigentumsanteile an dem Grundstück versteigert werden sollen.
- b) Wird nach der Bekanntmachung des auf die Versteigerung sämtlicher Miteigentumsanteile bezogenen Versteigerungstermins hinsichtlich eines Miteigentumsanteils das Zwangsversteigerungsverfahren einstweilen eingestellt, bedarf es einer erneuten Bekanntmachung, in der die noch zu versteigernden Miteigentumsanteile zu bezeichnen sind.



# BUNDESGERICHTSHOF

## BESCHLUSS

V ZB 13/20

vom

29. Oktober 2020

in dem Zwangsversteigerungsverfahren

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: \_\_\_\_\_ ja

ZPO § 864 Abs. 2; ZVG § 37 Nr. 1, § 43 Abs. 1, § 83 Nr. 7

- a) Steht ein Grundstück im Bruchteilseigentum, sind nur die Miteigentumsanteile Gegenstand einer Zwangsversteigerung. Diese müssen in der bekanntzugebenden Terminsbestimmung aber nicht gesondert ausgewiesen werden, wenn sämtliche Miteigentumsanteile an dem Grundstück versteigert werden sollen.
- b) Wird nach der Bekanntmachung des auf die Versteigerung sämtlicher Miteigentumsanteile bezogenen Versteigerungstermins hinsichtlich eines Miteigentumsanteils das Zwangsversteigerungsverfahren einstweilen eingestellt, bedarf es einer erneuten Bekanntmachung, in der die noch zu versteigernden Miteigentumsanteile zu bezeichnen sind.

BGH, Beschluss vom 29. Oktober 2020 - V ZB 13/20 - LG Hannover  
AG Burgwedel

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 29. Oktober 2020 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, die Richterinnen Prof. Dr. Schmidt-Räntsch und Dr. Brückner, den Richter Dr. Göbel und die Richterin Haberkamp

beschlossen:

Auf die Rechtsbeschwerde des Schuldners werden die Beschlüsse des Landgerichts Hannover - 6. Zivilkammer - vom 21. Januar 2020 und des Amtsgerichts Burgwedel vom 7. November 2019 aufgehoben. Der Zuschlag auf das in dem Versteigerungstermin vom 7. November 2019 abgegebene Meistgebot der Beteiligten zu 2 wird versagt.

Der Gegenstandswert für die Vertretung des Schuldners in dem Rechtsbeschwerdeverfahren beträgt 235.000 €.

#### Gründe:

##### I.

- 1 Die Beteiligte zu 3 betreibt aus einer Gesamtgrundschuld die Zwangsversteigerung des eingangs genannten, mit einem Wohnhaus bebauten Grundstücks, das im je hälftigen Miteigentum des Beteiligten zu 1 (nachfolgend: Schuldner) und der Beteiligten zu 2 steht. Nach Einholung eines Sachverständigengutachtens setzte das Amtsgericht den Verkehrswert des Grundstücks auf 470.000 € fest. Versteigerungstermin bestimmte es auf den 7. November 2019.

In der öffentlichen Bekanntmachung des Versteigerungstermins wird das Grundstück näher beschrieben; ein Hinweis darauf, dass das Grundstück im Miteigentum des Schuldners und der Beteiligten zu 2 zu einem Anteil von je 1/2 steht, ist in der Bekanntmachung nicht enthalten. Mit Beschluss vom 7. Oktober 2019 stellte das Amtsgericht das Zwangsversteigerungsverfahren hinsichtlich des hälftigen Miteigentumsanteils der Beteiligten zu 2 gemäß § 30 ZVG vorläufig ein. Den Antrag des Schuldners, den Zwangsversteigerungstermin aufzuheben, weil die Terminsbestimmung durch den Beschluss vom 7. Oktober 2019 unrichtig geworden sei, lehnte das Amtsgericht ab.

2

In dem Zwangsversteigerungstermin am 7. November 2019 hat das Amtsgericht darauf hingewiesen, dass nur der hälftige Miteigentumsanteil des Schuldners Gegenstand der Versteigerung sei. Die Beteiligte zu 2 ist mit einem Gebot von 370.000 € Meistbietende geblieben. Mit Beschluss vom gleichen Tag ist ihr der Miteigentumsanteil des Schuldners zugeschlagen worden. Die von dem Schuldner eingelegte Beschwerde hat das Landgericht mit dem angefochtenen Beschluss zurückgewiesen. Hiergegen wendet sich der Schuldner mit der zugelassenen Rechtsbeschwerde, mit der er die Versagung des Zuschlags erreichen will.

## II.

3

Das Beschwerdegericht meint, die Bekanntmachung des Versteigerungstermins durch das Amtsgericht genüge den Anforderungen des § 37 Nr. 1 ZVG, so dass der Zuschlag nicht gemäß § 83 Nr. 7 ZVG i.V.m. § 43 Abs. 1 ZVG habe versagt werden müssen. Es sei unschädlich, dass die Terminsbestimmung keine gesonderte Ausweisung der Bruchteilsanteile enthalte. Zwar sei Versteigerungsgegenstand in formal-rechtlicher Hinsicht nicht das Grundstück an sich, sondern

Bruchteilseigentum in Gestalt von zwei Miteigentumsanteilen zu je 1/2. Dem Wortlaut des § 37 Nr. 1 ZVG lasse sich aber nicht entnehmen, ob „Grundstück“ die Bezeichnung des Verfahrensgegenstandes in rechtlicher oder tatsächlicher Hinsicht meine. Tatsächlich habe zunächst das Grundstück insgesamt versteigert werden sollen. Insoweit unterscheide sich der Fall von der Versteigerung mehrerer Grundstücke oder des Bruchteils eines Grundstücks. Auch in systematischer Hinsicht lasse sich dem Gesetz eine Pflicht zur Angabe der Vollstreckung von Miteigentumsanteilen nicht entnehmen. Zwar könnten die Verfahren der Vollstreckung in mehrere Grundstücksbruchteile gemäß § 18 ZVG verbunden werden; auch gelte das Einzelversteigerungsgebot gemäß § 63 Abs. 1 Satz 1 ZVG für Miteigentumsanteile. Demgegenüber bedürfe es keiner gesonderten Festsetzung des Werts der Bruchteile; vielmehr genüge die Festsetzung des Grundstückswerts. Entscheidend gegen die Pflicht zur gesonderten Angabe der Bruchteilseigentumsanteile sprächen aber Sinn und Zweck des § 37 Nr. 1 ZVG. Die an dem Verfahren Beteiligten würden bereits durch die Bezeichnung des Grundstücks zum Tätigwerden veranlasst. Die am Erwerb Interessierten würden schon durch die Angabe des zu versteigernden Grundstücks auf die Gelegenheit zum Erwerb aufmerksam gemacht, unabhängig davon, ob es im nachfolgenden Versteigerungstermin zu Einzelausgeboten oder zu einem Gesamtausgebot komme. Das Amtsgericht sei auch nach der einstweiligen Einstellung des Verfahrens hinsichtlich des Miteigentumsanteils der Beteiligten zu 2 nicht zur Aufhebung des Termins verpflichtet gewesen, weil das Verfahren hinsichtlich des Miteigentumsanteils des Schuldners habe weiter durchgeführt werden können.

III.

4 Die gemäß § 574 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 3 Satz 2 ZPO statthafte und nach § 575 ZPO auch im Übrigen zulässige Rechtsbeschwerde ist begründet. Sie führt im Ergebnis zur Versagung des Zuschlags (§ 100 i.V.m. § 83 Nr. 7 ZVG).

5 1. Gemäß § 83 Nr. 7 ZVG ist der Zuschlag unter anderem zu versagen, wenn die Vorschrift des § 43 Abs. 1 ZVG verletzt ist. Dieser Bestimmung zufolge muss die Terminsbestimmung sechs Wochen vor dem Versteigerungstermin bekanntgemacht sein. Daran fehlt es nicht nur, wenn die vorgeschriebene Zeitspanne zwischen Bekanntmachung und Versteigerungstermin nicht eingehalten wird, sondern auch dann, wenn die Bekanntmachung inhaltlich nicht den zwingenden Vorgaben des § 37 ZVG genügt; dazu gehört die Bezeichnung des Grundstücks gemäß § 37 Nr. 1 ZVG (vgl. Senat, Beschluss vom 17. Januar 2013 - V ZB 53/12, NJW-RR 2013, 915 Rn. 6; Beschluss vom 5. Juni 2014 - V ZB 16/14, NJW-RR 2014, 1279 Rn. 10).

6 2. Hiervon geht im Grundsatz das Beschwerdegericht zutreffend aus. Es sieht auch richtig, dass die ursprüngliche Bekanntmachung des Versteigerungstermins durch das Versteigerungsgericht den Anforderungen des § 37 Abs. 1 ZVG, wonach die Terminsbestimmung die Bezeichnung des Grundstücks enthalten muss, genüge.

7 a) Ob bei der Versteigerung eines Grundstücks, das - wie hier - nicht im Alleineigentum, sondern im Bruchteilseigentum steht, die Miteigentumsanteile in der bekanntzugebenden Terminsbestimmung gesondert ausgewiesen werden

müssen, wenn alle Miteigentumsanteile versteigert werden sollen, lässt sich allein anhand des Wortlauts des § 37 Nr. 1 ZVG und systematischen Erwägungen nicht entscheiden. Einerseits spricht für ein solches Verständnis, dass bei einem im Miteigentum stehenden Grundstück gemäß § 864 Abs. 2 ZPO (nur) die Miteigentumsanteile Gegenstand der Zwangsvollstreckung sind. Insoweit werden sie vollstreckungsrechtlich wie mehrere Grundstücke behandelt. Folgerichtig gilt die in § 63 Abs. 1 Satz 1 ZVG angeordnete Pflicht des Versteigerungsgerichts, mehrere in demselben Verfahren zu versteigernde Grundstücke einzeln anzubieten, auch bei der Versteigerung von Miteigentumsanteilen an einem Grundstück (vgl. Senat, Beschluss vom 30. Oktober 2008 - V ZB 41/08, NJW-RR 2009, 158 Rn. 6; Dassler/Schiffhauer/Hintzen, ZVG, 16. Aufl., § 63 Rn. 7). Mehrere Grundstücke sind in der Terminsbestimmung einzeln anzugeben (vgl. Stöber/Gojowczyk, ZVG, 22. Aufl., § 37 Rn. 14). Andererseits unterscheidet sich die Versteigerung sämtlicher Miteigentumsanteile eines Grundstücks im Ergebnis nicht von der Versteigerung eines im Alleineigentum stehenden Grundstücks. In beiden Fällen haben Bieter die Möglichkeit, das gesamte Grundstück zu Alleineigentum zu erwerben, so dass auch in der Bekanntmachung des Versteigerungstermins die nähere Beschreibung des Grundstücks ohne Angabe der Miteigentumsanteile genügen könnte. Auch im Rahmen der Festsetzung des Verkehrswerts findet eine gewisse Angleichung beider Fälle statt. Soll eine Immobilie versteigert werden, die im Miteigentum mehrerer Personen steht, bedarf es einer gesonderten Festsetzung des Werts (§ 74a Abs. 5 Satz 1 ZVG) der Bruchteile nicht, vielmehr genügt die Wertfestsetzung für die gesamte Immobilie; der Wertanteil jedes Bruchteils entspricht dem rechnerischen Wert des Gesamtgrundstücks (vgl. Böttcher, ZVG, 6. Aufl., § 74a Rn. 30 sowie die weiteren Nachweise in Senat, Beschluss vom 7. Juni 2018 - V ZB 221/17, NJW-RR 2018, 1361 Rn. 18).

8           b) Dass die Miteigentumsanteile in der bekanntzugebenden Terminsbestimmung nicht gesondert ausgewiesen werden müssen, wenn - wie hier - sämtliche Miteigentumsanteile an dem Grundstück versteigert werden sollen, folgt aber aus Sinn und Zweck des in § 37 Nr. 1 ZVG aufgestellten Erfordernisses, das zu versteigernde Grundstück in der Terminsbestimmung zu bezeichnen.

9           aa) Die Terminsbestimmung soll zum einen denjenigen, deren Rechte durch die Zwangsversteigerung betroffen werden können, die Wahrnehmung ihrer Rechte im Verfahren ermöglichen und zum anderen Erwerbsinteressenten auf den Termin aufmerksam machen, um durch eine Konkurrenz von Bietern eine Versteigerung des Grundstücks zu einem seinem Wert möglichst entsprechenden Gebot zu erreichen (vgl. Senat, Beschluss vom 29. September 2011 - V ZB 65/11, NJW-RR 2012, 145 Rn. 7; Beschluss vom 17. Januar 2013 - V ZB 53/12, NJW-RR 2013, 915 Rn. 7).

10          bb) Diese Zwecke erfordern die Angabe der Miteigentumsanteile in der Terminsbestimmung nicht.

11          (1) Für die von der Zwangsversteigerung Betroffenen ist der Hinweis, dass es um die Versteigerung von Eigentumsbruchteilen geht, nicht erforderlich, weil sie bereits durch die grundbuchrechtliche Bezeichnung des Grundstücks zur Wahrnehmung ihrer Rechte in die Lage versetzt werden.

12          (2) Auch für mögliche Erwerbsinteressenten bedarf es der Angabe nicht. Sie werden durch die Bekanntmachung darauf aufmerksam gemacht, dass sie



ein Grundstück als Ganzes erwerben können. Ob das Grundstück im Alleineigentum steht oder im Bruchteilseigentum, ist aus Sicht eines durchschnittlichen Bietinteressenten zweitrangig, solange ein Gesamterwerb möglich ist. Die Besonderheit, dass es bei der Versteigerung von Miteigentumsanteilen im Versteigerungstermin regelmäßig - jedenfalls auch - zu Einzelausgeboten und nicht nur zu einem Gesamtausgebot sämtlicher Miteigentumsanteile kommt (vgl. § 63 Abs. 1, 2 und 4 ZVG), ändert daran nichts. Der Erwerb sämtlicher Miteigentumsanteile führt zum Alleineigentum des Bietinteressenten. Folgerichtig wird dem Meistbietenden in diesem Fall auch der Zuschlag für das Grundstück als Ganzes und nicht für die einzelnen Miteigentumsanteile erteilt (vgl. Jöckel/Güthe, ZVG, 7. Aufl., § 90 Anm. 2, S. 433). Ist in einer Terminbestimmung von der Versteigerung eines „Grundstücks“ die Rede, erfasst dies deshalb sowohl den Fall des Alleineigentums als auch den Fall der Versteigerung sämtlicher Miteigentumsanteile des Grundstücks.

13

(3) Kommt es einem Bietinteressenten - ausnahmsweise - gerade darauf an, dass das zu versteigernde Grundstück nicht im Alleineigentum, sondern im Miteigentum steht, weil er nur an dem Erwerb von Miteigentumsanteilen interessiert ist, muss er sich diese zusätzliche Information selbst beschaffen (vgl. zu der Informationspflicht des Bietinteressenten zu Einzelheiten der schlagwortartig angegebenen Nutzung des Grundstücks Senat, Beschluss vom 22. März 2007 - V ZB 139/06, juris Rn. 37). Hierzu hat er unter anderem die Möglichkeit, in die Mitteilungen des Grundbuchamtes an das Vollstreckungsgericht Einsicht zu nehmen (§ 42 Abs. 1 ZVG). Eine Pflicht des Vollstreckungsgerichts, im Hinblick auf solche Bietinteressenten in der Terminbestimmung auf das Bruchteilseigentum hinzuweisen, besteht nicht. Ein solcher Hinweis würde vielmehr - im Gegenteil - das Risiko bergen, dass es bei (vollstreckungs-)rechtlich nicht vorgebildeten Inte-

ressenten, die die gesamte Immobilie - etwa ein mit einem Einfamilienhaus bebautes Grundstück - erwerben möchten, zu Fehlvorstellungen über das Versteigerungsobjekt kommt, die sie von der Teilnahme an der Versteigerung abhalten könnten.

14 (4) Die Versteigerung sämtlicher Miteigentumsanteile eines Grundstücks unterscheidet sich hiernach grundlegend von der Versteigerung lediglich einzelner Miteigentumsanteile. In diesem Fall müssen anerkanntermaßen zur Vermeidung von Irreführungen möglicher Bietinteressenten die Miteigentumsanteile in der Bekanntmachung des Versteigerungstermins angegeben werden (vgl. LG Potsdam, GE 2012, 1703; Stöber/Gojowczyk, ZVG, 22. Aufl., § 37 Rn. 14; Depré/Bachmann, ZVG, 2. Aufl., § 37 Rn. 12).

15 3. Rechtsfehlerhaft ist aber die weitere Annahme des Beschwerdegerichts, das Amtsgericht sei nach der einstweiligen Einstellung des Verfahrens hinsichtlich des Miteigentumsanteils der Beteiligten zu 2 nicht zur Aufhebung des Versteigerungstermins verpflichtet gewesen. Wird nach der (ordnungsgemäßen) Bekanntmachung des auf die Versteigerung sämtlicher Miteigentumsanteile bezogenen Versteigerungstermins hinsichtlich eines Miteigentumsanteils das Zwangsversteigerungsverfahren einstweilen eingestellt, bedarf es einer erneuten Bekanntmachung, in der die noch zu versteigernden Miteigentumsanteile zu bezeichnen sind. Fehlt es hieran, ist der Zuschlag gemäß § 83 Nr. 7, § 43 Abs. 1 ZVG zu versagen.

16 a) Ob Veränderungen nach der Bekanntmachung des Versteigerungstermins dessen Durchführung entgegenstehen, lässt sich nicht allgemein beantworten. Vielmehr kommt es darauf an, ob die Funktion der Veröffentlichung der Ter-

minsbestimmung, im Interesse einer bestmöglichen Verwertung des Grundstücks ein möglichst breites Publikum anzusprechen und diejenigen, deren Rechte von der Versteigerung berührt werden, zur Wahrung ihrer Rechte zu veranlassen, eine erneute Bekanntmachung gebietet. Dies ist etwa dann der Fall, wenn sich nach der Bekanntmachung der Terminsbestimmung der zunächst festgesetzte Verkehrswert ändert, es sei denn, der neue Wert weicht lediglich unwesentlich von dem bekannt gemachten ab (vgl. Senat, Beschluss vom 19. Juni 2008 - V ZB 129/07, NJW-RR 2008, 1741 Rn. 10 f.).

17

b) Diese Grundsätze gelten auch dann, wenn sich nach der Bekanntmachung des Termins der Versteigerungsgegenstand ändert. Ist dies in einem Umfang der Fall, dass es für einen verständigen Bietinteressenten wesentlich wäre, dies zu wissen, bedarf es einer erneuten Bekanntmachung (vgl. Keller in Schneider, ZVG, § 37 Rn. 13; Steiner/Teufel, ZVG, 9. Aufl., §§ 37, 38 Rn. 8). So liegt es, wenn aufgrund der vorläufigen Einstellung der Zwangsversteigerung hinsichtlich eines Miteigentumsanteils nicht mehr alle Miteigentumsanteile eines Grundstücks und damit nicht mehr - im rechtlichen und wirtschaftlichen Ergebnis - das Grundstück als Ganzes versteigert werden soll, sondern nur noch ein Miteigentumsanteil. Damit scheiden sämtliche Bietinteressenten für einen möglichen Erwerb aus, die nur das Grundstück als Ganzes erwerben wollen. Als mögliche Bieter kommen ausschließlich noch diejenigen in Betracht, die Interesse an dem Erwerb eines Miteigentumsanteils haben. Diese Bietinteressenten sind jedoch durch die ursprüngliche Bekanntmachung nicht gesondert angesprochen worden. Unabhängig davon birgt die ursprüngliche Bekanntmachung die Gefahr der Irreführung möglicher Interessenten über den Versteigerungsgegenstand. Solche Irreführungen sollen aber durch die Bekanntmachung vermieden werden (vgl. Stöber/

Gojowczyk, ZVG, 22. Aufl., § 37 Rn. 13). Hierbei macht es keinen Unterschied, ob von vorneherein nur ein Miteigentumsanteil versteigert werden soll (vgl. oben Rz. X) oder ob die Versteigerung erst nachträglich auf einen Miteigentumsanteil beschränkt wird.

- 18 c) Der Hinweis des Beschwerdegerichts, dass im Falle der Einstellung einzelner Verfahren eines verbundenen Verfahrens (§ 18 ZVG) das Verfahren im Übrigen weiter durchgeführt werden könne, ist im Ausgangspunkt richtig (vgl. hierzu auch Stöber/Nicht, ZVG, 22. Aufl., § 30 Rn. 33), besagt aber nichts dazu, ob die Versteigerung des verbleibenden Bruchteils ohne erneute Bekanntmachung erfolgen kann. Dies ist - wie ausgeführt - zu verneinen.

IV.

- 19 1. Der angefochtene Beschluss hat somit keinen Bestand; er ist aufzuheben (§ 577 Abs. 4 Satz 1 ZPO). Da die Sache zur Endentscheidung reif ist, hat der Senat selbst zu entscheiden (§ 577 Abs. 5 ZPO). Deshalb ist auf die sofortige Beschwerde des Schuldners der Zuschlagsbeschluss des Amtsgerichts aufzuheben und der Zuschlag zu versagen.

- 20 2. Eine Kostenentscheidung ist nicht veranlasst, weil sich die Beteiligten in dem Verfahren über die Zuschlagsbeschwerde grundsätzlich, und so auch hier, nicht als Parteien im Sinne der Zivilprozessordnung gegenüberstehen (vgl. Senat, Beschluss vom 17. Januar 2013 - V ZB 53/12, NJW-RR 2013, 915 Rn. 16).

21

3. Da für das erfolgreiche Rechtsbeschwerdeverfahren keine Gerichtsgebühren anfallen (Nr. 2243 KV GKG), bedarf es insoweit keiner Festsetzung des Gegenstandswerts. Der Wert für die anwaltliche Vertretung des Schuldners richtet sich nach dem Wert des versteigerten Objekts (§ 26 Nr. 2 RVG) und beträgt 235.000 € (= 50 % des Werts des gesamten Grundstücks).

Stresemann

Schmidt-Räntsch

Brückner

Göbel

Haberkamp

Vorinstanzen:

AG Burgwedel, Entscheidung vom 07.11.2019 - 6 K 25/18 -  
LG Hannover, Entscheidung vom 21.01.2020 - 6 T 2/20 -



# **BUNDESGERICHTSHOF**

## **BESCHLUSS**

V ZB 13/20

vom

10. Februar 2021

in dem Zwangsversteigerungsverfahren

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 10. Februar 2021 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, die Richterinnen Prof. Dr. Schmidt-Räntsch und Dr. Brückner, den Richter Dr. Göbel und die Richterin Haberkamp

beschlossen:

Der Beschluss des Senats vom 29. Oktober 2020 wird wegen offensichtlicher Unrichtigkeit dahingehend berichtigt, dass es auf Seite 10, Rz. 17 (zweitletzte Zeile) anstelle von „Rz. X“ richtig „Rz. 14“ lauten muss.

Stresemann

Schmidt-Räntsch

Brückner

Göbel

Haberkamp

Vorinstanzen:

AG Burgwedel, Entscheidung vom 07.11.2019 - 6 K 25/18 -

LG Hannover, Entscheidung vom 21.01.2020 - 6 T 2/20 -