

22

BUNDESGERICHTSHOF

IX ARZ 4/86

BESCHLUSS

in dem Zwangsversteigerungsverfahren

betreffend den Grundbesitz

- a) eingetragen im Grundbuch von D [REDACTED], Band [REDACTED] 5 Blatt [REDACTED] 37;
124/10.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit Sondereigen-
tum an einer Wohnung,
- b) eingetragen im Grundbuch von V [REDACTED] R [REDACTED] 4 Blatt [REDACTED] 40;
1/19 Miteigentumsanteil,
- c) eingetragen im Grundbuch von V [REDACTED] R [REDACTED] 4 Blatt [REDACTED] 17;
1/19 Miteigentumsanteil,
- d) eingetragen im Grundbuch von V [REDACTED] R [REDACTED] 2 Blatt [REDACTED] 89,
1751/10.000 Miteigentumsanteil, verbunden mit dem Sonder-
eigentum an einer Wohnung,

an dem als Antragstellerin die B [REDACTED] L [REDACTED]
Girozentrale, K [REDACTED] straße [REDACTED], [REDACTED] M [REDACTED] beteiligt
ist,

hat der IX. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs durch den
Vorsitzenden Richter Merz und die Richter Henkel, Fuchs,
Winter und Dr. Graßhof

am 15. Mai 1986

beschlossen:

Der Antrag, das Amtsgericht Br[REDACTED] für die
Zwangsversteigerung der im Rubrum genannten
Grundstücke zum Vollstreckungsgericht zu be-
stellen, wird abgelehnt.

G r ü n d e

I.

Der im Rubrum zu a) bezeichnete Grundbesitz liegt im
Bereich des zum Oberlandesgerichtsbezirk Celle gehörenden
Amtsgerichts C[REDACTED]; der zu b) bis d) genannte Grundbesitz
gehört zum Amts- und Oberlandesgerichtsbezirk Bremen.

Die Antragstellerin beabsichtigt, aus einer bei jedem
der Grundstücksanteile eingetragenen, erstrangigen Gesamt-
buchgrundschuld über 375.000 DM die Zwangsversteigerung des
Grundbesitzes zu a) bis d) zu betreiben und beantragt, das
Amtsgericht Br[REDACTED] zum Vollstreckungsgericht zu bestellen.
Sie trägt dazu vor, sie habe wegen ihrer hohen Forderung ein
erhebliches wirtschaftliches Interesse daran, die Objekte zu
einem bestimmten Zeitpunkt und an einem Ort anbieten und er-
forderlichenfalls selbst ersteigern zu können. Sie beabsich-

tige, in C [REDACTED] für das dort gelegene Objekt eine Interessentenwerbung durchzuführen. Die Entfernung von 100 km sei für Interessenten aus C [REDACTED] kein Grund, an einem Versteigerungstermin in Br [REDACTED] nicht teilzunehmen.

II.

Es ist nicht gerechtfertigt, das Amtsgericht Br [REDACTED] gemäß §§ 2 Abs. 2, 18 ZVG zum Vollstreckungsgericht zu bestellen.

1. Voraussetzung für die Bestellung eines gemeinsamen Vollstreckungsgerichts gemäß § 2 Abs. 2 Satz 1 ZVG ist, daß die Zwangsversteigerung mehrerer Grundstücke in demselben Verfahren zulässig ist. Dies beurteilt sich nach § 18 ZVG, über dessen Voraussetzungen der Senat im Rahmen der Bestimmung nach § 2 Abs. 2 ZVG mitentscheidet (Senatsbeschl. v. 3. Mai 1984 - IX ARZ 5/84, NJW 1984, 2166 = RpfI 1984, 363). § 18 ZVG läßt die Zwangsversteigerung mehrerer Grundstücke in demselben Verfahren zu, wenn sie wegen eines an jedem der Grundstücke bestehenden Rechts betrieben wird. Um ein solches dingliches Recht handelt es sich bei der Gesamtgrundschuld der Antragstellerin.

2. Sind die Voraussetzungen des § 18 ZVG erfüllt, so ist die gemeinsame Durchführung mehrerer Verfahren von einer pflichtgemäßen Ermessensentscheidung abhängig. Dies erfordert die Abwägung der Interessen aller Beteiligten.



Der Senat hält in dem vorliegenden Fall die Versteigerung des Grundbesitzes in demselben Verfahren nicht für zweckmäßig.

a) Weder die Gesamtgrundschuld der Antragstellerin noch ein anderes Gesamtgrundpfandrecht werden bei der Feststellung des geringsten Gebots für die Miteigentumsanteile zu berücksichtigen sein, so daß es nicht in Betracht kommt, die gemeinsame Versteigerung anzuordnen, um beteiligten Gläubigern und der Eigentümerin die Vorteile des § 64 ZVG zu erhalten.

b) Es sind keine Tatsachen erkennbar oder vorgetragen, die die Annahme rechtfertigen könnten, ein nur bei gemeinsamer Versteigerung aller Miteigentumsanteile gemäß § 63 ZVG mögliches Gesamtausgebot werde ein höheres Meistgebot erbringen als die bei gemeinsamer Versteigerung ohnehin verbindlichen Einzelausgebote. Das läge nur nahe, wenn der Grundbesitz bereits eine wirtschaftliche Einheit bildete oder wenn er so beschaffen wäre, daß er in Zukunft von einem Ersteher einheitlich genutzt werden könnte. Für letzteres spricht bei in verschiedenen Städten belegenen Bruchteils- und Wohnungseigentum wenig. Es gibt auch keine konkreten Anhaltspunkte dafür, daß ein Ersteher, der zum Zwecke einer Geldanlage erwerben will, für den in Bremen belegenen Grundbesitz b) bis d) weniger bieten würde, als er böte, wenn er zusätzlich noch Gelegenheit hätte, eine Appartementwohnung in Cuxhaven gleichzeitig zu ersteigern.

Die Anordnung der gemeinsamen Versteigerung des im Grundbuch von Vorstadt eingetragenen Miteigentums wird von der hier zu treffenden Entscheidung nicht berührt.



c) Bei dieser Fallgestaltung ist es nicht gerechtfertigt, die in C [REDACTED] gelegene Eigentumswohnung in Br [REDACTED] mitzuversteigern und diesen Vermögenswert damit zu Lasten des Schuldners dem örtlichen Bieterkreis zu entziehen. Für Eigentumskleinwohnungen kommt vorwiegend ein solcher ortsgebundener Interessentenkreis in Betracht. Der Senat ist unter Berücksichtigung der heutigen Angebotslage im Immobilienbereich nicht davon überzeugt, daß es der Antragstellerin gelingen kann, diesen Nachteil auszugleichen, indem sie in C [REDACTED] Interessenten wirbt, die bereit sind, in einem 100 km entfernt gelegenen Versteigerungsort als Bieter aufzutreten.

Merz

Graßhof



JLaw – Gesetze und Urteile
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
[\(mobile App\)](#)

