BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

V ZB 117/09

vom

18. März 2010

in dem Zwangsversteigerungsverfahren

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

EGZVG § 9a Abs. 1 Satz 3

Restitutionsansprüche auf Grundstücke können nicht nach Maßgabe von § 9a Abs. 1 Satz 3 EGZVG im Zwangsversteigerungsverfahren angemeldet werden (Anschluss an BVerwGE 130, 134).

BGH, Beschluss vom 18. März 2010 - V ZB 117/09 - LG Potsdam
AG Potsdam

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 18. März 2010 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Krüger, die Richter Dr. Lemke und Dr. Schmidt-Räntsch, die Richterin Dr. Stresemann und den Richter Dr. Czub

beschlossen:

Auf die Rechtsmittel der Beteiligten zu 1 werden der Beschluss der 5. Zivilkammer des Landgerichts Potsdam vom 10. Juni 2009 und der Zuschlagsbeschluss des Amtsgerichts Potsdam vom 13. März 2009 unter Zurückweisung der Rechtsmittel im Übrigen aufgehoben.

Der Gegenstandswert für die Vertretung der Beteiligten zu 1 als Ersteherin wird auf 783.807,66 € festgesetzt.

Gründe:

I.

1 Auf Antrag der Beteiligten zu 1 ordnete das Amtsgericht mit Beschlüssen vom 14. August 2007 und vom 13. November 2007 die Versteigerung der eingangs genannten Grundstücke an. Mit Beschlüssen vom 17. Dezember 2007 und vom 10. März 2008 setzte es die Verkehrswerte der beiden Grundstücke auf 925.350 € (lfd. Nr. 4) und auf 14.650 € (lfd. Nr. 1) fest. In dem auf den 26. Februar 2009 bestimmten Versteigerungstermin wies es auf die Anmeldung von Restitutionsansprüchen nach dem Vermögensgesetz auf die zu versteigernden Grundstücke durch die Beteiligte zu 3 hin. In dem Versteigerungstermin blieb die Beteiligte zu 1 mit einem Bargebot von 250.000 € Meistbietende.

2 Das Amtsgericht hat der Beteiligten zu 1 mit Beschluss vom 13. März 2009 den Zuschlag erteilt und bestimmt, dass die Restitutionsansprüche der Beteiligten zu 3 bestehen bleiben. Die sofortige Beschwerde der Beteiligten zu 1 gegen diese Bestimmung hat das Landgericht zurückgewiesen. Mit der von dem Landgericht zugelassenen Rechtsbeschwerde möchte die Beteiligte zu 1 in erster Linie erreichen, dass statt des Bestehenbleibens der Restitutionsansprüche deren Erlöschen bestimmt wird. Hilfsweise beantragt sie die Aufhebung des Zuschlags insgesamt; sie sei im Hinblick auf das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 19. Dezember 2007 (BVerwGE 130, 134) sicher davon ausgegangen, die Grundstücke frei von Restitutionsansprüchen zu erwerben.

II.

3 Das Beschwerdegericht hält die Bestimmung über den Fortbestand der angemeldeten Restitutionsansprüche in Nummer IV des angefochtenen Zuschlagsbeschlusses für zutreffend. Nach § 9a Abs. 1 Satz 3 EGZVG könnten Restitutionsansprüche nach dem Vermögensgesetz in Zwangsversteigerungsverfahren angemeldet werden, die nach dem 31. Dezember 2000 angeordnet werden. Die - im vorliegenden Fall erfolgte - rechtzeitige Anmeldung führe dazu, dass der Restitutionsanspruch durch den Zuschlag nicht erlösche, sondern bestehen bleibe. Die Regelung des § 9a Abs. 1 Satz 3 EGZVG gelte, anders als das Bundesverwaltungsgericht meine (BVerwGE 130, 134), nicht nur für Restitutionsansprüche auf selbständiges Gebäudeeigentum, sondern auch für Restitutionsansprüche auf Grundstücke und damit auch für die hier angemeldeten Restitutionsansprüche der Beteiligten zu 3. § 9a Abs. 1 Satz 3 EGZVG verweise ohne Einschränkungen auf Satz 2 der Vorschrift, der die Möglichkeit einer bestandserhaltenden Anmeldung für Ansprüche nach dem Sachenrechtsberei-

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

nigungsgesetz vorsehe. Anhaltspunkte für eine einschränkende Auslegung enthalte der Text der Vorschrift nicht. Der Gesetzgeber habe mit § 9a Abs. 1 Satz 3 EGZVG den Berechtigten stärker schützen wollen als bisher. Er könne auch nicht gewollt haben, dass Restitutionsansprüche als Folge einer Zwangsversteigerung des Grundstücks erlöschten. Die von der Beteiligten zu 1 für den Fall des Bestehenbleibens der Restitutionsansprüche vorsorglich erklärte Anfechtung ihres Gebots wegen Irrtums sei unwirksam, weil es sich um einen bloßen Motivirrtum gehandelt habe.

III.

4 Die zulässige Rechtsbeschwerde hat teilweise Erfolg.

5 1. Unbegründet ist allerdings der Hauptantrag.

6 Der Zuschlagsbeschluss des Amtsgerichts ist zwar rechtsfehlerhaft, soweit er den Fortbestand der Restitutionsansprüche der Beteiligten zu 3 ausspricht. Die mit dem Hauptantrag angestrebte isolierte Änderung dieses Ausspruchs im Zuschlagsbeschluss kommt aber allenfalls in Betracht, wenn der Fehler erst bei der Abfassung des Zuschlagsbeschlusses unterlaufen ist. So liegt es hier aber nicht. Das Fortbestehen der von der Beteiligten zu 3 angemeldeten Restitutionsansprüche war schon in den Versteigerungsbedingungen vorgesehen, die das Amtsgericht zu Beginn der Versteigerung bekannt gegeben hat. Damit leidet nicht allein der Zuschlagsbeschluss an diesem Fehler, sondern die Versteigerung insgesamt. Dann aber scheidet eine isolierte Aufhebung des angefochtenen Ausspruchs zum Fortbestand der Restitutionsansprüche in dem Zuschlagsbeschluss aus.

7 2. Begründet ist dagegen der auf Aufhebung des Zuschlags insgesamt gerichtete Hilfsantrag.

8 a) Das ergibt sich allerdings entgegen der Ansicht der Rechtsbeschwerde nicht daraus, dass das Gebot der Beteiligten zu 1 unwirksam war. Das Gebot war nämlich wirksam. Die Beteiligte zu 1 mag zwar, wie sie geltend macht, im Hinblick auf das Urteil des Bundesverwaltungsgerichts vom 19. Dezember 2007 (BVerwGE 130, 134) sicher davon ausgegangen sein, die Grundstücke frei von Restitutionsansprüchen zu erwerben. Das Amtsgericht hatte aber in den Versteigerungsbedingungen, die es zu Beginn der Versteigerung bekannt gegeben hat, klar und unmissverständlich das Gegenteil vorgesehen. Die ihrem Gebot zugrunde gelegte abweichende Rechtsauffassung der Beteiligten zu 1 blieb deshalb bloßes Motiv für ihr Gebot und berührte die Wirksamkeit ihres Gebots nicht (vgl. Senat, BGHZ 177, 62, 67 f.; Beschl. v. 9. Juli 2009, V ZB 190/08, ZfIR 2009, 884, 885).

9 b) Der Zuschlagsbeschluss ist aber nach § 100 Abs. 1 ZVG aufzuheben, weil er auf einem fehlerhaften Verfahren beruht. Die Versteigerung ist nämlich unter einer fehlerhaften Bedingung durchgeführt worden, § 83 Nr. 6 ZVG. Dieser Mangel ist von Amts wegen zu berücksichtigen, § 100 Abs. 3 ZVG.

10 aa) Die Bedingungen der Versteigerung waren fehlerhaft, weil in ihnen der Fortbestand der im Verfahren angemeldeten Restitutionsansprüche der Beteiligten zu 3 nach § 9a EGZVG vorgesehen war. Nach § 9a EGZVG können Ansprüche nach dem Vermögensgesetz indes nur angemeldet werden, wenn ihr Gegenstand die Restitution von selbständigem Gebäudeeigentum ist. Sind sie dagegen auf die Restitution des zu versteigernden Grundstücks gerichtet,

können sie im Zwangsversteigerungsverfahren nicht angemeldet werden und erlöschen mit dem Zuschlag.

11 (1) Dem Beschwerdegericht ist allerdings einzuräumen, dass die Vorschrift nach dem Wortlaut in dem von ihm für richtig gehaltenen Sinn verstanden werden kann und dass die Vorschrift in der Vergangenheit überwiegend auch in diesem Sinn verstanden worden ist (VG Greifswald RGV Nr. D I 64; Redeker/Hirtschulz in Fieberg/Reichenbach/Messerschmidt/Neuhaus, VermG, § 3b Rdn. 18; Säcker/Busche, Vermögensrecht, § 3b Rdn. 14; Wasmuth in RVI § 3b VermG Rdn. 42; Keller, Rpfleger 1994, 194, 201; Krause, OV-spezial 1998, 182 f.; wohl auch Stöber, ZVG, 19. Aufl., § 9a EGZVG Rdn. 6.4; a.M. Grund, ZIP 1999, 1617, 1621 ff.; Cremer, NotBZ 2000, Sonderheft September, S. 13, 26 f.). Das Bundesverwaltungsgericht ist diesem Verständnis der Vorschrift aber nicht gefolgt. Es legt sie eng in dem Sinn aus, dass nur Restitutionsansprüche auf Gebäudeeigentum nach Maßgabe von § 9a Abs. 1 Satz 3 EGZVG bestandserhaltend angemeldet werden können, nicht aber Restitutionsansprüche auf Grundstücke, um die es hier geht (BVerwGE 130, 134, 137 f.).

12 (2) Der Senat hat dieses Verständnis der Vorschrift seiner Entscheidung zur Erstattungsfähigkeit von Zinszahlungen auf Altgrundpfandrechte aus der Zeit vor dem 3. Oktober 1990 nach § 7 Abs. 7 Satz 4 Nr. 2 VermG zugrunde gelegt (Urt. v. 18. September 2009, V ZR 118/08, ZOV 2009, 298, 300). Er hält daran auch unter Berücksichtigung der von dem Beschwerdegericht angeführten Gesichtspunkte fest.

13 bb) Das von dem Beschwerdegericht zugrunde gelegte weite Verständnis von § 9a Abs. 1 Satz 3 EGZVG steht im Widerspruch zur Entstehungsge-

schichte und dem Zweck der Norm und vor allem zu der Konzeption des Gesetzesgebers. Die Norm ist mit Rücksicht hierauf einschränkend auszulegen und nur auf Restitutionsansprüche auf selbständiges Gebäudeeigentum anzuwenden.

14 (1) Die in der Vergangenheit vorherrschende Auslegung von § 9a Abs. 1 Satz 3 EGZVG ist entscheidend von dem Bestreben getragen, eine Lücke im Schutz des Berechtigten zu schließen. Diese Lücke wird darin gesehen, dass der Berechtigte (vgl. § 2 VermG) vor einer unberechtigten Veräußerung durch das Erfordernis einer Grundstücksverkehrsgenehmigung nach § 2 Abs. 1 Satz 1 Nr. 1 GVO geschützt ist, ein vergleichbarer Schutz nach Aufhebung des Genehmigungserfordernisses für den Erwerb in der Vollstreckungsversteigerung nach § 2 Abs. 1 Buchstabe d GVO a. F. mit deren Änderung durch das sog. Hemmnissebeseitigungsgesetz (vom 22. März 1991, BGBl. I S. 766) aber nicht mehr besteht. Er würde erreicht, wenn der Berechtigte den Restitutionsanspruch in der Vollstreckungsversteigerung anmelden und so erhalten könnte. Für diese Sicht lässt sich auch eine Passage in der Begründung zu § 9a Abs. 2 Satz 3 EGZVG anführen, die man so verstehen kann, als gehe der Gesetzgeber von der Anmeldefähigkeit aller Restitutionsansprüche aus (Begründung des Entwurfs eines Registerverfahrenbeschleunigungsgesetzes in BT-Drucks. 12/5553 S. 125). Das trifft aber nicht zu.

15 (2) § 9a EGZVG ist keine allgemeine Überleitungsvorschrift für Zwangsversteigerungsverfahren im Beitrittsgebiet, die inhaltlich nicht zusammenhängende Übergangsregelungen in einer Vorschrift zusammenfasst. Mit der Regelung in § 9a EGZVG wollte der Gesetzgeber vielmehr, wie sich aus der Vorbemerkung zu ihrer Einzelerläuterung (Entwurf eines Registerverfahrenbeschleunigungsgesetzes in BT-Drucks. 12/5553 S. 124) ergibt, die Störung der Grund-

stücksversteigerung durch das sog. vagabundierende Gebäudeeigentum beheben. Sein Ziel war es aber nicht, den Schutz des Berechtigten über den konkreten Regelungsanlass hinaus in einem ganz wesentlichen Punkt zu verändern.

16 Bei Inkrafttreten der Vorschrift am 25. Dezember 1993 konnte die Zwangsversteigerung eines bebauten Grundstücks praktisch nicht durchgeführt werden. Es war nämlich nicht zu klären, ob das auf dem zu versteigernden Grundstück stehende Gebäude als Bestandteil des Grundstücks von der Beschlagnahme im Zwangsversteigerungsverfahren erfasst war und mitversteigert werden konnte. An dem Gebäude konnte rechtlich selbständiges Gebäudeeigentum bestehen. Dieses musste nicht mit einem Nutzungsrecht am Grundstück verbunden sein. Ein etwa vorhandenes Nutzungsrecht musste nicht im Grundbuch des zu versteigernden Grundstücks eingetragen sein. Dieser Zustand behinderte die Wertberechnung und machte die Abgabe eines Gebots zum Risiko. Der Ersteher konnte nicht sicher sein, ob er das Gebäude miterwarb oder im Gegenteil damit rechnen musste, dessen Nutzer auf unbestimmte Zeit dulden und ihm das Grundstück, auf Grund von Ansprüchen nach dem damals noch im Entstehen begriffenen Sachenrechtsbereinigungsgesetz, sogar wieder verkaufen zu müssen (vgl. Senat, Beschl. v. 26. Oktober 2006, V ZB 188/05, NJW-RR 2007, 194, 196, insoweit in BGHZ 169, 305 nicht abgedruckt).

17 Die Lösung sah der Gesetzgeber darin, nach einer Übergangszeit auch das selbständige Gebäudeeigentum mit dem Zuschlag erlöschen zu lassen, wenn es nicht wie ein die Veräußerung hinderndes Recht angemeldet war (§ 9a Abs. 2 EGZVG). Das allein hätte nicht viel genutzt, da mit dem Gebäudeeigentum, aber auch mit anderen Bebauungen, Ankaufsansprüche nach dem sich abzeichnenden Sachenrechtsbereinigungsgesetz verbunden sein konnten. Ohne eine Einbeziehung auch solcher Ansprüche in die Regelung hätte der Erste-

her im Ergebnis doch mit einer nachträglichen Entwertung des ersteigerten Grundbesitzes rechnen müssen (Entwurfsbegründung in BT-Drucks. 12/5553 S. 124). Deshalb sollten auch sie ohne Anmeldung erlöschen, bei erfolgter Anmeldung aber bestehen bleiben (§ 9a Abs. 1 Satz 2 EGZVG).

18 Bei den Restitutionsansprüchen auf Gebäudeeigentum ergab sich ein Sonderproblem. Sie würden zwar auch ohne die in § 9a Abs. 1 Satz 3 EGZVG vorgesehene Regelung erlöschen, weil sie nach dem in § 3b Abs. 4 Satz 1 VermG zum Ausdruck kommenden Grundkonzept des Vermögensgesetzes ebenso wie Restitutionsansprüche auf Grundstücke nicht zuschlagsfest sind. Hier wäre das Erlöschen aber nicht die Folge einer Versteigerung des Gebäudeeigentums selbst, sondern die Folge der Versteigerung eines anderen Objekts, über die zudem nicht entsprechend § 3b Abs. 2 VermG zu unterrichten wäre. Das ließ es geraten sein, Restitutionsansprüche auf Gebäudeeigentum ausnahmsweise genauso zu behandeln wie die mit Gebäudeeigentum oder sonstigen Bebauungen verbundene Bereinigungsansprüche (Entwurfsbegründung in BT-Drucks. 12/5553 S. 125).

19 (3) Dass der Gesetzgeber mit § 9a EGZVG insgesamt und speziell mit § 9a Abs. 1 Satz 3 EGZVG keine generelle Änderung der Stellung des Berechtigten im Zwangsversteigerungsverfahren angestrebt hat, zeigt sich klar an § 3b Abs. 2 bis 4 VermG und der Entstehungsgeschichte dieser Norm.

20 Schon das Vorhandensein dieser Norm zeigt, dass der Gesetzgeber in § 9a Abs. 1 Satz 3 EGZVG eine Sonderregelung für das vagabundierende Gebäudeeigentum und keine Regelung für alle Restitutionsansprüche schaffen wollte. Aus § 3b Abs. 2 bis 4 VermG ergibt sich nämlich, dass der Gesetzgeber die Stellung des Berechtigten im Zwangsversteigerungsverfahren nicht als Ein-

zelfrage des Zwangsversteigerungsrechts, sondern als eine wesentliche Frage des Restitutionsrechts ansieht. Die wollte er nicht an verschiedenen Stellen regeln, sondern mit § 3b VermG einer in sich geschlossenen Regelung zuführen. Das ist ihm mit der Norm im Wesentlichen gelungen, selbst wenn man sie für inhaltlich unzureichend halten wollte.

21 Die Norm folgt einem Regelungskonzept, das mit einer Anwendung von § 9a Abs. 1 Satz 3 EGZVG auf alle Restitutionsansprüche unvereinbar ist.

22 Ihr erster Teil, die Pflicht zur Unterrichtung des Berechtigten nach § 3b Abs. 2 VermG, ist vor § 9a EGZVG mit dem Zweiten Vermögensrechtsänderungsgesetz vom 14. Juli 1992 (BGBl. I S. 1257) geschaffen worden. Sie hat zwar auch dann einen Sinn, wenn man § 9a Abs. 1 Satz 3 EGZVG auf alle Restitutionsansprüche anwendet. Denn eine Anmeldung von Ansprüchen im Zwangsversteigerungsverfahren setzt die Kenntnis von der Anordnung eines solchen Verfahrens voraus. Gedacht war sie dazu aber nicht. Nach der Entwurfsbegründung hatte sie gerade nicht den Zweck, dem Berechtigten die Anmeldung seiner Rechte zu ermöglichen und den Verlust des Grundstücks zu verhindern. Der Gesetzgeber ging im Gegenteil davon aus, dass die Restitution nach Eröffnung des Zwangsversteigerungsverfahrens nicht mehr Platz greift und dem Anmelder nur die Chance geboten werden sollte mitzubieten (BT-Drucks. 12/2480 S. 43).

23 Entsprechendes gilt für den nach Inkrafttreten des § 9a Abs. 1 Satz 3 EGZVG am 25. Dezember 1993 durch das Vermögensrechtsanpassungsgesetz vom 4. Juli 1995 (BGBl. I S. 895) geschaffenen dritten Teil der Vorschrift, den Anspruch auf Erlösauskehr nach § 3b Abs. 4 Satz 1 VermG. Diese Vorschrift ergibt ebenfalls noch einen Sinn, wenn man § 9a Abs. 1 Satz 3 EGZVG auf alle

Restitutionsansprüche anwendet. Der dort vorgesehene Anspruch auf Herausgabe des Versteigerungserlöses kommt bei den Anmeldern in Betracht, die ihre Ansprüche im Zwangsversteigerungsverfahren nicht angemeldet haben und denen das Grundstück dann nicht mehr restituiert werden kann. Gedacht war diese Vorschrift dazu aber ebenso wenig wie § 3b Abs. 2 VermG. In der Entwurfsbegründung erklärt der Gesetzgeber die Regelung genau wie die Einführung des § 3b Abs. 2 VermG damit, dass der Berechtigte im Zwangsversteigerungsverfahren seine Rechte nur durch Mitbieten wahren kann (Beschlussempfehlung in BT-Drucks. 13/1593 S. 11).

24 Inhaltlich unvereinbar ist die Anwendung von § 9a Abs. 1 Satz 3 EGZVG auf alle Restitutionsansprüche jedenfalls mit dem zweiten Teil der Vorschrift, dem Einstellungsanspruch des Berechtigten in der Teilungsversteigerung nach § 3b Abs. 3 VermG. Mit dieser Regelung wollte der Gesetzgeber die durch die Aufhebung der Genehmigungspflicht nach der Grundstücksverkehrsordnung für den Erwerb in der Zwangsversteigerung entstandene Lücke im Schutz des Berechtigten schließen (Beschlussempfehlung zum Vermögensrechtsanpassungsgesetz in BT-Drucks. 13/1593 S. 11). Das Unterlassungsgebot des § 3 Abs. 3 Satz 1 VermG wirkt nur schuldrechtlich. Gebotswidrige Verfügungen über das Grundstück bleiben in ihrem Bestand unberührt und lassen sich nur verhindern, soweit sie nach § 2 Abs. 1 Satz 1 GVO einer Grundstücksverkehrsgenehmigung bedürfen. Funktionell tritt damit an die Stelle der entfallenen früheren Genehmigungsbedürftigkeit des Zuschlags in der Zwangsversteigerung die Pflicht zur Einstellung der Teilungsversteigerung nach Maßgabe von § 3b Abs. 3 VermG. Diese Regelung wäre von vornherein überflüssig gewesen, wenn alle Restitutionsansprüche nach § 9a Abs. 1 Satz 2 EGZVG bestandserhaltend angemeldet werden könnten. Denn dann wären alle Berechtigten schon durch diese, zudem nur etwa zwei Jahre zuvor eingeführte, Regelung ausrei-

chend geschützt. Hinzu kommt, dass die Pflicht zur Einstellung nach § 3b Abs. 3 VermG nicht bei jeder Teilungsversteigerung bestehen soll, sondern nur dann, wenn diese von einem Verfügungsberechtigten betrieben wird. Ausgenommen werden sollten und sind nach dem Text der Vorschrift Teilungsversteigerungen, die von einem Gläubiger betrieben werden (Beschlussempfehlung, aaO). Diese bewusste Beschränkung der Regelung würde unterlaufen, wenn neben § 3b Abs. 3 VermG auch § 9a Abs. 1 Satz 3 EGZVG generell anwendbar wäre. Es ist auch kein Grund ersichtlich, weshalb der Berechtigte in der Teilungsversteigerung zwischen einer bestandserhaltenden Anmeldung und einem Einstellungsantrag soll wählen können. Nicht erklärbar wäre schließlich, weshalb der Schutz des Berechtigten in der Zwangsversteigerung unterschiedlich ausgestaltet werden sollte, je nachdem, ob es sich um eine Teilungsversteigerung auf Antrag des Verfügungsberechtigten, um die Teilungsversteigerung auf Antrag eines Gläubigers oder um eine Vollstreckungsversteigerung handelt. Das zeigt, dass die Anwendung des § 9a Abs. 1 Satz 3 EGZVG auf alle Restitutionsansprüche nicht den Vorstellungen und dem Konzept des Gesetzgebers entspricht, sondern auf eine Korrektur der als unzureichend empfundenen Entscheidung des Gesetzgebers hinausliefe.

25 (4) Die Anwendung des § 9a Abs. 1 Satz 3 EGZVG auf den Anspruch auf Restitution eines Grundstücks stünde schließlich auch in einem nicht sachgerecht auflösbaren Widerspruch zu den Regelungen über die Belastung eines restitutionsbehafteten Grundstücks mit Grundpfandrechten.

26 Die Anmeldung vermögensrechtlicher Ansprüche löst, wie bereits ausgeführt, nach § 3 Abs. 3 Satz 1 VermG keine Verfügungssperre aus, sondern "nur" die Verpflichtung des Verfügungsberechtigten, sich einer Verfügung über das Grundstück außerhalb des durch § 3 Abs. 3 Sätze 2 bis 5 VermG gesteck-

ten Rahmens (dazu Senat, Urt. v. 22. Februar 2008, V ZR 30/07, NJW-RR 2008, 1399, 1401 f.) zu enthalten. Das bedeutet aber nicht, dass der Verfügungsberechtigte keinerlei Verfügungen über das Grundstück vornehmen dürfte. Er darf das Grundstück im Gegenteil zur Finanzierung von Maßnahmen auf dem Grundstück belasten, die ihm erlaubt und nicht als gewöhnliche Erhaltungsmaßnahmen aus dem Grundstück zu finanzieren sind (Senat, Urt. v. 22. Februar 2008, V ZR 30/07, NJW-RR 2008, 1399, 1402).

27 Überschreitet der Verfügungsberechtigte die ihm mit dem Unterlassungsgebot nach § 3 Abs. 3 VermG gesetzten Grenzen einer Belastung des Grundstücks, löst das einen Schadensersatzanspruch nach § 823 Abs. 2 BGB oder nach § 3 Abs. 3 Satz 6 VermG i.V.m. § 678 BGB aus (Senat, Urt. v. 16. Dezember 2005, V ZR 195/04, NJW-RR 2006, 733, 734). Die gebotswidrige Belastung bleibt aber zivilrechtlich wirksam. Das folgt aus § 16 Abs. 2 und 10 VermG, wonach dem Berechtigten ein Befreiungsanspruch gegen den zusteht, der die Belastung vorgenommen hat. Zweck dieser Regelung ist es, eine verlässliche Beleihung auch restitutionsbelasteter Grundstücke zu ermöglichen. Ob eine Belastung gegen das Unterlassungsgebot des § 3 Abs. 3 VermG verstößt, kann der Kreditgeber nicht erkennen. Hinge davon der Bestand der zu seiner Sicherheit bestellten Grundpfandrechte ab, wären diese letztlich wertlos, weil der Kreditgeber nicht beurteilen könnte, welche Sicherheit sie ihm vermitteln. Das sollte nach dem Willen des Gesetzgebers auf jeden Fall vermieden werden (Begründung des Entwurfs eines Zweiten Vermögensrechtsänderungsgesetzes in BT-Drucks. 12/2480 S. 49 zu § 16 Abs. 9 VermGE). Sicherheit für den ausgereichten Kredit vermittelt ein Grundpfandrecht aber nicht schon dann, wenn sein Bestand von einem Verstoß des Sicherungsgebers gegen das Unterlassungsgebot unberührt bleibt. Das Grundpfandrecht muss in der Vollstreckungsversteigerung auch durchsetzbar sein. Das wäre es aber nicht, könnte der Berech-

tigte im Vollstreckungsversteigerungsverfahren seinen Restitutionsanspruch mit der Folge anmelden, dass er nicht erlischt und (im Verfahren nach dem Vermögensgesetz) gegen den Ersteher durchgesetzt werden kann. Jeder Ersteher müsste dann damit rechnen, dass er das ersteigerte Grundstück an den Berechtigten verliert und damit im Ergebnis die auf das Gebot geleistete Zahlung verloren ist. Das Grundstück wäre damit nicht versteigerbar. Um diese Folge zu vermeiden, hat der Gesetzgeber den Einstellungsanspruch des Berechtigten nach § 3b Abs. 3 VermG auf die Anordnung der Teilungsversteigerung auf Antrag des Verfügungsberechtigten beschränkt (Beschlussempfehlung zum Entwurf eines Vermögensrechtsanpassungsgesetzes in BT-Drucks. 13/1593 S. 11).

28 Dieses Regelungskonzept des Gesetzgebers führte ohne die Regelung in § 9a Abs. 1 Satz 3 EGZVG nur in dem Fall zu einem sachwidrigen Ergebnis, der Anlass für die Regelung gab, nämlich wenn Gegenstand der Restitution rechtlich selbständiges Gebäudeeigentum, Gegenstand der Zwangversteigerung aber das Grundstück ist, auf dem das Gebäude steht. In dieser Konstellation ist der Schuldner typischerweise nicht auch Eigentümer des Gebäudes, sondern nur Eigentümer des Grundstücks. Die Versteigerung würde aber nach § 9a Abs. 1 Satz 1 EGZVG ohne die Möglichkeit einer bestandserhaltenden Anmeldung dazu führen, dass das Gebäudeeigentum stets mitversteigert wird und sich der Gläubiger des Grundstückseigentümers auch aus einer seinem Schuldner nicht gehörenden Sache, nämlich dem selbständigen Gebäudeeigentum, befriedigen kann. Ein schützenswertes Interesse daran hat der Gläubiger des Grundstückseigentümers nicht. Diese nicht gerechtfertigte Rechtsfolge wird mit der Möglichkeit einer bestandserhaltenden Anmeldung des Restitutionsanspruchs auf Gebäudeeigentum gemäß § 9a Abs. 1 Satz 3 EGZVG verhindert.

29 3. Rechtsfehlerhaft ist die angefochtene Entscheidung auch insoweit, als der Beteiligten zu 1 nach § 97 Abs. 1 ZPO die Kosten des Beschwerdeverfahrens auferlegt worden sind. Diese Vorschrift ist in dem Verfahren über die Zuschlagsbeschwerde nicht anwendbar, weil sich die Beteiligten nicht als Parteien im Sinne der Zivilprozessordnung gegenüberstehen (Senat, BGHZ 170, 378, 381 m.w.N.). Das gilt nicht nur für das Rechtsbeschwerde-, sondern auch für das Beschwerdeverfahren.

IV.

30 Eine Kostenentscheidung ist aus dem vorstehend zu III. 3. ausgeführten Grund nicht veranlasst. Der Gegenstandswert für die Vertretung der Beteiligten

zu 1 als Ersteherin bestimmt sich gemäß § 26 Nr. 3 RVG nach dem Wert des Meistgebots.

Krüger Lemke Schmidt-Räntsch

Stresemann Czub

Vorinstanzen:
AG Potsdam, Entscheidung vom 13.03.2009 - 2 K 329/07 -
LG Potsdam, Entscheidung vom 10.06.2009 - 5 T 323/09 -