BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

V ZB 188/05

vom

26. Oktober 2006

in dem Zwangsversteigerungsverfahren
zur Aufhebung der Gemeinschaft

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: ja zu § 79 ZVG

BGHR: ja

ZVG § 79

Bei der Beschlussfassung über den Zuschlag ist das Vollstreckungsgericht an eine vorher getroffene Entscheidung auch dann nicht gebunden, wenn diese nach § 95 ZVG anfechtbar war, aber nicht angefochten worden ist.

EGZVG § 9a; ZVG § 29

Macht ein Dritter im Zwangsversteigerungsverfahren aus dem Grundbuch nicht ersichtliches selbständiges Gebäudeeigentum geltend, kann der betreibende Gläubiger dieses Recht freigeben. Eine Aufhebung des das Gebäudeeigentum betreffenden Verfahrens ist jedoch nur zulässig, wenn der Schuldner der Freigabe zustimmt oder wenn der Dritte einen gegen den Schuldner gerichteten rechtskräftigen Titel vorlegt, der die Unzulässigkeit der Zwangsvollstreckung in das Gebäu-

deeigentum ausspricht oder feststellt, dass der Dritte Inhaber selbständigen Eigentums an dem beschlagnahmten Gebäude ist.

BGH, Beschl. v. 26. Oktober 2006 - V ZB 188/05 - LG Gera

AG Altenburg

Matthias Prinz
Rechtsanwalt www.prinz.law

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat am 26. Oktober 2006 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 Rechtsbeschwerde der Beteiligten zu 5 bis 8 werden der Beschluss des Landgerichts Gera vom 28. Oktober 2005 und der Beschluss des Amtsgerichts Altenburg vom 17. März 2005 aufgehoben.

Der Zuschlag auf das im Versteigerungstermin vom 11. März 2005 abgegebene Meistgebot wird versagt.

Der Gegenstandswert des Rechtsbeschwerdeverfahrens beträgt 45.000 €.

Gründe:

I.

1 Die Beteiligten zu 1 bis 8 sind in Erbengemeinschaft Eigentümer eines bebauten Grundstücks in Thüringen. In Abteilung II des Grundbuchs ist ein Vermerk über die Eröffnung eines Vermittlungsverfahrens nach § 92 Abs. 5 SachenRBerG eingetragen.

2 Mitte 2004 ordnete das Amtsgericht auf Antrag der Beteiligten zu 1 bis 4 die Versteigerung des Grundstücks zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft an. Nachfolgend meldete die Beteiligte zu 9 selbständiges Gebäudeeigentum an und beantragte, dieses von der Zwangsversteigerung auszunehmen.

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

3 Zuvor hatte der Bevollmächtigte der Beteiligten zu 1 bis 4 in einem Schriftsatz darauf hingewiesen, dass der Versteigerungsantrag die Gebäude nicht umfasse, da sie im selbständigen Eigentum der Beteiligten zu 9 stünden. Der Antrag beschränke sich daher auf das Grundstück. Auf eine - durch die Anmeldung des Gebäudeeigentums veranlasste - Nachfrage des Amtsgerichts teilte er mit, dass dieser Schriftsatz als teilweise Rücknahme des Antrags auf Anordnung der Teilungsversteigerung zu verstehen sei. Das Amtsgericht hob darauf hin das Verfahren bezüglich der sich auf dem Grundstück befindlichen Gebäude durch Beschluss vom 8. Oktober 2004 unter Hinweis auf § 29 ZVG auf.

4 Mit Beschluss vom 17. März 2005 ist das Grundstück der Beteiligten zu 9 auf ihr Meistgebot von 35.100 € zugeschlagen worden. Die hiergegen gerichtete sofortige Beschwerde der Beteiligten zu 5 bis 8 hat das Landgericht zurückgewiesen. Mit der zugelassenen Rechtsbeschwerde verfolgen sie ihren Antrag auf Versagung des Zuschlags weiter.

II.

5 Das Beschwerdegericht meint, die Aufhebung des Versteigerungsverfahrens bezüglich der sich auf dem Grundstück befindlichen Gebäude habe gegen § 9a Abs. 1 EGZVG verstoßen, wonach die Beschlagnahme eines in den neuen Ländern belegenen Grundstücks auch das in Art. 233 §§ 2b, 4 und 8 EGBGB bezeichnete Gebäudeeigentum umfasse. Da diese Wirkung nicht zur Disposition des Betreibers der Zwangsversteigerung stehe, könne er das Verfahren nicht durch eine teilweise Antragsrücknahme auf das Grundstück beschränken. Aus dem Grundbuch nicht ersichtliches selbständiges Gebäudeeigentum sei nur zu berücksichtigen, wenn es im Rahmen einer Drittwiderspruchsklage festgestellt worden sei. Daran fehle es hier. Die Beteiligten könnten die Fehlerhaftigkeit der teilweisen Verfahrensaufhebung im Rahmen der Zuschlagsbeschwerde allerdings nicht mehr

geltend machen, da sie von der nach § 95 ZVG bestehenden Möglichkeit, den Aufhebungsbeschluss vom 8. Oktober 2004 selbständig anzufechten, keinen Gebrauch gemacht hätten.

6 Das hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand.

III.

7 Die gemäß § 96 ZVG i.V.m. § 574 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 ZPO statthafte und zulässige Rechtsbeschwerde ist begründet. Das Beschwerdegericht hat die gegen die Erteilung des Zuschlags gerichtete sofortige Beschwerde der Beteiligten zu 5 bis 8 zu Unrecht zurückgewiesen.

8 1. Nicht zu beanstanden ist allerdings, dass das Beschwerdegericht die sofortige Beschwerde für zulässig erachtet hat. Die hiergegen gerichteten Angriffe der Beteiligten zu 9 bleiben ohne Erfolg.

9 a) Der Schriftsatz vom 12. April 2005, mit dem die sofortige Beschwerde eingelegt worden ist, genügte der Form des § 569 Abs. 2 ZPO. Zwar enthielt er keine ausdrückliche Erklärung, dass Beschwerdeführer die Beteiligten zu 5 bis 8 waren. Entgegen der Ansicht der Beteiligten zu 9 war das aber auch nicht erforderlich. Es genügt, dass sich die Person des Beschwerdeführers mittelbar aus der Beschwerdeschrift oder aus anderen dem zuständigen Gericht innerhalb der Rechtsmittelfrist vorgelegten Unterlagen ergibt (vgl. Senat, Urt. v. 29. April 1994, V ZR 62/93, NJW 1994, 1879; BGH, Beschl. v. 23. Oktober 2003, IX ZB 369/02, WM 2004, 198 sowie Zöller/Gummer/Heßler, ZPO, 25. Aufl., § 519 Rdn. 30). Letzteres ist hier der Fall. Den Verfahrensakten kann entnommen werden, dass es sich bei den Rechtsanwälten, von denen die Beschwerdeschrift stammt, um die Bevollmächtigten der Beteiligten zu 5 bis 8 handelt; in dieser Eigenschaft haben

sie bereits mit Schriftsatz vom 19. Juli 2004 die einstweilige Einstellung des Verfahrens beantragt und sich mit Schriftsatz vom 15. März 2005 gegen die Erteilung des Zuschlags an die Beteiligte zu 9 gewandt. Das ließ sich auch innerhalb der Rechtsmittelfrist feststellen, da die sofortige Beschwerde zulässigerweise bei dem Vollstreckungsgericht eingelegt worden ist (vgl. § 569 Abs. 1 Satz 1 ZPO) und dieses sich im Besitz der - bei ihm geführten - Akten befand.

10 b) Den Beteiligten zu 5 bis 8 fehlt auch nicht die nach § 100 Abs. 2 ZVG notwendige Beschwerdeberechtigung (vgl. dazu Senat, Beschl. v. 20. Juli 2006, V ZB 168/05 - zur Veröffentlichung bestimmt - sowie BGH, Beschl. v. 30. Januar 2004, IXa ZB 285/03, WM 2004, 838). Die Auffassung der Beteiligten zu 9, ein Zuschlagsbeschluss, der nicht sämtliche Teile des Grundbesitzes umfasse, könne die Rechte des betroffenen (Mit-)Eigentümers nicht verletzen, ist unzutreffend. Der die Zwangsversteigerung Betreibende hat es nämlich nicht uneingeschränkt in der Hand, das Ausmaß seines Vollstreckungszugriffs zu bestimmen. Handelt es sich bei dem von der Versteigerung ausgenommenen Teil um einen wesentlichen Bestandteil des Grundstücks (§§ 93, 94 BGB), ist die von dem Betreibenden vorgenommene Beschränkung wirkungslos; der wesentliche Bestandteil geht, weil er nicht sonderrechtsfähig ist, mit dem Zuschlag auf den Erwerber über (vgl. Senat, BGHZ 104, 298, 303). Ein solcher über die Reichweite des - beschränkten - Versteigerungsantrags der Antragsteller hinausgehender Rechtsverlust ist auch hier möglich und begründet das rechtliche Interesse der Beteiligten zu 5 bis 8 an der Anfechtung der Zuschlagsentscheidung. Denn ausweislich ihres in der angefochtenen Entscheidung wiedergegebenen Vorbringens bezweifeln sie die Existenz selbständigen Gebäudeeigentums, machen also geltend, dass es sich bei den von der Versteigerung ausgenommenen Gebäuden um wesentliche Bestandteile des Grundstücks handelt oder jedenfalls handeln könnte.

11 2. a) In der Sache ist das Beschwerdegericht im Ansatz zutreffend davon ausgegangen, dass die Aufhebung des Zwangsversteigerungsverfahrens hinsicht-

lich der auf dem beschlagnahmten Grundstück befindlichen Gebäude fehlerhaft war.

12 aa) Eine Aufhebung der Beschlagnahme nach § 9a Abs. 2 Satz 1 EGZVG, § 28 ZVG kam nicht in Betracht, da das Bestehen selbständigen Gebäudeeigentums nicht aus dem Grundbuch ersichtlich war. Insbesondere ergab sich dies nicht aus dem in Abteilung II des Grundbuchs eingetragenen Vermerk über die Eröffnung des Vermittlungsverfahrens nach § 92 Abs. 5 SachenRBerG. Ein solcher Vermerk sichert zwar die Ansprüche des Nutzers aus dem Sachenrechtbereinigungsgesetz wie eine Vormerkung (§ 92 Abs. 6 Satz 1 SachenRBerG). Er lässt aber nur erkennen, dass ein notarielles Vermittlungsverfahren gemäß § 87 SachenRBerG beantragt und dieses von dem Notar eingeleitet worden ist. Ob die von dem Nutzer geltend gemachten Rechte tatsächlich bestehen, muss erforderlichenfalls unter Aussetzung des Vermittlungsverfahrens im Klageweg geklärt werden (§ 94 Abs. 2 Satz 1 Nr. 2, Satz 2 SachenRBerG); hierüber enthält der im Grundbuch eingetragene Vermerk demgemäß keine Aussage (vgl. Czub/Schmidt-Räntsch/Frenz/Zimmermann, SachenRBerG, § 92 Rdn. 35).

13 bb) Das Vollstreckungsgericht konnte das Verfahren auch nicht aufgrund der Erklärung der Antragsteller, dass der Versteigerungsantrag im Hinblick auf das selbständige Gebäudeeigentum der Beteiligten zu 9 zurückgenommen werde, gemäß § 29 ZVG teilweise aufheben. Entgegen der Auffassung des Beschwerdegerichts folgt das allerdings nicht daraus, dass das Vollstreckungsgericht das aus dem Grundbuch nicht ersichtliche Gebäudeeigentum nur berücksichtigen durfte, wenn das Bestehen dieses Rechts im Rahmen einer Drittwiderspruchsklage festgestellt worden war.

14 (1) Richtig ist zwar, dass derjenige, der ein der Zwangsversteigerung entgegenstehendes, aus dem Grundbuch nicht ersichtliches materielles Recht für sich in Anspruch nimmt, dieses Recht grundsätzlich im Wege einer - vor dem Pro-

zessgericht zu erhebenden - Drittwiderspruchsklage (§ 771 ZPO) durchsetzen muss. Macht ein Dritter Rechte an einem Gegenstand geltend, kann der die Zwangsversteigerung Betreibende diesen Gegenstand aber auch von sich aus freigeben. Eine solche Freigabeerklärung ist als teilweise Zurücknahme des Versteigerungsantrags anzusehen; sie führt dazu, dass das Vollstreckungsgericht das Verfahren hinsichtlich des von dem Dritten beanspruchten Gegenstands nach § 29 ZVG ohne Sachprüfung aufheben muss (allg. Ansicht, vgl. OLG Hamm JurBüro 1967, 1025, 1027; OLG Koblenz Rpfleger 1988, 493; OLG Düsseldorf NJW 1955, 188; Stöber, ZVG, 18. Aufl., § 29 Anm. 4.2; Böttcher, ZVG, 4. Aufl., § 29 Rdn. 11; Jäckel/Güthe, ZVG, 7. Aufl., §§ 37, 38 Rdn. 14; MünchKomm-ZPO/Karsten Schmidt, 2. Aufl., § 771 Rdn. 76; Rosenberg/Gaul/Schilken, Zwangsvollstreckungsrecht, 11. Aufl., § 41 X.4.c; Baur/Stürner/Bruns, Zwangsvollstreckungsrecht, 13. Aufl., Rdn. 34.22; Schuschke/Walker, Vollstreckung und einstweiliger Rechtsschutz, 3. Aufl, § 771 ZPO Rdn. 43). Das gilt auch, wenn Unklarheit darüber besteht, ob es sich bei dem freigegebenen Gegenstand um einen wesentlichen Bestandteil des Grundstücks handelt, der - weil er gemäß § 93 BGB nicht sonderrechtsfähig ist - für sich allein nicht freigegeben werden kann. Eine Prüfung, ob es sich bei dem freigegebenen Gegenstand um einen wesentlichen Bestandteil des Grundstücks handelt, hat das Vollstreckungsgericht nicht vorzunehmen (vgl. OLG Hamm JurBüro 1967, 1025, 1027; Stöber, aaO, § 37 Anm. 6.4; Steiner/Storz, Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung, 9. Aufl., § 29 Anm. 18; Böttcher, aaO, § 29 Rdn. 11; Dorn, Rpfleger 1987, 143, 145).

15 Die Zulässigkeit solcher Freigabeerklärungen folgt daraus, dass auch das Prozessverfahren nicht immer zu einer abschließenden Klärung der Rechtsverhältnisse an dem von dem Dritten beanspruchten Gegenstand führt. Der betreibende Gläubiger kann eine Drittwiderspruchsklage nämlich jederzeit mittels Anerkenntnisses beenden (§ 93 ZPO); das von dem Prozessgericht darauf hin - ebenfalls ohne Sachprüfung - zu erlassende Anerkenntnisurteil ist für das Voll-

streckungsgericht bindend. Angesichts dieser Möglichkeit muss es dem betreibenden Gläubiger gestattet sein, das von dritter Seite beanspruchte Recht ohne prozessuale Auseinandersetzung anzuerkennen und den betreffenden Gegenstand sogleich freizugeben (vgl. OLG Hamm, aaO).

16 (2) Eine solche Freigabeerklärung ist grundsätzlich auch hinsichtlich selbständigen Gebäudeeigentums möglich, das aus dem Grundbuch nicht ersichtlich und daher von dem Vollstreckungsgericht nicht schon nach § 28 ZVG von Amts wegen zu berücksichtigen ist.

17 Die Vorschrift des § 9a Abs. 1 Satz 1 EGZVG, nach der die Beschlagnahme eines in den neuen Ländern belegenen Grundstücks auch das in Art. 233 §§ 2b, 4 und 8 EGBGB bezeichnete Gebäudeeigentum umfasst, steht dem nicht entgegen. Die Regelung wurde im Hinblick auf die Eigenarten des - dem Bürgerlichen Gesetzbuch unbekannten - selbständigen Gebäudeeigentums erforderlich, die dazu geführt hatten, dass sich bebaute Grundstücke in den neuen Ländern praktisch nicht versteigern ließen. Zum einen ist selbständiges Gebäudeeigentum nicht notwendigerweise aus dem Grundbuch ersichtlich. Zum anderen handelt es sich bei Gebäudeeigentum weder um einen wesentlichen Bestandteil noch um eine Belastung des Grundstücks im Rechtssinne, so dass es von der Beschlagnahme des Grundstücks nach § 20 ZVG an sich nicht berührt wird (vgl. Keller, Rpfleger 1994, 194, 198). Aus diesem Grund war in den neuen Ländern häufig nicht erkennbar, ob ein Gebäude wesentlicher Bestandteil oder Gegenstand besonderen Gebäudeeigentums war, und demgemäß nicht ersichtlich, ob bei einer Zwangsversteigerung des Grundstücks mit dem Zuschlag auch das Eigentum an dem Gebäude auf den Ersteher überging.

18 Um die Reichweite der Beschlagnahme von Grundstücken in den neuen Ländern für die am Zwangsversteigerungsverfahren Beteiligten erkennbar zu machen, bestimmt § 9a Abs. 1 Satz 1 EGZVG deshalb, dass selbständiges Gebäu-

deeigentum von der Beschlagnahme zunächst erfasst wird. Das Gebäudeeigentum wird damit aber nicht Teil des Schuldnervermögens, sondern bleibt Eigentum seines Inhabers. Die bewusst zu weit reichende Beschlagnahme hat auch nicht die Bereinigung ungeklärter Eigentumsverhältnisse in den neuen Ländern zum Ziel, sondern soll nur die Feststellung ermöglichen, ob die Zwangsversteigerung eines Grundstücks das Gebäude umfasst oder ob es sich hierbei um eine schuldnerfremde und damit freizugebende Sache handelt (vgl. die Begründung des Regierungsentwurfs, BT-Drucks. 12/5553 S. 124 f.).

19 Zu diesem Zweck wird das selbständige Gebäudeeigentum wie ein der Versteigerung entgegenstehendes Recht eines Dritten an dem beschlagnahmten Grundstück behandelt (vgl. § 9a Abs. 2 EGZVG). Ist das selbständige Gebäudeeigentum aus dem Grundbuch ersichtlich, ist es gemäß § 28 ZVG von Amts wegen zu berücksichtigen und freizugeben (vgl. Stöber, ZVG, 18. Aufl., § 9a EGZVG Anm. 3.1). Andernfalls muss derjenige, der selbständiges Gebäudeeigentum beansprucht - ebenso wie Inhaber anderer im Grundbuch nicht eingetragener, aber der Versteigerung entgegenstehender Rechte - Drittwiderspruchsklage (§ 771 ZPO) erheben, um die Verfahrenseinstellung oder (teilweise) Verfahrensaufhebung im Sinne des § 37 Nr. 5 ZVG zu erreichen (so die Begründung des Regierungsentwurfs, BT-Drucks. 12/5553 S. 125; ebenso Eickmann, Sachenrechtsbereinigung, [Stand April 2006], § 9a EGZVG Rdn. 8; Keller, Rpfleger 1994, 194, 200). Diese Klage kann der betreibende Gläubiger - da er nicht gehindert wäre, im Verfahren nach § 771 ZPO ein Anerkenntnis abzugeben - durch eine Freigabeerklärung hinsichtlich des Gebäudeeigentums abwenden (ebenso Keller, aaO; Eickmann, aaO; a.A. Stöber, aaO, Anm. 3.3).

20 (3) Allerdings genügt im Fall selbständigen Gebäudeeigentums die Freigabeerklärung des die Zwangsversteigerung Betreibenden allein nicht, um das Verfahren hinsichtlich des Gebäudes gemäß § 29 ZVG aufzuheben. Andernfalls be-

stünde die Gefahr, dass der Grundstückseigentümer seinen Grundbesitz verliert, ohne die Chance auf einen angemessenen Versteigerungserlös zu haben.

21 (a) Existiert das freigegebene selbständige Gebäudeeigentum in Wahrheit nicht und bestehen auch keine Ansprüche im Sinne des Art. 233 § 2c Abs. 2 EGBGB, ist das Gebäude also rechtlich und wirtschaftlich wesentlicher Bestandteil des Grundstücks, erwirbt der Ersteher nämlich, auch wenn das Gebäude nach den Versteigerungsbedingungen nicht mitversteigert und vom Zuschlag ausdrücklich ausgenommen worden ist, das Grundstück samt dem aufstehenden Gebäude. Die sachenrechtliche Zuordnung des Bestandteils zum Grundstück geht in diesem Fall der Regel vor, dass hoheitliche rechtsgestaltende Akte grundsätzlich zu beachten sind (vgl. Senat, BGHZ 104, 298, 303; Urt. v. 25. Mai 1984, V ZR 149/83, NJW 1984, 2277, 2278; RGZ 74, 201, 204; 150, 22, 24 f.; MünchKomm-BGB/Holch, 4. Aufl., § 93 Rdn. 17; RGRK-BGB/Kregel, 12. Aufl., § 93 Rdn. 36; Steiner/Eickmann, Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung, 9. Aufl., § 90 Rdn. 9).

22 Damit verlöre der von der Zwangsversteigerung Betroffene sein Eigentum an dem Gebäude, ohne dass dem ein angemessener Versteigerungserlös gegenüber stünde. Denn der Wert des Gebäudes wäre im Hinblick auf die Freigabe des vermeintlich bestehenden selbständigen Gebäudeeigentums bei der Festsetzung des Verkehrswerts unberücksichtigt geblieben. Folglich hätte die Wertermittlung und -festsetzung gemäß § 74a Abs. 5 Satz 1 ZVG ihren Zweck, einer Verschleuderung des Grundstücks entgegenzuwirken und den Bietinteressenten Orientierungshilfe für ihre Entscheidung zu geben, verfehlt (vgl. Senat, Beschluss vom 18. Mai 2006, V ZB 142/05, WM 2006, 1727; BGH, Urt. v. 6. Februar 2003, III ZR 44/02, WM 2003, 2053; Urt. v. 9. März 2006, III ZR 143/05, WM 2006, 867, 868). Entsprechend gering fielen die auf dieser Grundlage und in der Annahme, Gegenstand der Versteigerung sei allein das Grundstück, abgegebenen Gebote aus. Sie blieben in der Regel auch deutlich hinter dem reinen Bodenwert zurück, da der

Ersteher damit rechnen müsste, dass er das Grundstück im Hinblick auf das (vermeintliche) selbständige Gebäudeeigentum nicht selbst nutzen kann und dass er darüber hinaus einem Anspruch des Gebäudeeigentümers ausgesetzt ist, das Grundstück zum halben Verkehrswert anzukaufen (vgl. § 15 Abs. 1, § 19 SachenRBerG).

23 (b) Das Zwangsversteigerungsverfahren muss so beschaffen sein, dass der Eigentümer vor der Gefahr einer solchen unverhältnismäßigen Verschleuderung seines Grundvermögens geschützt ist. Die Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 GG beeinflusst nicht nur die Ausgestaltung des materiellen Vermögensrechts, sondern wirkt auch auf das zugehörige Verfahrensrecht ein. Sie erfordert neben einer fairen Verfahrensführung eine der Verschleuderung von Grundvermögen entgegenwirkende Auslegung der Verfahrensvorschriften (vgl. BVerfGE 46, 325, 334 f.; 51, 150, 156; BGH, Beschl. v. 5. November 2004, IXa ZB 27/04, WM 2005, 136, 138). Das gilt unabhängig davon, ob es sich um eine Versteigerung im Rahmen der Zwangsvollstreckung oder, wie hier, um eine Teilungsversteigerung handelt (vgl. BVerfGE 51, 150, 156).

24 Daraus folgt, dass im Fall selbständigen, aus dem Grundbuch nicht ersichtlichen Gebäudeeigentums die Zwangsversteigerung hinsichtlich des Gebäudes nicht schon dann aufgehoben werden darf, wenn der betreibende Gläubiger oder - im Fall der Teilungsversteigerung - der Antragsteller das Gebäudeeigentum freigibt. Erforderlich ist vielmehr, dass der Schuldner bzw. der Antragsgegner der Freigabe zustimmt. Verweigert er seine Zustimmung, kann das Verfahren hinsichtlich des Gebäudes nur aufgehoben werden, wenn der Dritte einen gegen den Schuldner gerichteten - im Verfahren nach § 771 Abs. 2 ZPO oder aufgrund einer Feststellungsklage (§ 256 ZPO) ergangenen - rechtskräftigen Titel vorlegt, der die Unzulässigkeit der Zwangsvollstreckung in das Gebäudeeigentum ausspricht oder feststellt, dass der Dritte Inhaber selbständigen Eigentums an dem beschlagnahmten Gebäude ist; hinsichtlich der einstweiligen Einstellung des Zwangsversteige-

rungsverfahrens ist auch insoweit die Vorschrift des § 769 ZPO entsprechend anwendbar.

25 Das Erfordernis einer Zustimmung des Schuldners bzw. eines (auch) gegen ihn gerichteten Titels gilt unabhängig davon, ob die Beschränkung des Zuschlags auf das Grundstück dazu führt, dass der Ersteher infolge des Erwerbs auch des Gebäudes einem Bereicherungsanspruch des früheren Eigentümers ausgesetzt ist (so für den Fall freigegebenen vermeintlichen Grundstückszubehörs: RGZ 150, 22, 25; OLG Düsseldorf NJW 1955, 188; MünchKomm-BGB/Holch, 4. Aufl., § 93 Rdn. 17; Soergel/Marly, BGB, 13. Aufl., § 93 Rdn. 24; Erman/Michalski, BGB, 11. Aufl., § 93 Rdn. 12; ablehnend: Steiner/Eickmann, Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung, 9. Aufl., § 90 Rdn. 9). Es ist bereits zweifelhaft, ob ein solcher Anspruch, der im Fall eines Gebäudes - anders als bei vermeintlichem Zubehör - nicht auf die Abtrennung und Herausgabe des nicht mitversteigerten Gegenstands, sondern nur auf einen Ausgleich in Geld gerichtet sein könnte, überhaupt anzuerkennen ist. Jedenfalls muss sich der Eigentümer nicht auf einen schuldrechtlichen Anspruch gegen den Ersteher verweisen lassen, dessen Realisierung schon in tatsächlicher Hinsicht ungewiss ist; vielmehr kann er aufgrund der Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 GG verlangen, dass das Versteigerungsverfahren in einer Weise durchgeführt wird, die von vornherein einen angemessenen Versteigerungserlös für sein Eigentum erwarten lässt.

26 (4) An der erforderlichen Zustimmung der Beteiligten zu 5 bis 8 zu der Freigabe des von der Beteiligten zu 9 angemeldeten Gebäudeeigentums fehlt es. Sie war nicht deshalb entbehrlich, weil es ihnen als Mitgliedern der Erbengemeinschaft möglich gewesen wäre, durch einen Beitritt zum Zwangsversteigerungsverfahren die Rechte eines Antragstellers zu erhalten, also auch das Recht, über die Freigabe angemeldeten, aus dem Grundbuch aber nicht ersichtlichen Gebäudeeigentums zu entscheiden (§ 27 iVm § 180 Abs. 1 ZVG; vgl. Mohrbutter/Drischler/Radtke/Tiedemann, Die Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwal-

tungspraxis, 7. Aufl., S. 248). Ein Verfahrensbeitritt mag in der Teilungsversteigerung aus taktischen Gründen sinnvoll sein (vgl. Storz, Praxis des Zwangsversteigerungsverfahrens, 9. Aufl., S. 59). Der von Verfassungs wegen gebotene Schutz des Antragsgegners vor einer unverhältnismäßigen Verschleuderung seines (Mit-) Eigentums muss indessen unabhängig davon gewährleistet sein, ob sich der Antragsgegner aktiv an dem Verfahren beteiligt oder hiervon absieht.

27 b) Die fehlende Zustimmung der Beteiligten zu 5 bis 8 zu der Freigabe des Gebäudeeigentums begründet einen Verfahrensmangel im Sinne des § 83 Nr. 6 ZVG. Die Vorschrift stellt einen Auffangtatbestand für sämtliche Fälle dar, in denen die Zwangsversteigerung oder die Fortsetzung des Verfahrens aus einem anderen Grund als den in § 83 Nr. 1 bis 5 ZVG genannten Verfahrensfehlern unzulässig ist (BGH, Beschl. v. 30. Januar 2004, IXa ZB 285/03, WM 2004, 838, 839). Sie erfasst daher auch Verfahrensmängel, die - wie hier - auf der unzureichenden Berücksichtigung der Eigentumsgarantie des Art. 14 Abs. 1 GG beruhen (ebenso Stöber, ZVG, 18. Aufl., § 83 Anm., 4.1.m; Dassler/Schiffhauer/Gerhardt/ Muth, ZVG, 12. Aufl., § 83 Rdn. 14 f.; Eickmann, Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungsrecht, 2. Aufl., S. 187).

28 c) Entgegen der Auffassung des Beschwerdegerichts steht der Berücksichtigung dieses Verfahrensmangels im Rahmen der Zuschlagsbeschwerde nicht entgegen, dass es den Beteiligten zu 5 bis 8 nach § 95 ZVG möglich gewesen wäre, den Beschluss vom 8. Oktober 2004, durch den das Vollstreckungsgericht das Verfahren hinsichtlich der Gebäude aufgehoben hat, mit der sofortigen Beschwerde anzugreifen.

29 § 79 ZVG bestimmt, dass das Vollstreckungsgericht bei der Beschlussfassung über den Zuschlag an eine Entscheidung, die es vorher getroffen hat, nicht gebunden ist. Damit soll das Gericht in die Lage versetzt werden, das gesamte bisherige Versteigerungsverfahren neu und unabhängig von ablehnenden Ent-

scheidungen, die es selbst erlassen hat, zu würdigen (vgl. OLG Hamm Rpfleger 1960, 410, 411; Böttcher, ZVG, 4, Aufl., § 79 Rdn. 1; Dassler/Schiffhauer/Gerhardt/Muth, ZVG, 12. Aufl., § 79 Rdn. 2; Peters, ZZP 90, 145, 150). Hiervon ausgenommen sind nur die mit einem eigenen Rechtsmittelzug ausgestatteten Verfahren der Verkehrswertfestsetzung (§ 74a Abs. 5 ZVG), der einstweiligen Einstellung gemäß §§ 30a-30f ZVG und des Vollstreckungsschutzes nach § 765a ZPO (allg.M., vgl. Stöber, ZVG, 18. Aufl., § 79 Anm. 4.3; Eickmann, Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungsrecht, 2. Aufl., S. 189; Peters, aaO, S. 151). Alle übrigen Vorentscheidungen, die das Vollstreckungsgericht getroffen hat und die von der Rechtsmittelinstanz nicht überprüft worden sind, entfalten demgegenüber bei der Entscheidung über den Zuschlag und über eine dagegen gerichtete Beschwerde keine Bindungswirkung.

30 Das schließt Entscheidungen ein, die nach § 95 ZVG anfechtbar gewesen wären (ebenso LG Darmstadt MDR 1957, 753; Stöber, aaO, Anm. 4.2; Eickmann, aaO; Jäckel/Güthe, ZVG, 7. Aufl., § 79 Rdn. 4; Dassler/Schiffhauer/Gerhardt/Muth, ZVG, 12. Aufl., § 79 Rdn. 2; Peters, ZZP 90, 145, 150; a.A. LG Berlin GE 1959, 503; Steiner/Storz, Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung, 9. Aufl., § 79 Rdn. 8; Mohrbutter/Drischler/Radtke/Tiedemann, Die Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungspraxis, 7. Aufl., S. 576). Wäre das Vollstreckungsgericht an alle nach § 95 ZVG mit der sofortigen Beschwerde anfechtbaren Beschlüsse auch dann gebunden, wenn ein Rechtsbehelf nicht ergriffen wurde, hätte dies insbesondere zur Konsequenz, dass Mängel des Anordnungsverfahrens - da sie nach § 95 ZVG mit der sofortigen Beschwerde geltend gemacht werden können - bei der Entscheidung über den Zuschlag nicht mehr berücksichtigungsfähig wären, obwohl sie einen zwingenden Zuschlagsversagungsgrund nach § 83 Nr. 6 ZVG begründen (vgl. Eickmann, aaO). Das entspricht nicht dem Zweck des § 95 ZVG. Die Vorschrift schränkt in erster Linie die Anfechtbarkeit von Zwischenentscheidungen des Vollstreckungsgerichts ein. Entscheidungen über die Anordnung, Aufhebung,

einstweilige Einstellung und die Fortsetzung des Verfahrens werden hiervon zwar ausgenommen. Das beruht aber auf der Bedeutung dieser Zwischenentscheidungen für das weitere Verfahren und lässt deshalb nicht den Schluss zu, dass die Bestimmung des § 79 ZVG für diese grundlegenden Entscheidungen nicht gelten soll. Das Ziel der Vorschrift, eine Überprüfung der Rechtmäßigkeit des gesamten Verfahrens vor der Beschlussfassung über den Zuschlag zu ermöglichen, wird nur erreicht, wenn das Vollstreckungsgericht bei dieser Entscheidung auch und gerade an seine grundlegenden Beschlüsse über die Anordnung, Aufhebung, Einstellung und Fortsetzung des Verfahrens - soweit nicht die Rechtsmittelinstanz über sie entschieden hat - nicht mehr gebunden ist.

31 3. Der angefochtene Beschluss kann somit keinen Bestand haben. Da die Aufhebung des Zwangsversteigerungsverfahrens hinsichtlich der Gebäude mangels Zustimmung der Antragsgegner unzulässig war, hat dies gemäß § 83 Nr. 6 ZVG die Versagung des Zuschlags zur Folge.

IV.

32 Eine Kostenentscheidung ist nicht veranlasst. Gerichtskosten fallen weder für die sofortige Beschwerde noch für die Rechtsbeschwerde an (vgl. Nr. 2241 und 2243 KV-GKG). Eine Erstattung außergerichtlicher Kosten kommt nicht in Betracht, da sich die Beteiligten im Verfahren über die Zuschlagsbeschwerde regelmäßig nicht als Parteien im Sinne der Zivilprozessordnung gegenüber stehen (vgl. Senat, Beschl. v. 20. Juli 2006, V ZB 168/05 - zur Veröffentlichung bestimmt).

33 Der Wert der Rechtsbeschwerde bemisst sich nach dem Interesse der Beteiligten zu 5 bis 8, eine Versteigerung allein des Grundstücks zu verhindern, solange die Eigentumsverhältnisse an den sich auf ihrem Grundstück befindlichen

Gebäuden ungeklärt sind. Dieses Interesse hat der Senat im Hinblick auf das von dem Vollstreckungsgericht eingeholte Verkehrswertgutachten, in dem der Wert der Gebäude mit 175.000 € angegeben worden ist, auf 45.000 € geschätzt (§ 3 ZPO).

Krüger Lemke Schmidt-Räntsch

Stresemann Czub

Vorinstanzen:
AG Altenburg, Entscheidung vom 17.03.2005 - K 14/04 -
LG Gera, Entscheidung vom 28.10.2005 - 5 T 241/05 -