BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

V ZB 23/05

vom

24. November 2005

in dem Zwangsversteigerungsverfahren

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

BGB § 890 Abs. 1; ZVG § 27 Abs. 1

a) Verliert ein belastetes Grundstück durch Vereinigung mit einem anderen Grundstück die Selbständigkeit, so ruhen die Belastungen auf dem Teil des neuen Grundstücks, der vor der Vereinigung Belastungsgegenstand war.

b) In einem solchen Fall ist der Gläubiger des Rechts, das auf dem früheren selbständigen Grundstück gelastet hat, nicht gehindert, einem Zwangsversteigerungsverfahren beizutreten, das das vereinigte neue Grundstück betrifft. Dabei ist es unerheblich, ob das frühere Grundstück, weil katastermäßig nicht verschmolzen, als Flurstück fortbesteht oder ob es auch als Flurstück nicht mehr existiert, da auch im letzteren Fall anhand der Genese der Flächenabschnitt ermittelt werden kann, auf den sich die Belastung mit welcher Rangfolge erstreckt.

BGH, Beschl. v. 24. November 2005 - V ZB 23/05 - LG Chemnitz

AG Chemnitz

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat am 24. November 2005 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Krüger und die Richter Dr. Klein, Dr. Schmidt-Räntsch, Zoll und Dr. Roth

beschlossen:

Auf die Rechtsmittel der Gläubigerin werden der Beschluss des Landgerichts Chemnitz vom 21. Oktober 2004 aufgehoben und der Beschluss des Amtsgerichts Chemnitz vom 5. Juli 2004 geändert.

Der Beitritt der Gläubigerin zu dem Verfahren des Amtsgerichts Chemnitz über die Zwangsversteigerung des im Grundbuch von G. , Blatt , als Flurstück eingetragenen Grundstücks – 11 K 225/02 – wird zugelassen.

Die Kosten der Rechtsmittelverfahren trägt der Schuldner.

Der Gegenstandswert des Rechtsbeschwerdeverfahrens beträgt 25.565 €.

Gründe:

I.

1 Mit Beschluss vom 21. Mai 2002 ordnete das Amtsgericht Chemnitz auf Antrag der Gläubigerin wegen einer in Abteilung III, laufende Nr. 5, eingetragenen Zwangshypothek über 75.000 € die Zwangsversteigerung des im Tenor näher bezeichneten Grundstücks des Schuldners an.

2 Das Grundstück ist 1997 durch eine Vereinigung dreier Flurstücke entstanden, darunter das Flurstück 245/4, welches zugunsten der Gläubigerin mit einer Grundschuld in Höhe von 250.000 DM belastet war. Die Flurstücke wurden nachfolgend zu dem neuen Flurstück 245/11 verschmolzen.

3 In Abteilung III des Grundbuchs sind folgende Belastungen des neuen Grundstücks eingetragen:

Nr. 1 Grundschuld iHv 250.000,00 DM „lastend am ehemaligen Flurstück 245/4“
Nr. 2 Grundschuld iHv 150.000,00 DM „lastend am ehemaligen Flurstück 245/4“

Nr. 3 Zwangssicherungshypothek iHv 7.717,09 €
Nr. 4 Zwangssicherungshypothek iHv 4.416,69 €
Nr. 5 Zwangssicherungshypothek iHv 75.000,00 €
Nr. 6 Zwangssicherungshypothek iHv 16.428,70 €

4 Am 26. November 2002 hat die Gläubigerin wegen der zu ihren Gunsten als laufende Nr. 1 eingetragenen Grundschuld den Beitritt zu dem anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren beantragt. Das Amtsgericht hat den Antrag mit der Begründung zurückgewiesen, die Zwangsversteigerung des Flurstücks 245/4 sei nach dessen Verschmelzung in das Flurstück 245/11 nicht mehr möglich. Auf die sofortige Beschwerde der Gläubigerin hat das Landgericht den ablehnenden Beschluss aufgehoben und das Amtsgericht angewiesen, den Antrag der Gläubigerin nicht aus den Gründen der angefochtenen Entscheidung zurückzuweisen. Mit Beschluss vom 5. Juli 2004 hat das Amtsgericht den Antrag erneut zurückgewiesen. Die hiergegen gerichtete sofortige Beschwerde der Gläubigerin ist erfolglos geblieben.

5 Mit der zugelassenen Rechtsbeschwerde erstrebt die Gläubigerin weiterhin den Beitritt zu dem anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren.

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

II.

6 Das Beschwerdegericht meint, die Voraussetzungen für einen Beitritt der Gläubigerin lägen nicht vor, weil der Beitritt und das anhängige Verfahren sich nicht auf dasselbe Grundstück bezögen. Die Zwangsversteigerung sei im Hinblick auf das Flurstück 245/11 angeordnet, der Beitritt werde demgegenüber aus einem Titel betreffend das Flurstück 245/4 beantragt. Eine Vollstreckung in dieses Flurstück sei nach seiner katastermäßigen Verschmelzung nicht mehr möglich. Die durch eine Beschlagnahme an sich eintretende Aufhebung der Grundstücksvereinigung könne im Grundbuch nicht vollzogen werden, weil die früheren Einzelgrundstücke katastermäßig nicht mehr als selbständige Flurstücke vorhanden seien. Lasse sich die Bodenfläche, die für die auf dem ehemaligen Flurstück 245/4 lastende Grundschuld hafte, aber nicht unmittelbar aus dem Grundbuch feststellen, könne der Grundstückteil, auf den sich der dem Beitrittsantrag zugrunde liegende Titel der Gläubigerin beziehe, in dem Anordnungsbeschluss nicht in ausreichend bestimmter Weise bezeichnet werden.

III.

7 Die gemäß § 574 Abs. 1 Nr. 2 ZPO statthafte und zulässige Rechtsbeschwerde ist begründet.

8 1. Die Zurückweisung der nach § 95 ZVG iVm § 27 Abs. 1 Satz 1 ZVG zulässigen sofortigen Beschwerde kann bereits deshalb keinen Bestand haben, weil das Beschwerdegericht die Bindungswirkung seines ersten Beschlusses in dieser Sache nicht beachtet hat.

9 Ein Rechtsmittelgericht, das nach Aufhebung einer erstinstanzlichen Entscheidung und Zurückverweisung des Verfahrens an die Vorinstanz erneut mit der Sache befasst wird, ist an die von ihm vertretene, der Aufhebung der erstinstanzlichen Entscheidung zugrunde liegende Rechtsauffassung auch selbst ge-

bunden (vgl. GmS-OGB, BGHZ 60, 392, 396; BGHZ 51, 131, 135; BGH, Urt. v. 23. Juni 1992, XI ZR 227/91, NJW 1992, 2831, 2832). Die Selbstbindung ist Folge der in § 563 Abs. 2 ZPO angeordneten - und für das Berufungs- und Beschwerdeverfahren entsprechend geltenden (vgl. BGHZ 51, 131, 135; Zöller/Vollkommer, ZPO, 25. Aufl., § 318 Rdn. 14) - Verpflichtung der Vorinstanz, seiner neuen Entscheidung die für die Aufhebung maßgebliche Rechtsauffassung des Rechtsmittelgerichts zugrunde zu legen. Die Bindung der Vorinstanz soll verhindern, dass die Entscheidung der Sache dadurch verzögert oder gar verhindert wird, dass sie zwischen der Vorinstanz und dem Rechtsmittelgericht hin- und hergeschoben wird. Dieses Ziel kann nur erreicht werden, wenn auch das Rechtsmittelgericht, falls es erneut mit der Sache befasst wird, an seine erste rechtliche Beurteilung gebunden ist.

10 Demnach war das Beschwerdegericht nicht berechtigt, die seinem Beschluss vom 14. Juli 2003 zugrunde liegende Rechtsauffassung, wonach die Verschmelzung des Flurstücks 245/4 in das neu gebildete Flurstück 245/11 dem Beitritt der Gläubigerin zu dem anhängigen Zwangsversteigerungsverfahren nicht entgegensteht, anlässlich seiner erneuten Befassung mit der Sache zu ändern.

11 2. Die Ausführungen des Beschwerdegerichts halten aber auch in der Sache rechtlicher Nachprüfung nicht stand.

12 a) Entgegen seiner Auffassung liegen die nach § 27 Abs. 1 ZVG erforderlichen Voraussetzungen für einen Beitritt der Gläubigerin zu dem anhängigen Verfahren über die Zwangsversteigerung des als Flurstück 245/11 eingetragenen Grundstücks vor. Der Beitrittsantrag der Gläubigerin betrifft denselben Vollstreckungsgegenstand und die gleiche Verfahrensart. Darüber hinaus erfüllt er die allgemeinen Voraussetzungen für eine Zwangsvollstreckung in das genannte Grundstück, insbesondere ist der dem Beitrittsantrag zugrunde liegende Vollstreckungstitel hinreichend bestimmt.

13 aa) Ein Beitritt ist zuzulassen, wenn er sich auf den von der Vollstreckung bereits erfassten Gegenstand bezieht, also dasselbe Grundstück oder denselben Grundstücksbruchteil betrifft wie der Anordnungsbeschluss (vgl. Stöber, ZVG, 17. Aufl., § 27 Anm. 4.8). Dabei müssen die Gegenstände nicht identisch sein, es genügt, dass sich der Beitritt auf einen von dem Hauptgegenstand umfassten Teil bezieht (vgl. Steiner/Teufel, Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung, 9. Aufl, § 27 Rdn. 5 f.).

14 Diese Voraussetzung ist hier erfüllt. Die Gläubigerin vollstreckt aus einer am ehemaligen Flurstück 245/4 lastenden Grundschuld. Das Grundstück ist durch eine Vereinigung mehrerer Flurstücke gemäß § 890 Abs. 1 BGB in dem im Anordnungsbeschluss genannten Grundstück aufgegangen. Es hat dadurch seine Selbständigkeit verloren und ist Bestandteil des neuen einheitlichen Grundstücks geworden (vgl. Soergel/Stürner, BGB, 13. Aufl. § 890 Rdn. 3; OLG Düsseldorf NJW-RR 2000, 608, 609). Die auf ihm lastenden Grundpfandrechte sind in dem bisherigen Umfang bestehen geblieben und ruhen auf dem Teil des neuen Grundstücks, der bereits vor der Vereinigung Belastungsgegenstand war (vgl. Soergel/Stürner, aaO; OLG Hamm Rpfleger 1998, 154, 155).

15 bb) Entgegen der Auffassung des Beschwerdegerichts ist der Antrag auch nicht deshalb zurückzuweisen, weil sich der Grundstücksteil, auf dem das Grundpfandrecht der Gläubigerin lastet, nicht mehr aus dem Grundbuch feststellen ließe und es dem Vollstreckungstitel deshalb an der erforderlichen Bestimmtheit fehlte.

16 Richtig ist zwar, dass die Zwangsvollstreckung in einen Grundstücksteil im Allgemeinen voraussetzt, dass dieser katastermäßig ein Flurstück darstellt (Meikel/Böttcher, Grundbuchrecht, 8. Aufl., § 5 Rdn. 81). Ihren Grund hat dieses Erfordernis in dem Bestimmtheitsgrundsatz des Sachen- und Grundbuchsrechts (vgl. Senat, Urt. v. 2. Mai 1975, V ZR 131/73, NJW 1975, 1314, 1315; Urt. v.

11. Juli 2003, V ZR 56/02, WM 2004, 230, 231). Er gewährleistet im Zwangsversteigerungsverfahren, dass der Umfang der Gläubigerrechte, die Rechtsstellung des Erstehers sowie die Änderungen, die an den dinglichen Rechten der Beteiligten eintreten, zweifelsfrei feststellbar sind. Demgemäß muss bei der Zwangsversteigerung eines Grundstücksteils feststehen, auf welche Bodenfläche sich die Rechte des betreibenden Gläubigers beziehen.

17 Keine Schwierigkeiten treten in dieser Hinsicht auf, wenn der im Vollstreckungstitel als belastet bezeichnete Grundstücksteil seine rechtliche Selbständigkeit infolge einer Vereinigung gemäß § 890 BGB zwar verloren hat, er jedoch - weil eine katastermäßige Verschmelzung mit den anderen Flurstücken, aus denen sich das vereinigte Grundstück zusammensetzt, nicht stattgefunden hat - weiterhin als Flurstück besteht (vgl. KG NJW-RR 1989, 1360, 1362). Da im Bestandsverzeichnis des neuen Grundstücks auf die früheren, nunmehr geröteten Eintragungen verwiesen wird, lässt sich durch Vergleich der Flurstücksnummern weiterhin aus dem Grundbuch feststellen, auf welcher Bodenfläche das Grundpfandrecht lastet (vgl. OLG Düsseldorf, NJW-RR 2000, 608, 609; Wendt, Rpfleger 1983, 192, 196).

18 Nichts anderes gilt, wenn der Grundstücksteil, in den vollstreckt werden soll, nach einer Verschmelzung zwar nicht mehr als Flurstück existiert, seine Benennung und Feststellung aber anhand der alten Grundbuchbezeichnung, mit der zugleich auf die katastermäßige Vermessung des alten Flurstücks Bezug genommen wird, noch möglich ist. Ist die Einzelbelastung des Grundstücksteils weiterhin aus dem Grundbuch ersichtlich und lässt sich daraus auch die Rangfolge der Belastungen entnehmen, ist der Flächenabschnitt, auf den sich das Recht des betreibenden Gläubigers bezieht, katastermäßig und damit in einer dem Bestimmtheitsgebot genügenden Weise feststellbar (so zutreffend Stöber, MittBayNot 2001, 281, 284 f.).

19 So verhält es sich auch hier. Nach den Feststellungen des Beschwerdegerichts ergibt sich aus dem Bestandsverzeichnis des neu gebildeten Grundstücks, dass es durch Verschmelzung der Flurstücke 245/4, 245/7 und 245/8 entstanden ist. Weiterhin ist ersichtlich, dass die Grundschuld der Gläubigerin auf dem Teil des einheitlichen Grundstücks (245/11) lastet, welcher dem früheren Flurstück 245/4 entspricht, und dass dieses Recht allen anderen am Grundstück bestehenden Grundpfandrechten im Rang vorgeht.

20 b) Die von dem Amtsgericht in seinem Beschluss vom 5. Juli 2004 dargestellten Erschwernisse bei der Durchführung der Zwangsversteigerung stehen einem Beitritt der Gläubigerin ebenfalls nicht entgegen.

21 Dabei kommt es nicht darauf an, ob diese Schwierigkeiten eine Verwirrung im Sinne des § 5 GBO begründen und das Grundbuchamt deshalb möglicherweise bereits die Vereinigung der Grundstücke (so Stöber, MittBayNot 2001, 281, 283), jedenfalls aber die Eintragung der Verschmelzung (so BayObLG NJW-RR 1994, 404, 405; KG NJW-RR 1989, 1360, 1361; OLG Hamm Rpfleger 1998, 154, 155; OLG Düsseldorf NJW-RR 2000, 608, 609) hätte ablehnen müssen. Ein etwaiger Verstoß gegen die Ordnungsvorschrift des § 5 GBO hat keine materiellrechtlichen Auswirkungen, führt also nicht zur Unwirksamkeit der Eintragung (vgl. Soergel/Stürner, BGB, 13. Aufl. § 890 Rdn. 9a; Demharter, GBO, 25. Aufl., § 5 Rdn. 24). Er berechtigt das Vollstreckungsgericht deshalb auch nicht, einem beteiligten Grundpfandgläubiger den Beitritt zu dem anhängigen Verfahren über das vereinigte Grundstück zu verwehren und ihn dadurch an der Verwertung seines Grundpfandrechts zu hindern. Sind Verwicklungen bei der Zwangsversteigerung eingetreten, die die Vorschrift des § 5 GBO zu vermeiden sucht (dazu Demharter, GBO, 25. Aufl., § 5 Rdn. 13 m.w.N.), muss das Vollstreckungsgericht sie, soweit dies unter Wahrung des Bestimmtheitsgrundsatzes möglich ist, im Einzelfall durch eine entsprechende Anwendung der Vorschriften des Zwangsversteigerungsgesetzes auflösen.

22 Das ist vorliegend in der Weise möglich, dass die unterschiedlich belasteten Grundstückteile im Zwangsversteigerungsverfahren wie selbständige Grundstücke im Rechtssinne behandelt werden und die Vorschriften über mehrere in demselben Verfahren zu versteigernde Grundstücke (z.B. §§ 63, 64, 112 ZVG) sinngemäße Anwendung finden (vgl. generell zu dieser Möglichkeit bei nur vereinigten Grundstücken: OLG Düsseldorf, NJW-RR 2000, 608, 609; Wendt, Rpfleger 1983, 192, 196 einerseits und Stöber, MittBayNot 2001, 281, 283 andererseits). Sollten die Grundstücksteile verschiedenen Erstehern zugeschlagen werden, wird das Grundstück mit der Rechtskraft des Zuschlags durch Hoheitsakt geteilt und das Flurstück 245/4 abgetrennt (vgl. Stöber, ZVG, 17. Aufl., Einl. 11.7 für vereinigte Grundstücke). Es wäre dann von Amts wegen katastermäßig zu zerlegen (vgl. Bengel/Simmerding, Grundbuch, Grundstück, Grenze, 5. Aufl., § 2 Rdn. 76 u. 78) und anschließend wieder als selbständiges Grundstück in das Grundbuch einzutragen (vgl. Meikel/Böttcher, Grundbuchrecht, 8. Aufl., § 5 Rdn. 81).

IV.

23 Der angefochtene Beschluss kann somit keinen Bestand haben. Da die Sache entscheidungsreif ist, hat der Senat über den Antrag der Gläubigerin selbst entschieden und ihren Beitritt zugelassen (§ 577 Abs. 5 ZPO).

V.

24 Die Kostenentscheidung folgt aus § 91 Abs. 1 ZPO.

Krüger Klein Schmidt-Räntsch

Zoll Roth

Vorinstanzen:
AG Chemnitz, Entscheidung vom 05.07.2004 - 11 K 225/02 -
LG Chemnitz, Entscheidung vom 21.10.2004 - 3 T 2795/04 -