



# **BUNDESGERICHTSHOF**

## **BESCHLUSS**

**V ZB 125/13**

vom

9. Mai 2014

in dem Zwangsversteigerungsverfahren

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 9. Mai 2014 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, den Richter Dr. Lemke und die Richterinnen Prof. Dr. Schmidt-Räntsch, Dr. Brückner und Weinland

beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde der Beteiligten zu 3 und 4 gegen den Beschluss der 6. Zivilkammer des Landgerichts Ravensburg vom 9. Juli 2013 wird zurückgewiesen.

Der Gegenstandswert beträgt 31.500 € für die Gerichtskosten, 13.035,24 € für die anwaltliche Vertretung der Beteiligten zu 1 und 63.000 € für die anwaltliche Vertretung der Beteiligten zu 3 und 4.

#### Gründe:

##### I.

- 1 Im Grundbuch der eingangs genannten Teileigentumseinheit der Beteiligten zu 2 ist seit dem 20. Januar 1999 eine Auflassungsvormerkung zugunsten der Beteiligten zu 3 und 4 eingetragen. Die Beteiligte zu 1 - die Wohnungseigentümergeinschaft, zu deren Anlage das Teileigentum gehört - betreibt wegen titulierter Wohngeldansprüche aus dem Jahr 2008 die Zwangsversteigerung. Das Amtsgericht hat mit Beschluss vom 8. Oktober 2010 wegen der Ansprüche der Beteiligten zu 1 die Zwangsversteigerung aus der Rangklasse des § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG angeordnet. Vor dem Versteigerungstermin haben die Beteiligten zu 3 und 4 mitgeteilt, dass die Teileigentumseinheit am 15. Februar 2013 an sie aufgelassen worden sei und sie ihre Eintragung als

Eigentümer beantragt hätten. Die Umschreibung des Eigentums ist nicht erfolgt. In dem Versteigerungstermin am 21. Februar 2013 hat das Vollstreckungsgericht die Auflassungsvormerkung nicht in das geringste Gebot aufgenommen. Mit Beschluss vom gleichen Tag ist der Beteiligten zu 5 als Meistbietender der Zuschlag erteilt worden; die Vormerkung ist in dem Zuschlagsbeschluss nicht als bestehenbleibendes Recht aufgeführt.

- 2 Die gegen den Zuschlagsbeschluss gerichtete sofortige Beschwerde der Beteiligten zu 3 und 4 ist erfolglos geblieben. Mit ihrer zugelassenen Rechtsbeschwerde wollen sie die Aufnahme der zu ihren Gunsten eingetragenen Auflassungsvormerkung in das geringste Gebot erreichen.

## II.

- 3 Das Beschwerdegericht meint, das Verfahren sei nicht gemäß § 28 Abs. 1 ZVG aufzuheben. Dies setze voraus, dass die Umschreibung des Eigentums im Grundbuch aufgrund der Auflassungsvormerkung erfolgt sei; dazu sei es aber nicht gekommen. Die Auflassungsvormerkung sei zu Recht nicht in das geringste Gebot aufgenommen worden, weil sie gegenüber den Ansprüchen der betreibenden Wohnungseigentümergeinschaft aus der Rangklasse 2 des § 10 Abs. 1 ZVG nachrangig sei. Zwar werde die Vormerkung in § 10 ZVG nicht ausdrücklich erwähnt. Nach zutreffender Ansicht falle sie aber in die Rangklasse 4 des § 10 Abs. 1 ZVG; hieraus ergebe sich ihre Nachrangigkeit gegenüber Ansprüchen, die der Rangklasse 2 zuzuordnen seien.

## III.

- 4 Die zulässige Rechtsbeschwerde hat keinen Erfolg.

- 5 Weil eine Partei mit ihrer Prozesshandlung im Zweifel das erreichen will, was nach den Maßstäben der Rechtsordnung vernünftig ist und ihrer recht ver-

standenen Interessenlage entspricht (vgl. nur Senat, Urteil vom 19. Oktober 2012 - V ZR 233/11, ZfIR 2013, 23 Rn. 11 mwN), ist der Antrag der Beteiligten zu 3 und 4 dahingehend auszulegen, dass sie die Versagung des Zuschlags begehren; nur diese, nicht aber die beantragte Änderung des geringsten Gebots kann mit der Rechtsbeschwerde erreicht werden. Ein Zuschlagsversagungsgrund liegt jedoch nicht vor.

6           1. Zutreffend und von der Rechtsbeschwerde unbeanstandet verneint das Beschwerdegericht der Sache nach einen Zuschlagsversagungsgrund gemäß § 83 Nr. 5 ZVG. Nach dieser Bestimmung ist der Zuschlag zu versagen, wenn das Recht eines Beteiligten der Fortsetzung des Verfahrens entgegensteht. Ist ein solches Recht aus dem Grundbuch ersichtlich, hat das Vollstreckungsgericht das Verfahren gemäß § 28 Abs. 1 Satz 1 ZVG aufzuheben oder einstweilen einzustellen bzw. gemäß § 33 ZVG den Zuschlag zu versagen. Die Voraussetzungen des § 28 Abs. 1 Satz 1 ZVG lagen aber schon deshalb nicht vor, weil eine Umschreibung des Eigentums aufgrund des vorgemerkten Anspruchs auf die Beteiligten zu 3 und 4 nicht erfolgt ist. Die Auflassungsvormerkung als solche stellt kein der Zwangsversteigerung entgegenstehendes Recht im Sinne von § 28 Abs. 1 Satz 1 ZVG dar (vgl. nur Senat, Urteil vom 28. Oktober 1966 - V ZR 11/64, BGHZ 46, 124, 126 f.; BGH, Urteil vom 11. Juli 1996 - IX ZR 226/94, NJW 1996, 3147 f. jeweils mwN).

7           2. Ebenso wenig ist der Zuschlag wegen einer Verletzung der Vorschriften über die Feststellung des geringsten Gebots im Sinne von § 83 Nr. 1 ZVG zu versagen. Das Vollstreckungsgericht hat die für die Beteiligten zu 3 und 4 im Grundbuch eingetragene Auflassungsvormerkung zu Recht nicht in das geringste Gebot aufgenommen. Zwecks Vermeidung von Wiederholungen nimmt der Senat Bezug auf seinen Beschluss vom heutigen Tage in der Sache V ZB 123/13 (vorgesehen zur Veröffentlichung in BGHZ), der eine weitere Teil-

eigentumseinheit der Beteiligten zu 2 und einen parallel gelagerten Sachverhalt betrifft.

IV.

8 Eine Kostenentscheidung ist nicht veranlasst, weil sich die Beteiligten in dem Verfahren über die Zuschlagsbeschwerde grundsätzlich nicht als Parteien im Sinne der Zivilprozessordnung gegenüberstehen (vgl. Senat, Beschluss vom 25. Januar 2007 - V ZB 125/05, BGHZ 170, 378 Rn. 7).

9 Der Gegenstandswert bemisst sich nach dem Wert des Zuschlags, § 47 Abs. 1 Satz 1, § 54 Abs. 2 Satz 1 GKG. Der Wert der anwaltlichen Vertretung der Beteiligten zu 1, 3 und 4 richtet sich nach § 26 Nr. 1 RVG.

Stresemann

Lemke

Schmidt-Räntsch

Brückner

Weinland

Vorinstanzen:

AG Tettang, Entscheidung vom 21.02.2013 - K 35/10 -

LG Ravensburg, Entscheidung vom 09.07.2013 - 6 T 23/13 -