



# BUNDESGERICHTSHOF

## BESCHLUSS

V ZB 32/21

vom

23. Juni 2022

in dem Teilungsversteigerungsverfahren

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

ZVG § 180 Abs. 1

Vereinigen sich die Miteigentumsanteile an einem Grundstück in der Hand eines Eigentümers und wird ein Anspruch des Übertragenden auf Rückübereignung eines Miteigentumsanteils durch Vormerkung gesichert, kommt eine Teilungsversteigerung des Grundstücks in analoger Anwendung von § 180 Abs. 1 ZVG nicht in Betracht.

BGH, Beschluss vom 23. Juni 2022 - V ZB 32/21 - LG Neuruppin  
AG Neuruppin

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 23. Juni 2022 durch die Richterin Dr. Brückner als Vorsitzende, den Richter Dr. Göbel, die Richterin Haberkamp und die Richter Dr. Hamdorf und Dr. Malik

beschlossen:

Auf die Rechtsbeschwerde wird der Beschluss des Landgerichts Neuruppin - 2. Zivilkammer - vom 19. Mai 2021 aufgehoben.

Die sofortige Beschwerde der Antragstellerin gegen den Beschluss des Amtsgerichts Neuruppin vom 11. Januar 2021 wird zurückgewiesen.

Die Antragstellerin trägt die Kosten der Rechtsmittelverfahren.

#### Gründe:

##### I.

- 1 Die rechtskräftig geschiedenen Beteiligten waren jeweils hälftige Miteigentümer des im Eingang dieses Beschlusses bezeichneten Grundstücks. Während der Ehezeit übertrug der Antragsgegner seinen Miteigentumsanteil an dem Grundstück unentgeltlich auf die Antragstellerin. Die Beteiligten vereinbarten in dem notariellen Vertrag vom 25. Januar 2007 die Verpflichtung der Antragstellerin zur Rückübertragung des Miteigentumsanteils an den Antragsgegner u.a. für den Fall, dass eine Partei einen Antrag auf Scheidung der Ehe stellt und die ge-

setzlichen Scheidungsvoraussetzungen vorliegen. Zur Sicherung des Rückübertragungsanspruchs wurde eine Auflassungsvormerkung in das Grundbuch eingetragen. Nach Rechtshängigkeit des Scheidungsverfahrens wurde die hiesige Antragstellerin auf Antrag des hiesigen Antragsgegners durch Beschluss des Amtsgerichts - Familiengericht - verpflichtet, einen hälftigen Miteigentumsanteil an dem Grundstück an den Antragsgegner aufzulassen, das Eigentum daran zu übertragen und die Eintragung des Antragsgegners als Eigentümer des hälftigen Miteigentumsanteils zu bewilligen. Die Übertragung erfolgte bislang nicht. Die Beurkundung eines auf Betreiben der Antragstellerin entworfenen Überlassungsvertrags lehnte der Antragsgegner ab.

- 2 Die Antragstellerin beantragt nunmehr die Anordnung des Zwangsversteigerungsverfahrens zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft gemäß § 180 Abs. 1 ZVG. Das Amtsgericht (Vollstreckungsgericht) hat den Antrag zurückgewiesen. Auf die sofortige Beschwerde der Antragstellerin hat das Landgericht ihm stattgegeben. Mit der von dem Landgericht zugelassenen Rechtsbeschwerde will der Antragsgegner weiterhin die Zurückweisung des Antrags erreichen.

## II.

- 3 Das Beschwerdegericht meint, die alleinige Rechtsinhaberschaft der Antragstellerin stehe der Zulässigkeit einer Teilungsversteigerung nicht entgegen. Allgemein schließe das Zusammenfallen der Bruchteile in der Hand eines Eigentümers ein getrenntes rechtliches Schicksal der Bruchteile nicht aus, wenn die Trennung - wie hier - einem praktischen Bedürfnis entspreche. Die Antragstellerin habe den Miteigentumsanteil von Anfang an mit einer an bestimmte Vorausset-

zungen geknüpften und durch eine Vormerkung gesicherten Rückübertragungsverpflichtung erhalten. Dadurch sei sie faktisch gehindert, das Eigentum an dem Grundstück an einen Dritten zu übertragen. Ähnlich wie bei der Vereinigung von Bruchteilen in der Hand eines Inhabers, dem ein Bruchteil als nicht befreiter Vorbe zustehe, sei die Antragstellerin in ihrer Möglichkeit, über den von dem Antragsgegner erworbenen Bruchteil zu verfügen, so stark eingeschränkt, dass es gerechtfertigt sei, diesen Bruchteil als Sondervermögen anzusehen. Schutzwürdige Interessen des Antragsgegners stünden nicht entgegen, da sich im Falle einer Teilungsversteigerung sein Recht im Wege der Surrogation an dem Erlösanteil fortsetze, der auf den mit der Vormerkung belasteten Bruchteil entfalle. Die Auflassungsvormerkung des Antragsgegners belaste den Miteigentumsanteil der Antragstellerin nämlich nicht und erlösche daher durch Zuschlagserteilung. Der Antragsgegner nehme mit einem Wertersatzanspruch an der Erlösverteilung teil (§ 92 ZVG).

### III.

4 Die nach § 574 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 ZPO statthafte und auch im Übrigen zulässige Rechtsbeschwerde hat Erfolg. Die Annahme des Beschwerdegerichts, die Teilungsversteigerung sei zulässig, hält einer rechtlichen Prüfung nicht stand.

5 1. Die Regelung über die Teilungsversteigerung in § 180 Abs. 1 ZVG betrifft die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft. Diese Vorschrift ist, wie das Beschwerdegericht zutreffend erkennt, nicht unmittelbar anwendbar. Sie setzt nach ihrem Wortlaut eine Gemeinschaft, also eine Mehrheit von Personen, voraus (vgl. BGH, Beschluss vom 16. Juli 2004

- IXa ZB 330/03, NJW-RR 2004, 1513; vgl. auch Senat, Beschluss vom 25. Februar 2010 - V ZB 92/09, NJW-RR 2010, 1098 Rn. 9). Daran fehlt es hier, da die Antragstellerin Alleineigentümerin des Grundstücks ist.

6            2. Entgegen der Auffassung des Beschwerdegerichts kann die frühere Bruchteilsgemeinschaft auch nicht zum Zwecke der Teilungsversteigerung in entsprechender Anwendung von § 180 Abs. 1 ZVG als fortbestehend fingiert werden.

7            a) Richtig ist zwar der rechtliche Ausgangspunkt des Beschwerdegerichts, dass der Fortbestand einer Bruchteilsgemeinschaft bei Vereinigung mehrerer ideeller Anteile an einer Gemeinschaft in einer Hand in Ausnahmefällen aus praktischen Gründen fingiert wird (vgl. allg. MüKoBGB/K. Schmidt, 8. Aufl., § 741 Rn. 31; Staudinger/von Proff, BGB [2021], § 741 Rn. 69).

8            aa) Anerkannt ist in der Rechtsprechung, dass ein früherer Miteigentumsanteil für Zwecke der Zwangsvollstreckung als fortbestehend fingiert wird, wenn die Haftung des jetzigen Alleineigentümers auf den früheren Miteigentumsanteil beschränkt ist (vgl. Senat, Urteil vom 18. November 1988 - V ZR 75/87, BGHZ 106, 19, 27). Daher wird die Zwangsvollstreckung in den nicht mehr bestehenden Miteigentumsanteil in entsprechender Anwendung von § 864 Abs. 2 Fall 2 ZPO in bestimmten Ausnahmefällen zugelassen, etwa wenn der Miteigentumsanteil in anfechtbarer Weise (nach §§ 3 ff. AnfG) erworben worden ist oder wenn der Erbe, der mit dem Erbfall Alleineigentümer geworden ist, infolge einer von ihm geltend gemachten Haftungsbeschränkung nach § 1990 Abs. 1 Satz 2 BGB dem Gläubiger den Nachlass zum Zwecke der Befriedigung im Wege der Zwangsvollstreckung herauszugeben hat (vgl. Senat, Beschluss vom 4. Juli 2013 - V ZB 151/12, NJW 2013, 3786 Rn. 11 mwN). Auch bei der

Durchsetzung eines Pflichtteilergänzungsanspruchs, der sich auf einen geschenkten Miteigentumsanteil bezieht, wird der Fortbestand dieses Miteigentumsanteils fingiert (vgl. Senat, Beschluss vom 4. Juli 2013 - V ZB 151/12, NJW 2013, 3786 Rn. 12). Die Fiktion trägt der unterschiedlichen Belastung der ideellen Anteile Rechnung. Sie erhält einerseits dem Vollstreckungsschuldner die Beschränkung der Haftung auf den hinzuerworbenen belasteten Miteigentumsanteil und sichert andererseits dem Vollstreckungsgläubiger den Vollstreckungszugriff auf diesen (vgl. OLG Schleswig, FGPrax 2011, 69, 70).

9           bb) Darüber hinaus kann die Rechtszuständigkeit nach Bruchteilen auch dann erhalten bleiben, wenn die Bruchteile sich in einer Hand vereinigen, die Verfügungsmacht des alleinigen Rechtsinhabers hinsichtlich einzelner Bruchteile aber verschieden ausgestaltet ist. So ist der nicht befreite Vorerbe in seiner Möglichkeit, über den ererbten Bruchteil zu verfügen, durch die gegenüber jedermann wirkenden §§ 2113 ff. BGB so stark eingeschränkt, dass es gerechtfertigt ist, diesen Bruchteil als Sondervermögen anzusehen und die Teilungsversteigerung nach § 180 Abs. 1 ZVG zuzulassen (vgl. BGH, Beschluss vom 16. Juli 2004 - IXa ZB 330/03, NJW-RR 2004, 1513).

10           b) In der hier gegebenen Fallkonstellation gibt es dagegen keinen Grund dafür, die ehemalige Bruchteilsgemeinschaft der Beteiligten im Wege analoger Anwendung von § 180 Abs. 1 ZVG (vgl. Staudinger/von Proff, BGB [2021], § 741 Rn. 69; Wicke, MittBayNot 2015, 158, 160) als fortbestehend zu behandeln. Vereinigen sich die Miteigentumsanteile an einem Grundstück in der Hand eines Eigentümers und wird ein Anspruch des Übertragenden auf Rückübereignung eines Miteigentumsanteils durch Vormerkung gesichert, kommt eine Teilungsversteigerung des Grundstücks in analoger Anwendung von § 180 Abs. 1 ZVG nicht in Betracht. Es mangelt sowohl an der für eine analoge Anwendung der Vorschrift

erforderlichen Vergleichbarkeit der Sachverhalte als auch an einer planwidrigen Regelungslücke (vgl. zu den Voraussetzungen einer Analogie Senat, Beschluss vom 14. Juni 2007 - V ZB 102/06, NJW 2007, 3124 Rn. 11 mwN).

11           aa) Vergleichbar sind die Sachverhalte schon deshalb nicht, weil ein Alleineigentümer einen ideellen Bruchteil nicht mit einer Vormerkung belasten kann. Dies gilt auch dann, wenn ein Miteigentümer - wie hier - einen weiteren Anteil hinzugewirbt und die Vormerkung einen Anspruch auf Rückübertragung dieses Anteils sichern soll. Möglich ist nur die Bewilligung und Eintragung einer auf dem gesamten Anteil lastenden Vormerkung, die einen Anspruch auf Übertragung eines Bruchteils dieses Anteils sichert (vgl. Senat, Beschluss vom 15. November 2012 - V ZB 99/12, NJW 2013, 934 Rn. 12; Urteil vom 11. Juli 2014 - V ZR 18/13, BGHZ 202, 77 Rn. 18; Beschluss vom 15. September 2016 - V ZB 136/14, BGHZ 212, 29 Rn. 12). Die von der Antragstellerin im notariellen Übertragungsvertrag bewilligte Vormerkung lastet daher nicht nur auf dem ehemals im Eigentum des Antragsgegners stehenden ideellen Miteigentumsanteil, sondern auf dem gesamten Grundstück. Dem steht nicht entgegen, dass die Vormerkung nur einen auf Übertragung eines ideellen Bruchteils gerichteten schuldrechtlichen Anspruch sichert. Der Inhalt der Vormerkung wird nicht dadurch erweitert, dass sie auf dem gesamten Anteil lastet (vgl. Senat, Beschluss vom 15. November 2012 - V ZB 99/12, NJW 2013, 934 Rn. 12). Infolgedessen mangelt es an einer hinsichtlich der ehemaligen Miteigentumsanteile unterschiedlich ausgestalteten Verfügungsbefugnis der Antragstellerin, so dass der erworbene Bruchteil von vornherein nicht als Sondervermögen angesehen werden kann.

12           bb) Der Ausschluss einer Teilungsversteigerung eines mit einer Vormerkung zur Sicherung eines auf Übertragung eines ideellen Bruchteils gerichteten

Anspruchs belasteten Grundstücks aus dem Regelungsbereich des § 180 Abs. 1 ZVG stellt ferner keine planwidrige Regelungslücke des Gesetzes dar. Die Auflassungsvormerkung fällt nach § 182 Abs. 1, § 48 ZVG in das geringste Gebot, auch dann, wenn sie einen bedingten Anspruch sichert (vgl. Senat, Urteil vom 28. Oktober 1966 - V ZR 11/64, BGHZ 46, 124, 127), und bleibt entgegen der Ansicht des Beschwerdegerichts gemäß § 52 Abs. 1 Satz 1 ZVG nach dem Zuschlag bestehen. Weil der Eigentumserwerb des Erstehers dem vormerkungsberechtigten Antragsgegner gegenüber unwirksam ist (§ 883 Abs. 2 BGB), kann dieser den gesicherten Anspruch auf Übertragung des Eigentums trotz des erfolgten Zuschlags gegenüber dem Ersterer wie bei der freihändigen Veräußerung durchsetzen (§ 888 Abs. 1 BGB; vgl. Senat, Beschluss vom 9. Mai 2014 - V ZB 123/13, BGHZ 201, 157 Rn. 9). Damit unterscheidet sich die auf dem ganzen Grundstück lastende Vormerkung von dem Nacherbenvermerk, der auf Grund des Zuschlagsbeschlusses zu löschen ist, weil er nicht in das geringste Gebot fällt und kein Recht im Sinne des § 44 Abs. 1 ZVG ist (vgl. BGH, Urteil vom 23. März 2000 - III ZR 152/99, NJW 2000, 3358, 3359).

13

3. Richtig sind allerdings die Bedenken des Beschwerdegerichts, dass die Veräußerung eines ideellen Grundstücksteils für die Antragstellerin schwerer zu realisieren ist als vor der Übertragung des Miteigentumsanteils, weil der Antragsgegner bei der Rückübereignung nicht mitwirkt. Das Problem ließe sich durch die Anordnung einer Teilungsversteigerung aber ohnehin nicht lösen, weil der Eigentumserwerb des Erstehers gegenüber dem Vormerkungsberechtigten unwirksam wäre und der gesicherte Anspruch durchgesetzt werden könnte. Maßgeblich für die Frage, ob die Antragstellerin gegen den Antragsgegner einen Anspruch auf Abgabe einer Auflassungserklärung hat, ist vielmehr das Innenverhältnis der Beteiligten. Danach richtet sich, ob der Antragsgegner an der Rückübertragung mitwirken muss, damit nach deren Vollzug die Auseinandersetzung im Wege der

Teilungsversteigerung durchgeführt werden kann. Ggf. lässt sich ein Anspruch auf Abgabe einer Auflassungserklärung im Wege einer ergänzenden Vertragsauslegung aus dem notariellen Übertragungsvertrag vom 25. Januar 2007 - zu dessen Inhalt Feststellungen nicht getroffen worden sind - oder aus der naheheulichen Solidarität herleiten (§§ 1353, 242 BGB; vgl. hierzu BGH, Beschluss vom 30. Oktober 2019 - XII ZB 537/17, NJW 2020, 152 Rn. 17).

#### IV.

- 14            1. Weil die Teilungsversteigerung unzulässig ist, kann deren Anordnung keinen Bestand haben. Die Entscheidung des Beschwerdegerichts ist aufzuheben (§ 577 Abs. 4 Satz 1 ZPO). Da die Sache zur Endentscheidung reif ist, hat der Senat in der Sache selbst zu entscheiden (§ 577 Abs. 5 Satz 1 ZPO).

- 15            2. Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO. Die Vorschrift ist anwendbar, da über die Kosten besonderer Rechtsbehelfe im Zwangsversteigerungsverfahren nach den §§ 91 ff. ZPO zu befinden ist, wenn sich - wie Antragstellerin und Antragsgegner hier - in einem Teilungsversteigerungsverfahren nur Beteiligte mit entgegengesetzten Interessen und Anträgen streiten (vgl. Senat, Beschluss vom 19. Juli 2018 - V ZB 6/18, NJW 2018, 3388 Rn. 18).

Brückner

Göbel

Haberkamp

Hamdorf

Malik

Vorinstanzen:

AG Neuruppin, Entscheidung vom 11.01.2021 - 7 K 157/20 -

LG Neuruppin, Entscheidung vom 19.05.2021 - 2 T 39/21 -