



# BUNDESGERICHTSHOF

## BESCHLUSS

V ZB 221/17

vom

7. Juni 2018

in der Zwangsversteigerungssache

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

ZVG § 9 Nr. 1

Bei der Zwangsversteigerung eines Miteigentumsanteils an einem Grundstück sind die übrigen Miteigentümer jedenfalls dann als Beteiligte i.S.v. § 9 Nr. 1 ZVG anzusehen, wenn das Grundstück mit einem Grundpfandrecht belastet ist.

ZVG § 74a Abs. 5 Satz 1

Bei der Zwangsversteigerung entspricht der Verkehrswert eines Miteigentumsanteils grundsätzlich dessen rechnerischem Anteil an dem Verkehrswert des gesamten Grundstücks.

BGH, Beschluss vom 7. Juni 2018 - V ZB 221/17 - LG Flensburg  
AG Flensburg

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 7. Juni 2018 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, die Richterin Weinland und die Richter Dr. Kazele, Dr. Göbel und Dr. Hamdorf

beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde der Beteiligten zu 2 gegen den Beschluss der 5. Zivilkammer des Landgerichts Flensburg vom 29. September 2017 wird zurückgewiesen.

Der Gegenstandswert des Rechtsbeschwerdeverfahrens beträgt für die Gerichtsgebühren und für die Rechtsanwaltsgebühren aus der Vertretung der Beteiligten zu 2 jeweils 5.375 €.

#### Gründe:

##### I.

- 1 Die Beteiligten zu 4 und 5 (Gläubigerinnen) betreiben die Zwangsversteigerung des eingangs genannten, mit einem Wohnhaus bebauten Grundstücks, das im je hälftigen Miteigentum des Beteiligten zu 1 (nachfolgend: Schuldner) und der Beteiligten zu 2 steht. Das Zwangsversteigerungsverfahren wurde hinsichtlich der Beteiligten zu 2 einstweilen eingestellt. Zur Ermittlung des Verkehrswerts des Miteigentumsanteils des Schuldners holte das Amtsgericht ein Sachverständigengutachten ein. Der Sachverständige bewertete das Gesamt-

grundstück mit 215.000 € und den hälftigen Miteigentumsanteil des Schuldners mit 107.500 €.

- 2 Das Amtsgericht hat den Verkehrswert für den Miteigentumsanteil des Schuldners in entsprechender Höhe festgesetzt. Die dagegen gerichtete sofortige Beschwerde der Beteiligten zu 2 hat das Landgericht zurückgewiesen. Mit der zugelassenen Rechtsbeschwerde will die Beteiligte zu 2 weiterhin eine Herabsetzung des Verkehrswerts um mindestens 15 % erreichen.

## II.

- 3 Das Beschwerdegericht meint, der Verkehrswert eines ideellen Miteigentumsanteils sei entsprechend dem Anteil an dem Wert des Gesamtgrundstücks festzusetzen. Entgegen der Ansicht der Beteiligten zu 2 sei kein Abschlag wegen mit dem Erwerb eines ideellen Miteigentumsanteils verbundener Beschränkungen für den Erwerber und schwieriger Marktgängigkeit vorzunehmen.

## III.

- 4 Die gemäß § 574 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2 ZPO statthafte und auch im Übrigen zulässige Rechtsbeschwerde ist unbegründet.

- 5 1. Das Beschwerdegericht sieht die sofortige Beschwerde der Beteiligten zu 2 - unausgesprochen - zutreffend als zulässig an, insbesondere ist die Beteiligte zu 2 beschwerdebefugt. Das Rechtsmittel der sofortigen Beschwerde nach § 74a Abs. 5 Satz 3 ZVG gegen die Festsetzung des Verkehrswerts steht

grundsätzlich allen Beteiligten des Zwangsversteigerungsverfahrens i.S.v. § 9 ZVG offen; eine Ausnahme gilt nur, wenn feststeht, dass die Rechtsstellung des Beteiligten durch die Wertfestsetzung nicht berührt sein kann (vgl. Senat, Beschluss vom 5. Juli 2007 - V ZB 8/07, WM 2007, 1748 Rn. 8).

- 6 a) Die Beteiligte zu 2 ist nach § 9 Nr. 1 ZVG als Verfahrensbeteiligte anzusehen, weil sie zur Zeit der Eintragung des Vollstreckungsvermerks als Miteigentümerin des mit Grundschulden belasteten Grundstücks im Grundbuch eingetragen war. Allerdings ist umstritten, ob in dem Zwangsversteigerungsverfahren über einen Grundstücksbruchteil die übrigen Miteigentümer aufgrund ihrer Eintragung im Grundbuch als Beteiligte anzusehen sind.
- 7 aa) Nach einer in der Literatur vertretenen Ansicht sind die Miteigentümer, deren Bruchteile nicht zur Versteigerung stehen, nur dann als Beteiligte anzusehen, wenn auf dem in Vollstreckung befindlichen Miteigentumsanteil gemäß § 1010 Abs. 1 BGB eine Regelung über das Verhältnis der Miteigentümer untereinander eingetragen ist (vgl. Böttcher, ZVG, 6. Aufl., § 9 Rn. 8b; Sievers in Kindl/Meller-Hannich/Wolf, Gesamtes Recht der Zwangsvollstreckung, 3. Aufl., § 9 ZVG Rn. 9; ders., Rpfleger 1990, 335, 337; Schneider, ZfIR 2012, 613, 617).
- 8 bb) Die herrschende Meinung wendet hingegen § 9 Nr. 1 ZVG auf weitere Miteigentümer unmittelbar an (Hintzen in Hintzen/Wolf, Zwangsvollstreckung, Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung, Rn. 11.64; Jaeckel/Güthe, ZVG, 7. Aufl., § 9 Rn. 3; Löhnig/Rachlitz, ZVG, § 9 Rn. 11; Rellermeyer in Dasser/Schiffhauer/Hintzen/Engels/Rellermeyer, ZVG, 15. Aufl., § 9 Rn. 11; Steiner/Hagemann, ZVG, 9. Aufl., Bd. 1 § 9 Rn. 47; Stöber, ZVG, 21. Aufl., § 9 Rn. 3.1).

9           cc) Ob die letztgenannte Ansicht generell zutrifft, bedarf hier keiner Entscheidung. Jedenfalls sind bei der Zwangsversteigerung eines Miteigentumsanteils an einem Grundstück die übrigen Miteigentümer dann als Beteiligte i.S.v. § 9 Nr. 1 ZVG anzusehen, wenn das Grundstück - wie hier - mit einem Grundpfandrecht belastet ist.

10           (1) Der Wortlaut der Vorschrift schließt ein solches Verständnis nicht aus. Danach gelten außer dem Gläubiger und dem Schuldner als Beteiligte diejenigen, für welche „zur Zeit der Eintragung des Vollstreckungsvermerks ein Recht im Grundbuch eingetragen oder durch Eintragung gesichert ist“. Zwar werden hiermit in erster Linie Rechte an dem Vollstreckungsgegenstand selbst erfasst, wie etwa ein Grundpfandrecht an dem zu versteigernden Miteigentumsanteil (vgl. zu einer solchen Konstellation Senat, Urteil vom 20. Dezember 1974 - V ZR 72/73, juris Rn. 15, insoweit nicht abgedruckt in NJW 1975, 445). Ein solches Recht steht einem weiteren Miteigentümer nicht zu. Auch für ihn ist aber „ein Recht im Grundbuch eingetragen“, nämlich sein ideeller Anteil an demselben, insgesamt mit einer Grundschuld oder Hypothek belasteten Grundstück; sein Recht und sein Interesse gehen also aus dem Grundbuch hervor (zutreffend Stöber, ZVG, 21. Aufl., § 9 Rn. 3.19).

11           (2) Die Einbeziehung der weiteren Miteigentümer eines mit einem Grundpfandrecht belasteten Grundstücks in das Verfahren über die Versteigerung eines Miteigentumsanteils ist geboten, denn ihr Recht an dem Grundstück wird durch die Versteigerung des Bruchteils zumindest mittelbar berührt. Dies folgt schon daraus, dass sämtliche Miteigentümer für das Pfandrecht dinglich mithaften (Stöber, ZVG, 21. Aufl., § 9 Rn. 3.19). Bestellen - wie hier - mehrere Miteigentümer eine Grundschuld an dem Grundstück, so handelt es sich näm-

lich um eine Gesamtgrundschuld an den Miteigentumsanteilen (vgl. Senat, Urteil vom 18. November 1988 - V ZR 75/87, BGHZ 106, 19, 22; Urteil vom 20. November 2009 - V ZR 68/09, ZfIR 2010, 93 Rn. 12; dies gilt ebenso für die Hypothek). In einer solchen Konstellation kann sich die Versteigerung eines Miteigentumsanteils daher für die weiteren Miteigentümer auswirken; dies gilt insbesondere, wenn - wie hier - die Vollstreckung aus dem Gesamtpfandrecht betrieben wird (vgl. § 1181 Abs. 2 BGB).

12           b) Der Beteiligten zu 2 fehlt auch nicht (ausnahmsweise) das Rechtsschutzbedürfnis für eine Anfechtung der Wertfestsetzung. Insbesondere kann die Verkehrswertfestsetzung unabhängig davon angefochten werden, ob eine Herauf- oder eine Herabsetzung des Grundstückswerts erstrebt wird (vgl. Senat, Beschluss vom 18. Mai 2006 - V ZB 142/05, WM 2006, 1727 Rn. 7; vgl. auch BGH, Beschluss vom 27. Februar 2004 - IXa ZB 185/03, WM 2004, 1040).

13           2. Auch in der Sache hält die Entscheidung des Beschwerdegerichts rechtlicher Nachprüfung stand. Es ist aus Rechtsgründen nicht zu beanstanden, dass das Vollstreckungsgericht den Verkehrswert für den Miteigentumsanteil des Schuldners auf die Hälfte des - sachverständig ermittelten und auch von der Beteiligten zu 2 mit der Rechtsbeschwerde nicht in Zweifel gezogenen - Werts des gesamten Grundstücks festgesetzt hat.

14           a) Allgemeine, für alle Rechtsgebiete geltende Grundsätze dazu, ob und wann bei einem Miteigentumsanteil an einem Grundstück wegen dessen eingeschränkter Verkehrsfähigkeit und Verwertbarkeit Wertabschläge vorzunehmen sind, lassen sich nicht aufstellen (vgl. BGH, Urteil vom 24. Februar 2016 - IV ZR 342/15, NJW-RR 2016, 457 Rn. 12). Der Verkehrswert (Marktwert) eines Grundstücks wird nach § 194 BauGB durch den Preis bestimmt, der in dem

Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre (vgl. auch § 9 Abs. 2 BewG). Eine generelle Verpflichtung, bei Miteigentumsanteilen einen Wertabschlag vorzunehmen, lässt sich dieser Vorschrift nicht entnehmen. Vielmehr kommt es auf die jeweiligen Umstände des Einzelfalles an. Neben dem konkret zu beurteilenden Objekt ist insbesondere der Sinn und Zweck der jeweils anzuwendenden Rechtsnorm zu berücksichtigen, um zu beurteilen, wie ein Miteigentumsanteil wertmäßig anzusetzen ist (vgl. BGH, Urteil vom 24. Februar 2016 - IV ZR 342/15, aaO).

15            b) In den einzelnen Rechtsbereichen werden zur Bewertung von Miteigentumsanteilen teilweise unterschiedliche Auffassungen vertreten.

16            aa) So wird in der Literatur zu dem Pflichtteilsanspruch nach § 2311 BGB die Ansicht vertreten, dass für den Verkehrswert eines zum Nachlass gehörenden Miteigentumsanteils ein deutlicher Abschlag von dessen prozentualem Anteil am Verkehrswert des Grundstücks vorgenommen werden müsse, weil ein Miteigentumsanteil in der Regel kaum veräußerlich sei (vgl. MüKoBGB/Lange, 7. Aufl., § 2311 Rn. 32; Staudinger/Stephanie Herzog, BGB [2015], § 2311 Rn. 118; vgl. auch AG Andernach, FamRZ 2008, 190, 192). Vereinzelt wird auch vertreten, jedenfalls der Miteigentumsanteil an einem Grundstück, das mit einem bewohnten Einfamilienhaus bebaut sei, habe überhaupt keinen Verkehrswert, weil ein Käufer wegen der geringen Nutzungsmöglichkeit nicht gefunden werden könne (so Schopp, ZMR 1994, 552, 553; dagegen Bißmaier, ZMR 1995, 106). In der obergerichtlichen Rechtsprechung wird ein solcher Abschlag hingegen teils ausdrücklich abgelehnt (vgl. OLG Schleswig, OLGR 2000,

241, 243). Auch der Bundesgerichtshof ist für den Pflichtteilsergänzungsanspruch bei Schenkung nach §§ 2311, 2325 BGB davon ausgegangen, dass der Wert eines hälftigen Miteigentumsanteils an einem Grundstück dem hälftigen Grundstückswert entspricht (BGH, Urteil vom 8. April 1992 - IV ZR 2/91, NJW 1992, 2887, 2888). Ausdrücklich hat er einen Wertabschlag bei der Berechnung des Pflichtteilsanspruchs für den Fall abgelehnt, dass der Alleinerbe eines hälftigen Miteigentumsanteils bereits Eigentümer der anderen ideellen Miteigentumshälfte ist (vgl. BGH, Urteil vom 13. Mai 2015 - IV ZR 138/14, NJW 2015, 2336 Rn. 11 ff.). Ebenso hat er im Rahmen von § 2205 Satz 3 BGB bei der Beurteilung der (Teil-)Unentgeltlichkeit der Verfügung eines Testamentsvollstreckers entschieden, der einen in den Nachlass fallenden Miteigentumsanteil persönlich erworben hatte und bei planmäßiger Durchführung des Vertrages Eigentümer aller Miteigentumsanteile geworden wäre (Urteil vom 24. Februar 2016 - IV ZR 342/15, NJW-RR 2016, 457 Rn. 16).

17           bb) Auch im Familienrecht und bei der insolvenzrechtlichen Anfechtung nimmt der Bundesgerichtshof bei Miteigentumsanteilen keine Wertabschläge vor (vgl. etwa BGH, Urteil vom 28. Februar 2007 - XII ZR 156/04, NJW 2007, 1744 Rn. 14; BGH, Urteil vom 8. Dezember 2011 - IX ZR 33/11, NJW 2012, 1217 Rn. 49; vgl. aus der obergerichtlichen Rechtsprechung zur Gläubigerbenachteiligung auch OLG Brandenburg, OLGR 2009, 354, 355).

18           cc) In der Literatur zum Zwangsvollstreckungsrecht wird für den Fall, dass ein zu gleichen Anteilen im Eigentum mehrerer Bruchteilseigentümer stehendes Grundstück insgesamt versteigert wird, angenommen, dass der Wertanteil jedes Bruchteils dem rechnerischen Anteil am Wert des Gesamtgrundstücks entspricht, so dass nur dieser festzusetzen ist, nicht aber für die Grundstücksbruchteile einzeln unterteilt zu werden braucht (Böttcher, ZVG, 6. Aufl.,



§ 74a Rn. 30; Depré/Bachmann, ZVG, § 74a Rn. 19; Stöber, ZVG, 21. Aufl., § 74a Rn. 7.10; ders., ZVG-Handbuch, 9. Aufl., Rn. 378; Stumpe/Tillmann, Versteigerung und Wertermittlung, 2. Aufl., S. 123). Die Frage, ob ein Wertabschlag vorzunehmen ist, wenn nur einer von mehreren Bruchteilen zur Versteigerung kommt, wird - soweit ersichtlich - nicht behandelt.

19           c) Der Senat hat die Frage bislang offen gelassen (vgl. Urteil vom 2. Mai 1969 - V ZR 32/66, WM 1969, 836 unter 2 zum auffälligen Missverhältnis von Leistung und Gegenleistung nach § 138 Abs. 2 BGB; Urteil vom 12. Januar 2001 - V ZR 420/99, WM 2001, 997, 998 für den Anspruch aus § 16 Abs. 1 InVorG). Er entscheidet sie nunmehr dahingehend, dass bei der Zwangsversteigerung der Verkehrswert eines Miteigentumsanteils grundsätzlich dessen rechnerischem Anteil an dem Verkehrswert des gesamten Grundstücks entspricht.

20           aa) Nach § 74a Abs. 5 Satz 1 ZVG wird der Grundstückswert (Verkehrswert) vom Vollstreckungsgericht, nötigenfalls nach Anhörung von Sachverständigen, festgesetzt. Bei der gemeinsamen Versteigerung mehrerer rechtlich selbständiger Grundstücke oder grundstücksgleicher Rechte sind diese einzeln anzubieten (§ 63 Abs. 1 Satz 1 ZVG) und somit jeweils gesonderte Verkehrswerte festzusetzen (Dassler/Schiffhauer/Hintzen, ZVG, 15. Aufl., § 74a Rn. 36; Stöber, ZVG, 21. Aufl., § 74a Rn. 7.10; Stumpe/Tillmann, Versteigerung und Wertermittlung, 2. Aufl., S. 123); erst Recht bedarf es der gesonderten Festsetzung, wenn - wie hier - ein ideeller Miteigentumsanteil an einem Grundstück allein versteigert wird (vgl. § 864 Abs. 2 ZPO).

21           Die Regelung des § 74a Abs. 5 Satz 1 ZVG enthält keine Vorgaben zur Wertfestsetzung bei der Zwangsvollstreckung in den Bruchteil eines Grund-

stücks. Auch die Verordnung über die Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken vom 19. Mai 2010 (Immobilienwertermittlungsverordnung - ImmoWertV, BGBl. I S. 639), die - ohne Bindungswirkung für die Gerichte - allgemein anerkannte Grundsätze der Verkehrswertermittlung enthält (vgl. Senat, Urteil vom 25. Januar 2013 - V ZR 222/12, BGHZ 196, 111 Rn. 15), schweigt hierzu. Im Ausgangspunkt ist es daher nicht zu beanstanden, wenn das Vollstreckungsgericht den Wert des Bruchteils nach dessen Anteil am Wert des Gesamtgrundstücks bemisst.

22           bb) Auch der Sinn und Zweck der Wertermittlung und -festsetzung im Zwangsversteigerungsverfahren gebietet keinen generellen Abschlag. Diese soll einer Verschleuderung des beschlagnahmten Grundstücks entgegenwirken (vgl. §§ 74a, 85a Abs. 1 ZVG) und den Bietinteressenten eine Orientierungshilfe für ihre Entscheidung geben; sie muss daher auf eine sachgerechte Bewertung des Grundstücks ausgerichtet sein (vgl. Senat, Beschluss vom 7. Dezember 2017 - V ZB 86/16, WM 2018, 182 Rn. 10; Beschluss vom 18. Mai 2006 - V ZB 142/05, NZM 2006, 678 Rn. 9 mwN). Eine Regel, wonach die sachgerechte Bewertung eines Miteigentumsanteils an einem Grundstück es generell erfordert, von dem rechnerischen Anteil am Wert des Gesamtgrundstücks einen Abschlag vorzunehmen, besteht nicht und wäre auch nicht gerechtfertigt.

23           (1) Ein genereller Abschlag ist nicht deswegen angezeigt, weil ein Miteigentumsanteil aufgrund der eingeschränkten Nutzungsmöglichkeit und Fungibilität für sich genommen auf dem Immobilienmarkt weniger leicht verkäuflich ist als das gesamte Grundstück, so dass für den Anteil als Kaufpreis in der Regel nicht die Hälfte des Kaufpreises erzielt werden kann, der für das Grundstück auf dem Markt erzielt werden könnte. Dabei kann dahinstehen, ob diese Annahme stets zutrifft. Häufig wird der Eigentümer der anderen Grundstückshälfte ein

Interesse an dem Erwerb des zur Versteigerung stehenden Anteils haben. Entscheidend ist aber, dass der Ersteher eines Miteigentumsanteils an einem Grundstück die eingeschränkte Nutzungs- und Veräußerungsmöglichkeit nicht hinnehmen muss. Mit dem Anspruch auf Aufhebung der Gemeinschaft aus § 749 BGB steht ihm ein Weg zur Verfügung, den seinem Miteigentumsanteil inwohnenden anteiligen Grundstückswert in einer dem Anteil entsprechenden Höhe zu realisieren (vgl. OLG Schleswig, OLG 2000, 241, 243).

24 (a) Ist das Grundstück ohne Wertminderung real teilbar, kann der Ersteher (Miteigentümer) nach §§ 749, 752 Satz 1 BGB dessen Teilung verlangen. Hierdurch wird er Eigentümer eines Grundstücks, das der Größe nach seinem vorherigen Miteigentumsanteil am Gesamtgrundstück entspricht, und das nach der Teilung für sich genommen als eigenständiges Grundstück keinen Beschränkungen hinsichtlich der Nutzung und der faktischen Marktgängigkeit unterliegt. Diese Möglichkeit wird vornehmlich bei unbebauten Grundstücken in Betracht kommen, die hinreichend groß sind, um sie in jeweils einzeln bebaubare Teile zu zerlegen.

25 (b) Ist das Grundstück nicht real teilbar, kann der Ersteher nach §§ 749, 753 Abs. 1 Satz 1 BGB die Zwangsversteigerung und Teilung des Erlöses (Teilungsversteigerung, §§ 180 ff. ZVG) verlangen. Bei der Teilungsversteigerung ist das Einzelausgebot der Miteigentumsanteile (§ 63 Abs. 1 Satz 1 ZVG) unzulässig, da das Verfahren auf die vollständige und endgültige Aufhebung der Gemeinschaft gerichtet ist (vgl. Senat, Beschluss vom 7. Mai 2009 - V ZB 12/09, NJW-RR 2009, 1026 Rn. 20 f.). Versteigert wird folglich das Gesamtgrundstück, und die Miteigentümer erhalten einen ihrem jeweiligen Miteigentumsanteil entsprechenden Teil des Erlöses.

26           (2) Soweit sich aus den Ausführungen des Senats in dem Urteil vom 2. Mai 1969 (V ZR 32/66, WM 1969, 836 unter 2b) etwas anderes ergeben sollte, wird hieran nicht festgehalten. Entscheidend ist nicht, ob der Ersteher eines Miteigentumsanteils in einer Teilungsversteigerung auch den oder die weitere(n) Miteigentumsanteil(e) erwerben könnte, sondern dass er durch die Teilungsversteigerung einen seinem Miteigentumsanteil entsprechenden Anteil am Erlös für das Gesamtgrundstück erhält. Angesichts dieser Möglichkeit besteht kein Grund dafür, bei der Versteigerung einzelner Miteigentumsanteile im Rahmen der Wertfestsetzung generell einen Abschlag vorzunehmen. Das schließt nicht aus, dass es im Einzelfall Gründe geben kann, die einen Wertabschlag rechtfertigen.

#### IV.

27           Eine Kostenentscheidung ist nicht veranlasst, weil sich die Beteiligten des Zwangsversteigerungsverfahrens in einem auf die Wertfestsetzung bezogenen Beschwerdeverfahren nicht als Parteien gegenüber stehen (vgl. Senat, Beschluss vom 25. Januar 2007 - V ZB 125/05, BGHZ 170, 378 Rn. 7 mwN). Der Gegenstandswert für das gerichtliche Verfahren und für die Rechtsanwalts-

gebühren aus der Vertretung der Beteiligten zu 2 als Beteiligte in dem Zwangsversteigerungsverfahren über den Miteigentumsanteil des Schuldners (§ 47 Abs. 1 Satz 1, § 54 Abs. 1 Satz 1 GKG, § 26 Nr. 1 RVG) ist entsprechend der Wertfestsetzung des Beschwerdegerichts auf 5.375 € festzusetzen.

Stresemann

Weinland

Kazele

Göbel

Hamdorf

Vorinstanzen:

AG Flensburg, Entscheidung vom 26.04.2017 - 50 K 3/16 -

LG Flensburg, Entscheidung vom 29.09.2017 - 5 T 150/17 -