

BGH v. 26.09.2024 - V ZB 8/24, juris

Zwangsversteigerung: Zulässigkeit der Teilungsversteigerung eines einzelnen Flurstücks als Teil eines aus mehreren Flurstücken bestehenden Grundstücks

05.03.2025

Leitsatz

Die Teilungsversteigerung findet nur statt in Bezug auf Grundstücke im Rechtssinn, die im Bestandsverzeichnis eines Grundbuchblatts unter einer besonderen Nummer eingetragen sind; die Teilungsversteigerung eines einzelnen Flurstücks als Teil eines aus mehreren Flurstücken bestehenden Grundstücks (sog. zusammengesetztes Grundstück) ist ausgeschlossen.

Sachverhalt

Die Beteiligten sind in Erbengemeinschaft und Bruchteilsgemeinschaft Miteigentümer eines Grundstücks, das aus insgesamt 14 Flurstücken besteht. Eine der Beteiligten, die Antragstellerin, hat zur Vorbereitung der Nachlassteilung die Versteigerung nur eines dieser Flurstücke beantragt. Das Amtsgericht hat den Antrag abgelehnt, das Landgericht hat die hiergegen gerichtete sofortige Beschwerde zurückgewiesen.

Entscheidung

Der BGH bestätigt die Entscheidung von Amts- und Landgericht. Die Teilungsversteigerung eines einzelnen Flurstücks ist nicht zulässig.

Die Teilungsversteigerung findet nur statt bei Grundstücken im Rechtssinn. Begründet wird dies damit, dass es sich bei dem zur Versteigerung angemeldeten Flurstück nicht um ein Grundstück im Sinne der §§ 180 ff. ZVG handele. Teilungsversteigerungsanordnungen können nur für Grundstücke angeordnet werden, die im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs unter einer eigenen laufenden Nummer eingetragen seien. Das zur Versteigerung angemeldete Flurstück sei lediglich ein realer Grundstücksteil eines aus mehreren Flurstücken bestehenden einheitlichen Grundstücks.

Gegenstand der Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft ist nach §§ 864, 866, 869 ZPO, §§ 180, 181 Abs. 2 ZVG das Grundstück oder der Bruchteil eines Grundstücks.

Der Begriff des „Grundstücks“ ist nicht legaldefiniert, es wird aber unterscheiden zwischen dem Begriff des „Grundstücks“ im Rechtssinn und dem „Flurstück“ als Begriff des Liegenschaftskatasters.

Ein Grundstück im Rechtssinn ist nach der ständigen Rechtsprechung des BGH ein räumlich abgegrenzter Teil der Erdoberfläche, der im Bestandsverzeichnis eines eigenen oder gemeinschaftlichen Grundbuchblattes ohne Rücksicht auf die Art seiner Nutzung unter einer besonderen Nummer eingetragen ist.

Prof. Dr. Heribert Heckschen
Dr. Pascal Salomon

Hohe Straße 12
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0
Fax 0351 473 05 10

Ein „Flurstück“ ist hingegen kein Grundstück im Rechtssinne, sondern eine Buchungseinheit für die Beschreibung der Bodenflächen im Liegenschaftskataster, mithin ein zusammenhängender, abgegrenzter Teil der Erdoberfläche, der in der Flurkarte unter einer Flurstücksnummer geführt wird.

Wortlaut und Systematik der gesetzlichen Regelungen sprechen daher dafür, den Begriff des Grundstücks im ZVG ebenfalls im Rechtssinne zu verstehen.

Die Versteigerung eines einzelnen Flurstücks widerspräche zudem dem Zweck des Teilungsversteigerungsverfahrens. Dieses solle die Auseinandersetzung einer Gemeinschaft von Miteigentümern an einem Grundstück ermöglichen, nicht aber die Teilung des Grundstücks.

Praxishinweis

Die Entscheidung beruht einerseits auf dem systematischen Zusammenhang von § 3 Abs. 1 GBO und §§ 866, 869 ZPO, § 180 ZVG, andererseits auf dem Prinzip des Immobiliarsachenrechts, dass ein Grundstück eine Einheit des Grundbuchs ist und es erst entsteht, wenn das Grundbuchamt einer Fläche im Grundbuch eine Nummer zuweist. Dieser formelle Akt ist somit Voraussetzung für das Vorliegen eines „Grundstücks“.

Außerdem schafft der BGH Rechtssicherheit, indem er feststellt, dass eine Teilversteigerung eines Grundstücks zur Auseinandersetzung unter keinen Umständen möglich ist.