



BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

V ZB 32/24

vom

20. März 2025

in der Zwangsversteigerungssache

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

JNEU: nein

BGB § 731 Satz 2 aF, § 735, § 753 Abs. 2; ZVG § 28, § 180; MoPeG Art. 137

Die zur Auseinandersetzung des Vermögens einer aufgelösten GbR angeordnete Teilungsversteigerung eines Grundstücks ist jedenfalls dann fortzusetzen, wenn der Auflösungsgrund vor dem Inkrafttreten des Gesetzes zur Modernisierung des Personengesellschaftsrechts am 1. Januar 2024 eingetreten und der Antrag auf Teilungsversteigerung vor diesem Zeitpunkt gestellt worden ist.

BGH, Beschluss vom 20. März 2025 - V ZB 32/24 - LG Lüneburg
AG Winsen (Luhe)

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 20. März 2025 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Brückner, die Richterin Haberkamp, die Richter Dr. Hamdorf und Dr. Malik und die Richterin Laube

beschlossen:

Auf die Rechtsbeschwerde der Beteiligten zu 2 werden die Beschlüsse des Landgerichts Lüneburg - 4. Zivilkammer - vom 29. Mai 2024 und des Amtsgerichts Winsen (Luhe) vom 8. Januar 2024 aufgehoben.

Gründe:

I.

- 1 Die Beteiligten sind die Gesellschafterinnen einer im Jahr 2021 gekündigten Gesellschaft bürgerlichen Rechts (GbR), die als Eigentümerin der im Eingang dieses Beschlusses bezeichneten Grundstücke im Grundbuch eingetragen ist. Auf Antrag der Beteiligten zu 1 und 2 wurde im Januar 2023 die Teilungsversteigerung der Grundstücke angeordnet. Mit Beschluss vom 25. Januar 2024 hat das Amtsgericht das Verfahren einstweilen eingestellt, weil nach Inkrafttreten des Gesetzes zur Modernisierung des Personengesellschaftsrechts (MoPeG) zum 1. Januar 2024 die Rechtsgrundlage für die Auseinandersetzung einer GbR durch Teilungsversteigerung entfallen sei. Die Fortsetzung des Verfahrens hat es davon abhängig gemacht, dass die Beteiligte zu 3 als weitere Gesellschafterin ihre Zustimmung zur Teilungsversteigerung erteilt. Die hiergegen gerichtete sofortige Beschwerde der Beteiligten zu 1 und 2 hat das Landgericht zurückgewiesen. Mit

der zugelassenen Rechtsbeschwerde verfolgt die Beteiligte zu 2 ihren Antrag auf Aufhebung des amtsgerichtlichen Beschlusses weiter.

II.

2 Das Beschwerdegericht meint, das Amtsgericht habe das Teilungsversteigerungsverfahren wegen eines Vollstreckungsmangels nach § 28 Abs. 2 ZVG zu Recht einstweilen eingestellt, weil die Teilungsversteigerung seit dem 1. Januar 2024 nicht mehr angeordnet werden dürfte. Nunmehr werde eine GbR durch Liquidation abgewickelt. Die bisher geltenden Vorschriften zur Auseinandersetzung einer GbR durch Teilungsversteigerung gemäß § 731 Satz 2 BGB aF i.V.m. § 753 Abs. 1 Satz 1 BGB seien entfallen und auf das laufende Verfahren nicht mehr anwendbar. Die in Art. 229 § 61 EGBGB erlassene Übergangsvorschrift erfasse nach ihrem eindeutigen Wortlaut nur die Vorschriften der §§ 723 bis 728 BGB aF. Von der Anordnung einer übergangsweisen Fortgeltung der Regeln über die Teilungsversteigerung habe der Gesetzgeber abgesehen.

III.

3 Die nach § 574 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2, Abs. 3 Satz 2 ZPO statthafte und auch im Übrigen zulässige Rechtsbeschwerde (§ 575 ZPO) hat Erfolg. Entgegen der Annahme des Beschwerdegerichts liegen die Voraussetzungen für eine einstweilige Einstellung der Teilungsversteigerung nach § 28 Abs. 2 ZVG nicht vor.

4 1. Richtig ist allerdings der Ausgangspunkt des Beschwerdegerichts. Wird dem Vollstreckungsgericht ein Vollstreckungsmangel bekannt, welcher der Teilungsversteigerung zur Aufhebung einer Gemeinschaft oder der Fortsetzung des Verfahrens entgegensteht, so hat das Gericht gemäß § 28 Abs. 1, 2 i.V.m. § 180 Abs. 1 ZVG das Verfahren entweder sofort aufzuheben oder unter Bestimmung einer Frist, binnen welcher der Antragsteller die Hebung des Hindernisses nachzuweisen hat, einstweilen einzustellen. Ihm bekannte Vollstreckungsmängel hat das Vollstreckungsgericht von Amts wegen zu berücksichtigen (vgl. Senat, Beschluss vom 25. Januar 2007 - V ZB 47/06, NJW 2007, 3357 Rn. 15).

5 2. Das Beschwerdegericht legt weiter zutreffend zu Grunde, dass die Anordnung und Durchführung einer Teilungsversteigerung nach dem bis zum 30. Dezember 2023 geltenden Recht auch zur Auseinandersetzung des Vermögens einer gekündigten GbR zulässig war. Dies ergab sich zwar nicht unmittelbar aus § 180 Abs. 1 ZVG. Denn das Grundstück einer GbR steht in deren Alleineigentum und nicht im gemeinschaftlichen Eigentum ihrer Gesellschafter. Die Zulässigkeit der Teilungsversteigerung eines Gesellschaftsgrundstücks ergab sich aber daraus, dass für die Auseinandersetzung des Vermögens einer gekündigten GbR nach § 731 Satz 2 BGB aF die Regeln der Gemeinschaft galten und die Teilung eines Grundstücks gemäß § 753 Abs. 1 BGB durch Teilungsversteigerung zu erfolgen hatte. Der Gesellschafter war danach wie der Teilhaber einer Gemeinschaft zu behandeln. Dieser wiederum bedarf nach § 181 ZVG zur Einleitung des Verfahrens keines Titels. Er kann vielmehr ohne Weiteres auf Grund seiner Eintragung im Grundbuch die Teilungsversteigerung beantragen. Dieser Voraussetzung entsprachen bei dem Gesellschafter einer GbR seine Eintragung als Gesellschafter (vgl. § 47 Abs. 2 GBO aF), die Erklärung der Kündigung und der Nachweis von deren Zugang (zum Ganzen Senat, Beschluss vom

16. Mai 2013 - V ZB 198/12, BGHZ 197, 262 Rn. 8, 11 ff., 28; Beschluss vom 15. September 2016 - V ZB 183/14, NZG 2016, 1307 Rn. 11).

6 3. Richtig ist auch, dass seit dem Inkrafttreten des Gesetzes zur Modernisierung des Personengesellschaftsrechts zum 1. Januar 2024 (vgl. Art. 137 MoPeG) die Rechtsgrundlage des § 753 Abs. 1 BGB für die Anordnung der Teilungsversteigerung eines Grundstücks der GbR gemäß § 180 ZVG entfallen ist.

7 a) Nach nunmehr geltendem Recht führt die Auflösung der GbR (§ 729 BGB) nicht mehr zu einer Auseinandersetzung nach den Vorschriften der Gemeinschaft. Die Vorschrift des § 731 Satz 2 BGB aF, die auf das Gemeinschaftsrecht und damit auf § 753 Abs. 1 BGB verweist, ist ganz neu gefasst worden. An die Stelle der Auseinandersetzung der GbR ist gemäß § 735 Abs. 1 BGB die Liquidation getreten, sofern die Gesellschafter nicht eine andere Art der Abwicklung vereinbart haben. Die Liquidation erfolgt gemäß § 735 Abs. 3 BGB nach den §§ 736 bis 739 BGB, sofern sich nicht aus dem Gesellschaftsvertrag etwas anderes ergibt (§ 735 Abs. 2 BGB). Die in § 736d Abs. 2 BGB vorgesehene Umsetzung des Gesellschaftsvermögens in Geld vollzieht sich grundsätzlich durch dessen freihändige Veräußerung (vgl. BT-Drucks. 19/27635 S. 183, 187; LG Düsseldorf, Beschluss vom 8. Juli 2024 - 25 T 230/24, juris Rn. 17; Hamme, Die Teilungsversteigerung, 6. Aufl., Rn. 17; Noack in Schäfer, Neues PersGesR, § 9 Rn. 25; NK-NachfolgeR/Wilsch, 3. Aufl., Teil 2, 29. Teilungsversteigerung Rn. 10). Der Gesetzgeber hat die zuvor geltende Rechtslage, wonach das Gesellschaftsvermögen bei Grundstücken durch Zwangsversteigerung in Geld umzusetzen war, ausgehend von dem gesetzlichen Leitbild einer auf Dauer angelegten und damit häufig auch nachhaltig wirtschaftlich tätigen GbR als nicht mehr praktikabel angesehen (BT-Drucks. 19/27635 S. 187).

8 b) Damit kann ein einzelner Gesellschafter der rechtsfähigen GbR seit dem 1. Januar 2024 die Anordnung der Teilungsversteigerung zur Auseinandersetzung des Vermögens der GbR jedenfalls dann nicht mehr beantragen, wenn der Auflösungsgrund (§ 729 BGB) nach diesem Zeitpunkt eingetreten ist (vgl. LG Hamburg, NJW-RR 2024, 1298 Rn. 4; NJW-RR 2024, 1425 Rn. 9). Die Vorschrift des § 181 ZVG allein berechtigt ihn dazu nicht, da das Grundstück einer GbR in deren Alleineigentum und nicht im gemeinschaftlichen Eigentum ihrer Gesellschafter steht (vgl. oben Rn. 5); das hat der Gesetzgeber nunmehr in § 713 BGB klargestellt (vgl. BT-Drucks. 19/27635 S. 148).

9 4. Daraus folgt aber nicht, dass die vor dem 1. Januar 2024 beantragte Teilungsversteigerung des Grundstücks einer gekündigten GbR nach § 28 Abs. 2 ZVG einzustellen wäre.

10 a) Das ist allerdings umstritten. Vereinzelt wird angenommen, dass die neuen Vorschriften über die Liquidation der GbR (§§ 735 ff. BGB) in Ermangelung einer Übergangsregelung unmittelbar mit ihrem Inkrafttreten ab dem 1. Januar 2024 anwendbar seien und damit auch für bereits laufende Teilungsversteigerungsverfahren die Rechtsgrundlage entfallen sei (vgl. Becker, ZfIR 2024, 408, 409 f.); dieser Auffassung hat sich das Beschwerdegericht angeschlossen. Nach weit überwiegender Ansicht kann eine vor dem 1. Januar 2024 angeordnete Teilungsversteigerung hingegen fortgesetzt bzw. eine bis zum 31. Dezember 2023 beantragte Teilungsversteigerung eines Grundstücks einer GbR angeordnet werden, wenn der Auflösungsgrund bereits eingetreten ist (vgl. LG Düsseldorf, Beschluss vom 8. Juli 2024, 25 T 230/24, juris Rn. 21 ff.; LG Hamburg, NJW-RR 2024, 1298 Rn. 6; LG Berlin II, Rpfleger 2024, 706; BeckOGK/R. Koch, BGB [1.1.2025], § 735 Rn 8; Servatius, GbR, § 705 BGB Rn. 4, § 735 BGB Rn. 4; Cranshaw, jurisPR-HaGesR 10/2024 Anm. 6; Hintzen, Rpfleger 2024, 706 ff.).

- 11 b) Richtig ist die zuletzt genannte Auffassung. Die zur Auseinandersetzung des Vermögens einer aufgelösten GbR angeordnete Teilungsversteigerung eines Grundstücks ist jedenfalls dann fortzusetzen, wenn der Auflösungsgrund vor dem Inkrafttreten des Gesetzes zur Modernisierung des Personengesellschaftsrechts am 1. Januar 2024 eingetreten und der Antrag auf Teilungsversteigerung vor diesem Zeitpunkt gestellt worden ist. Ob die Teilungsversteigerung eines Grundstücks einer vor dem 1. Januar 2024 aufgelösten GbR noch nach diesem Zeitpunkt beantragt werden kann, bedarf keiner Entscheidung.
- 12 aa) Nach Art. 137 MoPeG ist das Gesetz zur Modernisierung des Personengesellschaftsrechts am 1. Januar 2024 in Kraft getreten. Eine Übergangsvorschrift für das Inkrafttreten der Regeln über die Auflösung (§§ 729 ff. BGB) und die Liquidation der aufgelösten GbR (§§ 735 ff. BGB) gibt es nicht. Eine Übergangsvorschrift ist nur für das Inkrafttreten der Regeln über das Ausscheiden eines Gesellschafters aus der GbR erlassen worden. Nach Art. 229 § 61 EGBGB sind die §§ 723 bis 728 BGB in der vor dem 1. Januar 2024 geltenden Fassung weiter anzuwenden, wenn ein Gesellschafter dies bis zum 31. Dezember 2023 und noch vor dem Eintritt eines Auflösungs- oder Ausscheidensgrunds verlangt und weder etwas anderes vertraglich vereinbart ist noch das Verlangen durch Gesellschafterbeschluss zurückgewiesen wird. Dies beruht auf der Überlegung, dass Gesellschafter unter Umständen bewusst von abweichenden gesellschaftsvertraglichen Vereinbarungen im Vertrauen auf die nach §§ 723 ff. BGB vorgesehene Auflösung der Gesellschaft bzw. die damit zusammenhängenden Rechtsfolgen abgesehen haben (vgl. BT-Drucks. 19/27635 S. 219). Die Vorschriften der §§ 729 ff. BGB aF sind in Art. 229 § 61 EGBGB nicht genannt.
- 13 bb) Die Auswirkungen der Gesetzesänderung auf bereits laufende Teilungsversteigerungsverfahren behandelt die Gesetzesbegründung nicht. Zwar

heißt es dort: „Die bisherige Verweisung des § 731 Satz 2 BGB auf die Vorschriften über die Teilung der Gemeinschaft entfällt. Der Anwendungsbereich der Verweisung beschränkt sich schon nach geltendem Recht auf die §§ 752 bis 754 BGB und § 757 BGB (...). Da § 736d Abs. 2 Satz 1 BGB eine vollständige Umsetzung des Gesellschaftsvermögens in Geld vorsieht, fehlt es für ihre Anwendung an einem geeigneten Anknüpfungspunkt“ (BT-Drucks. 19/27635 S. 183). Damit wird aber lediglich die Systematik des neuen Rechts erklärt. Welches Recht gilt, wenn eine GbR vor dem 1. Januar 2024 aufgelöst und die Teilungsversteigerung bereits beantragt worden ist, lässt sich daraus nicht entnehmen.

14 cc) Weil eine Übergangsvorschrift fehlt, sind die §§ 729 ff. BGB zwar grundsätzlich auch in bereits laufenden Verfahren anzuwenden. Anders ist es aber, soweit die Vorschriften an eine Handlung knüpfen, für die das vor dem 1. Januar 2024 geltende Recht maßgeblich ist (vgl. Servatius, GbR, § 705 BGB Rn 4; Heidel, ZPG 2023, 401, 404). In diesem Sinne hat der Bundesgerichtshof bereits entschieden, dass nach den allgemeinen Grundsätzen des intertemporalen Rechts für die bis zum 31. Dezember 2023 gefassten Beschlüsse das bis dahin geltende Beschlussmängelrecht und nicht die mit dem Gesetz zur Modernisierung des Personengesellschaftsrechts am 1. Januar 2024 in Kraft getretene Neuregelung der §§ 110 ff. HGB anwendbar ist (vgl. BGH, Urteil vom 16. Juli 2024 - II ZR 71/23, ZIP 2024, 1778 Rn. 13; Urteil vom 10. Dezember 2024 - II ZR 37/23, WM 2025, 201, Rn. 32); auch die Haftung des Kommanditisten richtet sich nach dem zum Zeitpunkt der haftungsbegründenden Handlungen geltenden Recht (vgl. BGH, Urteil vom 3. Dezember 2024 - II ZR 143/23, juris Rn. 9).

15 dd) Dementsprechend kommt es für die Frage, ob das Vermögen einer GbR nach neuem Recht zu liquidieren (§§ 735 ff. BGB) oder nach altem Recht

auseinanderzusetzen ist (§§ 730 ff. BGB aF), auf das Ereignis an, das zur Auflösung der GbR geführt hat (§ 730 Abs. 1 BGB aF). Altes Recht ist jedenfalls dann weiterhin anzuwenden, wenn die Teilungsversteigerung als Beginn der auf das Grundstück bezogenen Auseinandersetzung vor dem 1. Januar 2024 beantragt worden ist (vgl. LG Hamburg, NJW-RR 2024, 1298 Rn. 6 f.). Ist die GbR unter altem Recht, also vor dem 1. Januar 2024, aufgelöst (§§ 723 ff. BGB) und die Teilungsversteigerung eingeleitet worden, bleibt § 731 Satz 2 BGB aF anwendbar. Diesem materiell-rechtlichen Verständnis der Vorschrift steht nicht entgegen, dass § 731 Satz 2 BGB aF über § 753 BGB auf das Teilungsversteigerungsverfahren gemäß §§ 180 ff. ZVG verweist und es damit in der Sache um die Anwendung von Verfahrensrecht geht. § 731 Satz 2 BGB aF ist, anders als teilweise vertreten wird (vgl. Becker, ZfIR 2024, 408, 409), keine verfahrensrechtliche Vorschrift. Die amtliche Überschrift des § 731 BGB aF bezeichnet den Regelungsgehalt der Norm zwar als „Verfahren bei Auseinandersetzung“. § 731 Satz 2 BGB aF enthält aber gleichwohl eine materiell-rechtliche Regelung, die die unmittelbaren Beziehungen der Gesellschafter untereinander im Hinblick auf die Auseinandersetzung des Gesellschaftsvermögens zum Gegenstand hat.

- 16 ee) Diese Lösung ist interessengerecht und führt zu praktikablen Ergebnissen. Andernfalls käme es zu einem Wechsel von Auseinandersetzungs- zu Abwicklungsvorschriften, obwohl die Auseinandersetzung des Gesellschaftsvermögens mit dem Antrag auf Teilungsversteigerung bereits begonnen hat. Das gilt umso mehr, wenn das Teilungsversteigerungsverfahren - wie hier - schon längere Zeit läuft. Nach Aufhebung des Teilungsversteigerungsverfahrens müsste das Liquidationsverfahren nach den neuen Vorschriften von Anfang an neu betrieben werden. Sämtliche Verfahrenshandlungen wären hinfällig und Verfahrenskosten wären nutzlos angefallen; diese können erheblich sein und müssen von den Gesellschaftern anteilig getragen werden (vgl. § 731 Satz 2, § 733 BGB

aF i.V.m. § 748, § 753 Abs. 2 BGB; zur Bruchteilsgemeinschaft Senat, Beschluss vom 10. Januar 2019 - V ZB 19/18, NJW 2019, 1462 Rn. 7). Das kann nicht gewollt sein. Zwar mag die freihändige Veräußerung für die Gesellschafter vorteilhaft sein, wenn sich dadurch ein höherer Erlös erzielen lässt. Gerade bei einer zerstrittenen GbR können sich die Gesellschafter aber regelmäßig nicht über die Auseinandersetzung des Gesellschaftsvermögens einigen.

- 17 ff) Die Fortführung des Teilungsversteigerungsverfahrens stößt schließlich nicht auf grundbuchrechtliche Schwierigkeiten. Die Eintragung der GbR unter Nennung der Gesellschafter, die vor dem 1. Januar 2024 vorgenommen worden ist, bleibt nach der Übergangsregelung in Art. 229 § 21 Abs. 1 EGBGB zunächst bestehen; eine Berichtigung von Amts wegen auf die eGbR (vgl. § 47 Abs. 2 GBO) ist nicht vorgesehen. Sind - wie hier - sämtliche die GbR betreffenden Eintragungen im Grundbuch bis zum 31. Dezember 2023 erfolgt, bedarf es keiner Eintragung der GbR im Gesellschaftsregister und in das Grundbuch zur Richtigstellung der Rechtsform der eGbR (Art. 229 § 21 EGBGB; vgl. Grüneberg/Retzlaff, BGB, 84. Aufl., Art. 229 § 21 EGBGB Rn. 2; Cranshaw, jurisPR-HaGesR 10/2024 Anm. 6).

III.

- 18 1. Der angefochtene Beschluss ist somit aufzuheben (§ 577 Abs. 4 ZPO). Der Senat kann in der Sache selbst entscheiden, weil die Aufhebung der Entscheidung nur wegen Rechtsverletzung bei Anwendung des Rechts auf das festgestellte Sachverhältnis erfolgt und nach letzterem die Sache zur Endentscheidung reif ist (§ 577 Abs. 5 ZPO). Da die Voraussetzungen für eine Einstellung des Teilungsversteigerungsverfahrens nach § 28 Abs. 2 ZVG nicht vorliegen, ist der Beschluss des Amtsgerichts aufzuheben; das Verfahren ist fortzusetzen.

19 2. Eine Kostenentscheidung ist nicht veranlasst. Die Beteiligten eines Teilungsversteigerungsverfahrens stehen sich nicht als Parteien im Sinne der Zivilprozessordnung gegenüber. Die Anwendung der §§ 91 ff. ZPO erscheint daher nur gerechtfertigt, wenn die Miteigentümer im Rahmen der Teilungsversteigerung mit entgegengesetzten Interessen und Anträgen streiten, sodass die Auseinandersetzung einen kontradiktorischen Charakter hat (vgl. Senat, Beschluss vom 26. September 2024 - V ZB 8/24, BWNotZ 2024, 458 Rn. 24 mwN). So liegt es hier nicht, da die weiteren Gesellschafterinnen sich in dem Rechtsbeschwerdeverfahren nicht geäußert und keine Anträge gestellt haben.

Brückner

Haberkamp

Hamdorf

Malik

Laube

Vorinstanzen:

AG Winsen (Luhe), Entscheidung vom 08.01.2024 - 10 K 13/22 -

LG Lüneburg, Entscheidung vom 29.05.2024 - 4 T 4/24 -