



# BUNDESGERICHTSHOF

## BESCHLUSS

V ZB 8/24

vom

26. September 2024

in dem Teilungsversteigerungsverfahren

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

JNEU: nein

ZVG §§ 180, 181 Abs. 2

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.

BGH, Beschluss vom 26. September 2024 - V ZB 8/24 - LG Schwerin  
AG Ludwigslust

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 26. September 2024 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Brückner, die Richterin Haberkamp und die Richter Dr. Hamdorf, Dr. Malik und Dr. Schmidt

beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde der Beteiligten zu 1 gegen den Beschluss des Landgerichts Schwerin - Zivilkammer 5 - vom 27. Februar 2024 wird zurückgewiesen.

Gründe:

I.

- 1 Die Beteiligten sind in Erbengemeinschaft und Bruchteilsgemeinschaft Miteigentümer des im Grundbuch von G. auf Blatt 262 unter der laufenden Nummer 1 des Bestandsverzeichnisses verzeichneten Grundstücks, das aus insgesamt 14 Flurstücken in drei Fluren besteht, darunter das Flurstück 147 der Flur 3.
- 2 Die Beteiligte zu 1 (nachfolgend Antragstellerin) hat zur Vorbereitung der Nachlassteilung die Anordnung der Teilungsversteigerung (nur) dieses Flurstücks beantragt. Das Amtsgericht hat den Antrag abgelehnt. Die hiergegen gerichtete sofortige Beschwerde der Antragstellerin hat das Landgericht zurückgewiesen. Mit der zugelassenen Rechtsbeschwerde verfolgt sie ihren Antrag weiter.

II.

3 Das Beschwerdegericht meint, der Antrag auf Anordnung der Teilungsversteigerung sei zu Recht abgelehnt worden, weil es sich bei dem zur Versteigerung angemeldeten Flurstück nicht um ein Grundstück im Sinne der §§ 180 ff. ZVG handele. Die Teilungsversteigerung könne nur für Grundstücke im Rechtsinn angeordnet werden, die im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs unter einer eigenen laufenden Nummer eingetragen seien. Das zur Versteigerung angemeldete Flurstück sei hingegen lediglich ein realer Grundstücksteil eines aus mehreren Flurstücken bestehenden Grundstücks im Rechtssinn. Zwar werde die Zwangsversteigerung eines solchen Grundstücksteils von der Rechtsprechung in bestimmten Ausnahmefällen zugelassen, etwa wenn ein Grundpfandrecht nach Grundstücksvereinigung, Bestandteilszuschreibung oder katastermäßiger Verschmelzung nur auf einem Teil des neuen, größeren Grundstücks laste. Ein solcher Ausnahmefall liege aber nicht vor, da die auf dem in Rede stehenden Grundbuchblatt gebuchten Grundstücke in Abteilung III lastenfrei seien und die jeweiligen Grundstücksteile weder vereinigt noch zugeschrieben oder verschmolzen würden.

III.

4 Dies hält rechtlicher Nachprüfung stand. Der Antrag auf Teilungsversteigerung des Flurstücks 147 ist zu Recht abgelehnt worden, denn die Teilungsversteigerung eines einzelnen Flurstücks ist nicht zulässig.

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

Der Begriff des Grundstücks ist im Gesetz nicht definiert. In Rechtsprechung und Literatur wird unterschieden zwischen dem Grundstück im Rechtssinn und dem Flurstück als Begriff des Liegenschaftskatasters.

6 a) Unter einem Grundstück im Rechtssinn ist nach der schon auf das Reichsgericht zurückgehenden Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs ein räumlich abgegrenzter Teil der Erdoberfläche zu verstehen, der im Bestandsverzeichnis eines - eigenen (§ 3 Abs. 1 Satz 1 GBO) oder gemeinschaftlichen (§ 4 GBO) - Grundbuchblattes ohne Rücksicht auf die Art seiner Nutzung unter einer besonderen Nummer eingetragen ist (vgl. Senat, Beschluss vom 19. Dezember 1967 - V BLw 24/67, BGHZ 49, 145, 146; Urteil vom 19. Januar 1990 - V ZR 215/88, BGHR BGB § 1018 Belastungsgegenstand 1 [= juris Rn. 16]; Urteil vom 14. Januar 2005 - V ZR 139/04, NJW-RR 2005, 666, 668; Urteil vom 11. November 2022 - V ZR 145/21, NJW 2023, 1442 Rn. 15 sowie schon RGZ 84, 265, 270). Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs wird die laufende Nummer des Grundstücks in Spalte 1 eingetragen (§ 6 Abs. 1 GBV).

7 b) Bei dem Flurstück handelt es sich hingegen um einen vermessungstechnischen Begriff. Das Flurstück ist kein Grundstück im Rechtssinn, sondern eine Buchungseinheit für die Beschreibung der Bodenflächen im Liegenschaftskataster als dem amtlichen Verzeichnis nach § 2 Abs. 2 GBO (vgl. BayObLGZ 1954, 258, 262; Demharter, GBO, 33. Aufl., § 2 Rn. 17). Unter einem Flurstück (Katasterparzelle) oder Grundstück im katastertechnischen Sinne wird ein zusammenhängender, abgegrenzter Teil der Erdoberfläche verstanden, der in der Flurkarte unter einer besonderen Nummer - Flurstücksnummer - aufgeführt wird (vgl. BayObLGZ 1956, 470, 473; Meikel/Nowak, GBO, 12. Aufl., § 3 Rn. 8;

Lemke/Schneider, GBO, 3. Aufl., § 2 Rn. 9). Im Bestandsverzeichnis des Grundbuchs wird die Flurstücksnummer in Spalte 3 Unterspalte b eingetragen (§ 6 Abs. 3a Nr. 2 GBV; siehe auch das Muster in Anlage 1 zu § 22 GBV).

8           c) Das Grundstück ist also die buchungstechnische Einheit des Grundbuchs, das Flurstück die buchungstechnische Einheit des Katasters. Ein Grundstück kann aus einem Flurstück (sog. Idealgrundstück) oder - wie hier - aus mehreren Flurstücken (sog. zusammengesetztes Grundstück) bestehen. Dagegen kann ein Teil eines Flurstücks niemals ein Grundstück sein, weil die Grenzen dieses Grundstücks dann nicht auf Grund des Katasters in der Örtlichkeit festgestellt werden könnten (vgl. zum Ganzen BayObLGZ 1956, 470, 473; OLG München, NotBZ 2010, 236; KEHE/Keller, Grundbuchrecht, 9. Aufl., GBO § 2 Rn. 5; Meikel/Nowak, GBO, 12. Aufl. § 3 Rn. 9; Lemke/Schneider, GBO, 3. Aufl., § 2 Rn. 10).

9           2. 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.

10          a) Den in verschiedenen Gesetzen angesiedelten Regelungen über den Liegenschaftsverkehr, d.h. den Erwerb und die Veräußerung von Grundstücken, liegt einheitlich der Begriff des Grundstücks im Rechtssinn zugrunde, so den einschlägigen Vorschriften des Bürgerlichen Gesetzbuches, der Zivilprozessordnung und der Grundbuchordnung (vgl. Senat, Urteil vom 19. Januar 1990 - V ZR 215/88, BGHR BGB § 1018 Belastungsgegenstand 1 [= juris Rn. 16]; Urteil vom 11. November 2022 - V ZR 145/21, NJW 2023, 1442 Rn. 15; RGZ 84, 265, 270), aber etwa auch dem Grundstückverkehrsgesetz (vgl. Senat, Beschluss vom

19. Dezember 1967 - V BLw 24/67, BGHZ 49, 145, 146) und dem Sachenrechtsbereinigungsgesetz (vgl. Senat, Urteil vom 14. Januar 2005 - V ZR 139/04, NJW-RR 2005, 666, 668). Lediglich das Reichssiedlungsgesetz verwendet einen wirtschaftlichen Grundstücksbegriff (vgl. BGH, Beschluss vom 9. Mai 1985 - BLw 9/84, NJW-RR 1986, 310; Beschluss vom 19. November 1996 - BLw 10/96, NJW 1997, 1073, 1074). Auch in der Literatur wird für die Vorschriften über den Grundstücksverkehr einheitlich vom Begriff des Grundstücks im Rechtssinn ausgegangen (vgl. etwa Grüneberg/Herrler, BGB, 83. Aufl., vor § 873 Rn. 1; MüKoZPO/Dorndörfer, 6. Aufl., § 864 Rn. 2; Meikel/Nowak, GBO, 12. Aufl., § 3 Rn. 7).

11            Wortlaut und Systematik der gesetzlichen Regelungen sprechen daher dafür, den Begriff des Grundstücks im Gesetz über die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung (ZVG) nicht anders zu verstehen, zumal dieses als Teil der Zivilprozessordnung anzusehen ist und deren Vorschriften auch auf das Zwangsversteigerungsverfahren Anwendung finden, soweit sich nicht aus dem genannten Gesetz etwas anderes ergibt (vgl. hierzu Senat, Beschluss vom 5. März 2020 - V ZB 20/19, ZfIR 2020, 635 Rn. 22 mwN). Es entspricht auch einhelliger Auffassung in der Literatur, dass unter einem Grundstück im Sinne des Zwangsversteigerungsgesetzes ein Grundstück im Rechtssinn zu verstehen ist (vgl. etwa Stöber/Keller, ZVG, 23. Aufl., Einl. Rn. 26; Böttcher, ZVG, 7. Aufl., Einl. Rn. 14; Dassler/Schiffhauer/Hintzen, ZVG, 16. Aufl., vor § 15 Rn. 2; Depré/Cranshaw, ZVG, 3. Aufl., § 15 Rn. 23; Meikel/Nowak, GBO, 12. Aufl., § 3 Rn. 7; Schmidberger/Schneider/Traub in Schneider, ZVG, Einl. Rn. 17).

12            b) Die Versteigerung eines einzelnen Flurstücks widerspräche auch dem Zweck des Teilungsversteigerungsverfahrens. Dieses soll die Auseinandersetzung einer Gemeinschaft von Miteigentümern an einem Grundstück ermöglichen,

nicht aber die Teilung des Grundstücks. Diese wäre aber zur Durchführung des Verfahrens erforderlich und müsste daher - notfalls auch ohne oder gegen den Willen der übrigen Miteigentümer - von Amts wegen vorgenommen werden.

13           aa) Die materiell-rechtliche Befugnis des Eigentümers zur Teilung seines Grundstücks ist gesetzlich nicht ausdrücklich geregelt. Das Bürgerliche Gesetzbuch regelt lediglich die Befugnis zur Vereinigung von Grundstücken desselben Eigentümers (§ 890 BGB). Die Teilungsbefugnis ergibt sich aber aus den §§ 903 und 873 BGB (vgl. Senat, Beschluss vom 13. Dezember 2012 - V ZB 49/12, NJW-RR 2013, 588 Rn. 5). Verfahrensrechtlich setzt die Grundstücksteilung eine materiell-rechtliche Teilungserklärung aller Eigentümer in der Form des § 29 GBO, einen Antrag nach § 13 GBO und ggf. (vgl. § 30 GBO) die Bewilligung nach § 19 GBO voraus (vgl. Grüneberg/Herrler, BGB, 83. Aufl., § 890 Rn. 6; MüKoBGB/Lettmaier, 9. Aufl., § 890 Rn. 18; KEHE/Keller, Grundbuchrecht, 9. Aufl., GBO § 7 Rn. 37; Meikel/Böttcher, GBO, 12. Aufl., § 7 Rn. 22). Vollzogen wird die Teilung nach den §§ 6, 13 GBV, indem das bisherige Flurstück als neues selbständiges Grundstück auf demselben Grundbuchblatt unter einer neuen laufenden Nummer eingetragen oder auf ein anderes Grundbuchblatt übertragen und dort selbständig gebucht wird (vgl. KEHE/Keller, Grundbuchrecht, 9. Aufl., GBV § 13 Rn. 9 ff.).

14           bb) Als sog. notwendige Teilung erfolgt die Abschreibung eines Grundstücksteils (vgl. hierzu § 2 Abs. 3 GBO) und Eintragung als selbständiges Grundstück, wenn der Grundstücksteil belastet werden soll (§ 7 Abs. 1 GBO). Gleiches gilt in dem in der Regelung nicht ausdrücklich angesprochenen Fall, dass das Eigentum an einem Grundstücksteil übertragen werden soll (Teilveräußerung), weil an ein- und demselben Grundstück Volleigentum mehrerer Personen nicht nebeneinander bestehen kann (vgl. Meikel/Böttcher, GBO, 12. Aufl., § 7 Rn. 23;

Demharter, GBO, 33. Aufl., § 7 Rn. 15). Wäre die Teilungsversteigerung eines Flurstücks auf Antrag eines Miteigentümers zulässig und nähmen die Miteigentümer - wie hier - eine Teilung des Grundstücks nicht vor, müsste diese folglich spätestens nach Rechtskraft des Zuschlags - ggf. auch gegen den Willen der nicht antragstellenden Miteigentümer - von Amts wegen als notwendige Teilung in Ausführung des Ersuchens des Vollstreckungsgerichts an das Grundbuchamt nach § 130 Abs. 1 Satz 1 ZVG auf Eintragung des Erstehers als Eigentümer erfolgen (vgl. Böttcher, ZVG, 7. Aufl., Einl. Rn. 16).

15           cc) Ziel der Teilungsversteigerung ist aber nicht die Teilung des Grundstücks. Sie dient vielmehr der Aufhebung der Gemeinschaft von Miteigentümern (§ 180 Abs. 1 ZVG), etwa - wie hier - einer Bruchteils- oder Erbengemeinschaft, durch Versteigerung des ganzen Grundstücks und Verteilung des Erlöses. Die Teilungsversteigerung ist nach den (§ 2042 Abs. 2 BGB i.V.m.) §§ 752, 753 BGB zwar nur zulässig, wenn die Teilung des Grundstücks in Natur ausscheidet, d.h. wenn das gemeinschaftliche Grundstück sich nicht ohne Verminderung seines Wertes in gleichartige, den Anteilen der Teilhaber entsprechende Anteile zerlegen lässt (vgl. Senat, Urteil vom 27. Oktober 1972 - V ZR 41/70, WM 1973, 82 [= juris Rn. 18]). Dies ist bei Grundstücken aber regelmäßig der Fall, weil die einzelnen Flurstücke selten genau gleichwertig sind und die Summe der Werte der einzelnen Grundstücksteile (Flurstücke) zumeist geringer ist als der Wert des Gesamtgrundstücks (vgl. Stöber/Kiderlen, ZVG, § 180 Rn. 4; Böttcher, ZVG, 7. Aufl., § 180 Rn. 16).

16           Daher überzeugt es nicht, wenn die Rechtsbeschwerde darauf verweist, dass die Versteigerung des (zusammengesetzten) Grundstücks als Ganzes möglicherweise nicht immer interessengerecht sei, etwa wenn die verschiedenen

Flurstücke isoliert deutlich besser verkäuflich seien. Die Aufhebung der Gemeinschaft von Miteigentümern an einem Grundstück, das insgesamt weniger wert ist als seine einzelnen Teile (Flurstücke) zusammengenommen, ist, wie die §§ 752, 753 BGB zeigen, gerade nicht Regelungsgegenstand der §§ 180 ff. ZVG. Den Miteigentümern steht es in einem solchen Fall frei, die einzelnen Flurstücke jeweils gesondert zu verkaufen.

17            Soweit die Rechtsbeschwerde meint, die Aufhebung einer „Blockade“ unter den Miteigentümern, die § 180 Abs. 1 ZVG ermöglichen sollte, werde praktisch erschwert, wenn zunächst eine Abschreibung nach § 7 Abs. 1 GBO erreicht werden müsste, weil das hierfür erforderliche Zusammenwirken der Miteigentümer nicht immer zu erzielen sei, geht auch dies an dem Zweck der Teilungsversteigerung vorbei. Das Teilungsversteigerungsverfahren ermöglicht es einzelnen Miteigentümern, die - ggf. von anderen Miteigentümern „blockierte“ - Veräußerung des Grundstücks im Ganzen zu betreiben, und führt zur Aufteilung des Erlöses im Verhältnis der Miteigentumsanteile. Die Überwindung etwaiger Meinungsverschiedenheiten der Miteigentümer darüber, ob die Veräußerung einzelner Grundstücksteile unter Beibehaltung der Miteigentümergeinschaft an den übrigen Grundstücksteilen erfolgen soll, ist hingegen nicht Aufgabe und Zweck des Teilungsversteigerungsverfahrens.

18            dd) Zudem würde das aus § 903 BGB folgende Recht der übrigen Miteigentümer, eine Teilung des aus mehreren Flurstücken bestehenden Grundstücks nicht vorzunehmen, beeinträchtigt, wenn ein einzelner Miteigentümer auch ohne oder sogar gegen deren Willen mittels eines Antrags auf Teilungsversteigerung die Abschreibung eines Flurstücks erwirken könnte. Entgegen der Ansicht der Rechtsbeschwerde spricht der Umstand, dass der Eigentümer eines Grundstücks dieses teilen (lassen) kann, indem er einzelne Flurstücke veräußert oder

belastet (hierzu oben Rn.14), somit nicht für, sondern vielmehr gegen die Annahme, einem einzelnen Miteigentümer müsse es möglich sein, über einen Antrag auf Teilungsversteigerung eines einzelnen Flurstücks eine solche Grundstücksteilung herbeizuführen. Denn hierdurch würde der Wille eines Miteigentümers, einzelne Teile des Gesamtgrundstücks zu veräußern, über den Willen der übrigen Miteigentümer gestellt, dies nicht zu tun.

19           c) Soweit die Rechtsbeschwerde sich schließlich auf die Entscheidung des Senats vom 24. November 2005 (V ZB 23/05) zur Vollstreckung aus einem Grundpfandrecht nach Grundstücksvereinigung stützt und überdies darauf verweist, dass auch Grundstücksteile Gegenstand von Belastungen sein könnten, etwa nach § 1023 Abs. 1 Satz 1 BGB oder nach § 1131 BGB, führt auch dies zu keiner anderen Bewertung.

20           aa) Die Vorschrift des § 1023 Abs. 1 Satz 1 BGB regelt den Anspruch des Grundstückseigentümers auf Verlegung der auf einen Grundstücksteil beschränkten Ausübung einer Grunddienstbarkeit und setzt damit in der Tat voraus, dass die Ausübung der Grunddienstbarkeit auf einen Grundstücksteil beschränkt werden kann. Dies kann erfolgen durch Belastung des gesamten Grundstücks unter rechtsgeschäftlicher Bestimmung der Ausübungsstelle (sog. unechte Teilbelastung, vgl. § 1023 Abs. 1 Satz 2 BGB und hierzu Senat, Beschluss vom 6. März 1981 - V ZB 2/81, NJW 1981, 1781) oder durch Abschreibung des Grundstücksteils und Buchung als selbständiges Grundstück mit dann vollständiger Belastung durch die Grunddienstbarkeit (§ 7 Abs. 1 GBO) oder - unter den Voraussetzungen des § 7 Abs. 2 GBO - ausnahmsweise auch durch die Belastung eines Grundstücksteils (Flurstücks), wenn dadurch Verwirrung nicht zu besorgen ist (sog. echte Teilbelastung, vgl. Senat, Beschluss vom 16. Februar 1984 - V ZB 8/83, BGHZ 90, 181, 183; zum Ganzen auch Everts in BeckNotar-HdB, 8. Aufl.,

§ 7 Rn. 7 ff.; Böttcher, NJW 2014, 2765). Dass die Regelung in § 7 Abs. 2 GBO als Ausnahme von dem in Abs. 1 geregelten Grundsatz unter engen Voraussetzungen die Belastung eines einzelnen Grundstücksteils (Flurstücks) mit einer Grunddienstbarkeit erlaubt, ändert - wie der Wortlaut der Norm zeigt - indes nichts daran, dass das Flurstück auch nach der Grundbuchordnung für sich genommen kein Grundstück, sondern lediglich ein Grundstücksteil ist und als solcher ohne vorherige Abschreibung nicht veräußert werden kann (§ 7 Abs. 1 GBO).

21           bb) Die Regelung in § 1131 BGB betrifft den Fall, dass ein Grundstück nach § 890 Abs. 2 BGB einem anderen, mit einer Hypothek belasteten Grundstück im Grundbuch zugeschrieben und dadurch zu dessen Bestandteil wird. Nach § 1131 Satz 2 BGB gehen Rechte, mit denen das zugeschriebene Grundstück belastet ist, diesen Hypotheken im Range vor. Nach dieser Vorschrift erstreckt sich das Grundpfandrecht nur auf das ganze einheitliche Grundstück, wenn es zuvor auf dem Hauptgrundstück lastet. Ist hingegen das zugeschriebene Grundstück mit einem Grundpfandrecht belastet, erstreckt sich dieses nicht auf das Hauptgrundstück, sondern es lastet auch nach der Zuschreibung nur auf dem zugeschriebenen Grundstück, also auf einer Teilfläche des neuen einheitlichen Grundstücks, und zwar im Rang vor einem nach § 1131 BGB auf das ganze Grundstück erstreckten Grundpfandrecht (vgl. OLG Brandenburg, ZfIR 2010, 25, 26; Stöber, MittBayNot 2001, 281, 282).

22           Eine ähnliche Konstellation betrifft auch der von der Rechtsbeschwerde zitierte Beschluss des Senats vom 24. November 2005 (V ZB 23/05, NJW 2006, 1000), nämlich den Fall, dass in ein Grundstück vollstreckt wird, das durch eine Vereinigung mehrerer Flurstücke gemäß § 890 Abs. 1 BGB unter Verlust seiner Selbständigkeit Bestandteil des neuen einheitlichen Grundstücks geworden ist.

In einem solchen Fall bleiben die auf ihm lastenden Grundpfandrechte in dem bisherigen Umfang bestehen und ruhen - wie bei der Zuschreibung eines belasteten Grundstücks - nur auf dem Teil des neuen Grundstücks, der bereits vor der Vereinigung Belastungsgegenstand war (vgl. Senat, Beschluss vom 24. November 2005 - V ZB 23/05, aaO Rn. 14).

23

In beiden Konstellationen erfolgt nicht die Belastung einer Teilfläche eines Grundstücks mit einem Grundpfandrecht, die eine Abschreibung erfordern würde (§ 7 Abs. 1 GBO), sondern ist der Umstand, dass das Grundpfandrecht nur auf einem Teil des Grundstücks lastet, Folge der Zusammenlegung zweier Grundstücke durch Vereinigung (§ 890 Abs. 1 BGB) oder Zuschreibung (§ 890 Abs. 2 BGB). Die Zusammenlegung kann aber weder dazu führen, dass sich das Grundpfandrecht künftig auf das Gesamtgrundstück erstreckt, weil hiermit eine ungerichtfertigte Ausweitung des Haftungsumfangs zugunsten des Grundpfandgläubigers verbunden wäre. Noch kann das Grundpfandrecht durch die Zusammenlegung der Grundstücke erlöschen, weil der Grundpfandgläubiger dann in nicht hinnehmbarer Weise durch einen einseitigen Akt des Eigentümers benachteiligt würde und dies letztlich zu einer Entwertung von Grundpfandrechten als Sicherungsmittel führte. Da das Gesetz dem Eigentümer die Zusammenlegung von Grundstücken aber ausdrücklich gestattet (s.o. Rn.13), muss somit das Ergebnis hingenommen werden, dass das Grundpfandrecht nunmehr auf einem Grundstücksteil lastet. Dies führt zwar in der Folge dazu, dass die Zwangsversteigerung der Teilfläche des Grundstücks möglich wird, auf der das Grundpfandrecht lastet (vgl. Senat, Beschluss vom 24. November 2005 - V ZB 23/05, NJW 2006, 1000 Rn. 14, 22). Hierbei handelt es sich aber um eine unvermeidbare Ausnahme für den Fall der Zusammenlegung von Grundstücken. Ein sachlicher Grund dafür, diese Ausnahme auf den „Normalfall“ eines unbelasteten, aus mehreren Flurstü-

cken zusammengesetzten Grundstücks zu erstrecken und die Teilungsversteigerung eines einzelnen dieser Flurstücke zuzulassen, ist nicht ersichtlich. Auch besteht hierfür kein praktisches Bedürfnis, denn die Miteigentümer eines solchen Grundstücks können das Flurstück abschreiben und als selbständiges Grundstück eintragen lassen (s.o. Rn.13), um dann die Teilungsversteigerung dieses Grundstücks zu beantragen. Wenn sie sich auf ein solches Vorgehen nicht einig können, kann jeder Miteigentümer die Teilungsversteigerung des ganzen Grundstücks beantragen. Der von der Rechtsbeschwerde angeführte Umstand, dass ein einzelnes Flurstück für sich genommen besser verkäuflich sein mag, etwa wegen unterschiedlicher Bebauung oder Bebaubarkeit, rechtfertigt es nicht, die im Gesetz nicht vorgesehene Teilungsversteigerung einzelner Teile eines Grundstücks zuzulassen.

#### IV.

24

1. 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 15. Februar 2024 - V ZB 44/23, NJW 2024, 1751 Rn. 14 einerseits und Senat, Beschluss vom 22. September 2022 - V ZB 8/22, Rn. 23 andererseits, jeweils mwN). So liegt es hier nicht, da die weiteren Miteigentümer sich in dem Rechtsbeschwerdeverfahren nicht geäußert und keine Anträge gestellt haben.

25                    2. Da für das erfolglose Rechtsbeschwerdeverfahren eine Festgebühr anfällt (Nr. 2242 KV GKG), bedarf es insoweit keiner Festsetzung des Gegenstandswerts.

Brückner

Haberkamp

Hamdorf

Malik

Schmidt

Vorinstanzen:

AG Ludwigslust, Entscheidung vom 19.07.2022 - 15 K 9/22 -  
LG Schwerin, Entscheidung vom 27.02.2024 - 5 T 100/22 -