

**Amtsgericht** Düren

**Grundbuch von** Gey

**Blatt** 

Dieses Blatt ist zur Fortführung auf EDV umgestellt worden und dabei an die Stelle des bisherigen Blattes getreten. In dem Blatt enthaltene Rötungen sind schwarz sichtbar.

Freigegeben am 25.9.2002, Nagy

Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte					Größe				
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Flur	Karte Flurstück	Katasterbücher		Wirtschaftsart und Lage	ha	a	qm	
					Lieg B	Geb B					
1	2	a		b	c	d	e	4			
Einer	1	Gey	[redacted]	[redacted]			Grünland, [redacted]	6	00		
	2	"	[redacted]	[redacted]			Grünland, [redacted]	2	21		
	3	1,2,	Gey	[redacted]	[redacted]	550		Hof- und Gebäudefläche, Im Hagen, [redacted]	8	21	
	4		Gey	[redacted]	[redacted]	550		Hof- und Gebäudefläche, [redacted]	7	80	
	5	3	"	[redacted]	[redacted]			Straße, [redacted]		41	
Zehner											
3										3	
2											2
1											1

Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte				Größe		
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Flur	Karte Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	m <sup>2</sup>
		a	b		c	4		
1	2	3				4		

Laufende Nummer der Eintragungen	Eigentümer	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
<p>Einer</p> <p>3</p> <p>2</p> <p>1</p>	<p>1 a) Heinrich <span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span></p> <p>b) dessen Ehefrau Christa <span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span></p> <p><span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span></p> <p style="text-align: center;">- je zu 1/2 -</p> <p>c) die zu 1 b) Genannte,</p> <p>d) Anke <span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span> in Hürtgenwald,</p> <p><span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span></p> <p>e) Frank <span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span> in Hürtgenwald,</p> <p><span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span></p> <p style="text-align: center;">- zu c,d,e) zu 1/2 in Erbengemeinschaft-</p>	<p>1</p> <p>4</p>	<p>Aufgelassen am 12. Februar 1965 eingetragen am 17. Mai 1965.</p> <p><i>Heinrich [REDACTED]</i></p> <p>Den 1/2 Anteil des Heinrich <span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span> umgeschrieben aufgrund Erbfolge - 6 VI 909/87- am 11. Mai 1988.</p> <p><i>K. Gey</i>      <i>[Signature]</i></p> <p style="text-align: right;">K</p>



		Veränderungen		Löschungen	
		Laufende Nummer d. Spalte 1		Laufende Nummer d. Spalte 1	
		4	5	6	7
Hundert	1		Das Grundstück lfd. Nr. 5 ist freigegeben. Eingetragen am 20. April 1976. <u>[Signature]</u> <u>[Signature]</u>	2	Gelöscht am 20. April 1976. <u>[Signature]</u> <u>[Signature]</u>
				1	Gelöscht am 06.10.1993. <u>[Signature]</u> <u>[Signature]</u>
Tausender	3				
	2				
	1				

3  
2  
1

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der belasteten Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Betrag	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden	
1	2	3	4	
Zehner	Einer	1	1,2 <del>3, 4, 5,</del>	45.000,-DM <sup>vierzig</sup> Fünfundzwanzigtausend Deutsche Mark Hypothek mit bis 10,5 vom Hundert Zinsen fürs Jahr für die Kreissparkasse Düren in Düren. Der jeweilige Grundstückseigentümer ist der sofortigen Zwangsvollstreckung unterworfen. Unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 25. Oktober 1965 eingetragen am 18. November 1965.  Kleinler <span style="float: right;">Kreissparkasse</span>
		2	1,2 <del>3, 4, 5,</del>	15.000,-DM Fünfzehntausend Deutsche Mark Hypothek mit bis 10,5 vom Hundert Zinsen fürs Jahr für die Kreissparkasse Düren in Düren. Der jeweilige Grundstückseigentümer ist der sofortigen Zwangsvollstreckung unterworfen. Unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 25. Oktober 1965 eingetragen am 18. November 1965.  Kleinler <span style="float: right;">Kreissparkasse</span>
		3	1,2 <del>3, 4, 5,</del>	30.300,-DM Dreißigtausenddreihundert Deutsche Mark Hypothek mit 8,5 vom Hundert Zinsen fürs Jahr für Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen in Düsseldorf. Der jeweilige Grundstückseigentümer ist der sofortigen Zwangsvollstreckung unterworfen. Unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 1. Dezember 1965 - ohne Brief - eingetragen am 21. Dezember 1965.  Kleinler <span style="float: right;">Kreissparkasse</span>
		4	1,2 <del>3, 4, 5,</del>	8 400,- DM Achttausendvierhundert Deutsche Mark Hypothek mit 8,5 vom Hundert Zinsen fürs Jahr für die Wohnungsbauförderungsanstalt des Landes Nordrhein-Westfalen in Düsseldorf. Der jeweilige Eigentümer ist der sofortigen Zwangsvollstreckung unterworfen. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 28. Juli 1966 - ohne Brief - eingetragen am 15. August 1966.  Kleinler <span style="float: right;">Kreissparkasse</span>



Veränderungen			Löschungen			
Laufende Nummer der Spalte 1	Betrag		Laufende Nummer der Spalte 1	Betrag		
5	6	7	8	9	10	
Hunderter	1	45.000,-DM	Löschungsvormerkung gemäß Bewilligung vom 25. Oktober 1965 für die jeweilige Gläubigerin der Post III/1; eingetragen am 18. November 1965.			
			2	15.000,-- DM	gelöscht am 17. November 1970.	
					<i>Kleinig Winkler</i>	
	1	45.000,-DM	Löschungsvormerkung gemäß Bewilligung vom 25. Oktober 1965 für die jeweilige Gläubigerin der Post III/2; eingetragen am 18. November 1965.			
	2	15.000,-DM		1	45.000,00 DM	Gelöscht am 29. April 1980.
						<i>Kleinig Winkler</i>
	1	45.000,-DM	Löschungsvormerkung gemäß Bewilligung vom 1. Dezember 1965 für den jeweiligen Gläubiger der Post Abteilung III Nr. 3. Ingetragen am 21. Dezember 1965.			
	2	15.000,-DM		3	30.300,--DM	Gelöscht am 06.10.1993
	3	30.300,-DM		4	8.400,--DM	
						<i>Dr. v. Vanden</i>
Tausender	1	45 000,--DM	Löschungsvormerkung gemäß Bewilligung vom 28. Juli 1966 für den jeweiligen Gläubiger der Post Abt. III Nr. 4. Ingetragen am 15. August 1966.			
	2	15 000,-- DM				
	3	30 300,--DM				
	4	8 400,-- DM				
	1	45.000,--DM	Das Grundstück lfd. Nr. 5 ist freigegeben. Ingetragen am 20. April 1976.			
	3	30.300,--DM				
	4	8.400,--DM				
3						
2						
1						

Hunderter

Tausender

3  
2  
1

3  
2  
1

Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte				Größe				
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Flur	Karte Flurstück	Liegenschaftsbuch	Wirtschaftsart und Lage		ha	a	m <sup>2</sup>
		a		b	c/d	e				
1	2	3				4				
Einer	1	95,39 / 10.000				Miteigentumsanteil an dem Grundstück				
		Düren	88	77,78		Gebäude- und Freifläche, Hans-Brückmann- Straße 1A, 1B, 1C, 1D	44	36		
		<p>verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung Nr. 2 des Aufteilungsplanes im 1. Obergeschoß. Das Miteigentum ist durch die Einräumung der zu den anderen Miteigentumsanteilen - eingetragen in den Blättern 14359 bis 14501 (außer diesem Blatt) - gehörenden Sondereigentumsrechte beschränkt.</p> <p>Dem jeweiligen Eigentümer des Raumeigentums Nr. 102 des AT sind Sondernutzungsrechte an den gesamten Dachflächen des Zwischen-, ersten - und zehnten Obergeschosses sowie an den Fassaden des Erd- und Zwischengeschosses aller Gebäudeteile eingeräumt.</p> <p>Im übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Bewilligung vom 8. Oktober 1998 (URNr. 1149/98 Notar Thies) Bezug genommen. Eingetragen und bei Anlegung dieses Blattes von Blatt 4931 hierher übertragen am 04.11.1998.</p>								
Zehner		Düren	<span style="background-color: black; color: black;">XXXXXX</span>	<span style="background-color: black; color: black;">XXXXXX</span>		Gebäude- und Freifläche, Bismarckstraße 1, 1a, 1b, 1c, 1d, 1e	44	38		
				<span style="background-color: black; color: black;">XXXXXX</span>		Verkehrsfläche, Hans-Brückmann-Straße				
3										3
2										2
1										1

Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
Zur lfd. Nr. der Grundstücke		Zur lfd. Nr. der Grundstücke	
5	6	7	8
1	<p>Grundstück fortgeschrieben gemäß VN Nr. 1998/07163, 07164 am 05.01.1999.</p> <p><i>17-17-17</i> <i>Voulton</i></p> <hr/> <p>Die Sondernutzungsrechte sind dem jeweiligen Eigentümer der Garage Nr. G 27 übertragen. Eingetragen am 05.11.1999.</p> <p><i>Frings</i> <i>14488</i></p> <hr/> <p>Flur [redacted] Flurstück [redacted] aus Blatt [redacted] übertragen und der bisherigen Nr. 1 als Bestandteil zugeschrieben und die gesamte Nr. 1 - auch gemäß VÄN 07485/2000 - neu gefaßt . Das Sondernutzungsrecht an der Grundstücksfläche ( St 10 - 19 ) Ziffer V. 1 der Urkunde 1149/98 Notar Thies wird dem jeweiligen Eigentümer der Raumeinheit Nr. 102 ( Blatt 14460 ) zugewiesen . Eingetragen am 18. Mai 2001 .</p> <p><i>Kleinbrunsfeld</i></p>	1	<p>Den hier gebuchten Miteigentumsanteil an Flur 88 Flurstücke 191,192 nach Blatt 11088 am 18. Mai 2007 .</p> <p><i>Kleinbrunsfeld</i></p>
1	<p>Berichtigt unter Berücksichtigung der Fortführungsmittelungen VN 07485/2000- VN 07382/2007 am 17.12.2007.</p> <p>Frings</p>		

Hunderter

Tausender

3  
2  
1

6  
12  
27  
3  
2  
1



**Amtsgericht** Düren

**Grundbuch von** Düren

**Blatt** [REDACTED]

Dieses Blatt ist zur Fortführung auf EDV umgestellt worden und dabei an die Stelle des bisherigen Blattes getreten. In dem Blatt enthaltene Rötungen sind schwarz sichtbar.

Freigegeben am 8.8.2002, [REDACTED]

Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte					Größe			
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Flur	Karte Flurstück	Liegenschaftsbuch	Wirtschaftsart und Lage	ha	a	qm	
										a
1	2	3					4			
Einer X 1		D ü r e n	76	[redacted]	3656	Gebäude- und Freifläche, Hof- und Gebäudefläche, [redacted]straße, Rölldorf, 14,		7	59	X
	2	<del>Düren</del>	<del>76</del>	<del>[redacted]</del>		<del>Gebäude- und Freifläche, [redacted]straße</del>		<del>3</del>	<del>93</del>	
Zehner 3 2 1										
										3 2 1

Bestand und Zuschreibungen		Abschreibungen	
Zur lfd. Nr. der Grundstücke		Zur lfd. Nr. der Grundstücke	
5	6	7	8
Hunderter	1	von Blatt 3440 übertragen am 1. April 1970. <i>Keunig</i> <i>Kuunam</i>	
	1	Berichtigt in Spalte 3e) gemäß Veränderungsnachweis Nr. 102/80 am 22. September 1980. <i>[Signature]</i> <i>[Signature]</i>	
	1	Berichtigt in Spalte 3e gemäß Veränderungsnachweis Nr. 7011/96 am 17.04.1996. <i>[Signature]</i> <i>Voulon</i>	
	2	Aus Blatt <span style="background-color: black; color: black;">[REDACTED]</span> am 31.07.2000. <i>[Signature]</i> <i>[Signature]</i>	
Tausender			
3			
2			
1			

16  
22  
3  
2  
1



Laufende Nummer der Eintragungen	Eigentümer	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
1a	Hans- Karl [redacted], Kaufmann - geboren am 6. Juli 1937 -,	1	Aufgelassen am 10. Oktober 1969 und 18. Dezember 1969 eingetragen am 1. April 1970.
b	dessen Ehefrau Barbara [redacted] geborene [redacted], - geboren am 30. Dezember 1940 -, beide in Düren- Rölsdorf, - je zu 1/2 -		<i>Kleinler</i> <i>Kellman</i>
2	*Frieda Barbara*Helene [redacted] geborene [redacted] in Düren, geboren am 30. Dezember 1940	1,2	Anteil [redacted] ungeschrieben aufgrund Erbfolge [redacted] Amtsgericht Düren; im übrigen ohne Eigentumsänderung eingetragen am 31.07.2000.
		1,2	Vorname ergänzt am 10.08.2000.
3			3
2			2
1			1

Einer

Zehner

Laufende Nummer der Eintragungen	Eigentümer	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
3.1  3.2	Ursula [REDACTED] geb. [REDACTED] geboren am 23.08.1963  Frank [REDACTED], geboren am 23.02.1969  - in Erbengemeinschaft -	1,2	Auf Grund des Erbscheins vom 29.01.2018 (Amtsgericht Düren, 80 [REDACTED]) berichtigt am 02.03.2018.  Gastel

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1	<p>Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Düren, 33 K [REDACTED]). Eingetragen am 20.08.2018.</p> <p>Voulon</p>
2	2	<p><del>Die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft ist angeordnet (Amtsgericht Düren, 33 K [REDACTED]). Eingetragen am 20.08.2018.</del></p> <p><del>Voulon</del></p>

Veränderungen		Löschungen	
Laufende Nummer der Spalte 1		Laufende Nummer der Spalte 1	
4	5	6	7

	Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der belasteten Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Betrag	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden
	1	2	3	4
Einer	1	1,	11.800,- DM 6033,24 €	Elftausendachthundert Deutsche Mark Grundschuld - fällig - mit 8 vom Hundert Zinsen fürs Jahr für die Bausparkasse Gemeinschaft [REDACTED] gemeinnützige Gesellschaft mit beschränkter Haftung in [REDACTED]. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 18. Dezember 1969 eingetragen am 1. April 1970. <i>Kleinler</i> <i>Kullmann</i>
	2	1,	29.100,--DM 14878,59 €	Neunundzwanzigtausendeinhundert ----- Deutsche Mark fällige Grundschuld mit 8 vom Hundert Jahreszinsen für die [REDACTED] Bausparkasse Aktiengesellschaft in [REDACTED]. Eingetragen mit Bezug auf die Bewilligung vom 16. Juli 1970 am 4. September 1970 gleichrangig mit III/1. <i>Kleinler</i> <i>Münder</i>
Zehner	3	1,	29.100,--DM 14878,59 €	Neunundzwanzigtausendeinhundert ----- Deutsche Mark fällige Grundschuld mit 12 vom Hundert Jahreszinsen für die [REDACTED] Bausparkasse Aktiengesellschaft in [REDACTED]. Eingetragen mit Bezug auf die Bewilligung vom 2. November 1970 am 25. November 1970. <i>Kleinler</i> <i>Münder</i>

70

71

3  
2  
1

3  
2  
1

Veränderungen			Löschungen		
Laufende Nummer der Spalte 1	Betrag		Laufende Nummer der Spalte 1	Betrag	
5	6	7	8	9	10
Hunderter	1	11.800,--DM	Löschungsvormerkung gemäß Bewilligung vom 16. Juli 1970. Eingetragen für den jeweiligen Gläubiger Nr. 2 am 4. September 1970. <i>Keinley</i> <i>Hülsch</i>		
	2	29.100,--DM	Löschungsvormerkung gemäß Bewilligung vom 16. Juli 1970 für die Bausparkasse Gemeinschaft der [redacted], gemeinnützige Gesellschaft mit beschränkter Haftung in [redacted], als Gläubiger III/1 am 4. September 1970. <i>Keinley</i> <i>Hülsch</i>		
	1	11.800,--DM	III/2 hat Gleichrang; eingetragen am 4. September 1970. <i>Keinley</i> <i>Hülsch</i>		
	1 2	11.800,--DM 29.100,--DM	Löschungsvormerkung gemäß Bewilligung vom 2. November 1970. Eingetragen für den jeweiligen Gläubiger Nr. 3 am 25. November 1970. <i>Keinley</i> <i>Hülsch</i>		
Tausender	3				3
	2				2
	1				1

*Niedrigstgebotstheorie*  
00

Gericht: **BGH 5. Zivilsenat**  
 Entscheidungsdatum: **15.09.2016**  
 Rechtskraft: **ja**  
 Aktenzeichen: **V ZB 136/14**  
 ECLI: **ECLI:DE: BGH :2016:150916BVZB136.14.0**  
 Dokumenttyp: **Beschluss**

Quelle:



Normen: **§ 50 ZVG, § 51 ZVG, § 84 Abs 1 ZVG, § 100 Abs 2 ZVG, § 182 Abs 2 ZVG**  
 Zitiervorschlag: **BGH , Beschluss vom 15. September 2016 – V ZB 136/14 –, BGHZ 212, 29-48**

**Teilungsversteigerung auf Antrag mehrerer Teilhaber: Feststellung des geringsten Gebots bei unterschiedlich belasteten Miteigentumsanteilen; Beeinträchtigung von Rechten**

**Leitsatz**

1a. Bei der Teilungsversteigerung eines Grundstücks mit unterschiedlich belasteten Miteigentumsanteilen auf Antrag mehrerer Teilhaber ist für die Feststellung des geringsten Gebots von der Person des Antragstellers auszugehen, dessen Anteil am geringsten belastet ist (sog. Niedrigstgebots-Lösung).(Rn.18)

1b. Gleich hohe Belastungen an den anderen Miteigentumsanteilen sind gleichwohl zu berücksichtigen; unberücksichtigt bleiben nur ungleiche Belastungen. Ein Ausgleichsbetrag gemäß § 182 Abs. 2 ZVG ist nur zu bestimmen, wenn trotz Berücksichtigung der gleich hohen Belastungen bei dem am niedrigsten belasteten Anteil ein höherer Betrag zu berücksichtigen ist als bei den anderen.(Rn.24)

2. Die Beeinträchtigung von Rechten im Sinne von § 84Abs. 1, § 100 Abs. 2 ZVG kann sich auch aus den Bedingungen ergeben, unter denen Zuzahlungsbeträge für bedingte Rechte von dem Ersteher zu zahlen sind.(Rn.29)

**Orientierungssatz**

Zitierungen zu Leitsatz 1: Entgegen LG Heidelberg, 8. Juni 1979, 6 T 5/79, Rpfleger 1979, 472; Bestätigung LG Bonn, 27. Oktober 1987, 4 T 440/87, AgrarR 1988, 121; LG Braunschweig, 22. Dezember 1997, 8 T 949/97, Rpfleger 1998, 256; LG Frankfurt, 28. Oktober 1999, 2/9 T 300/99, Rpfleger 2000, 173 und LG Hamburg, 19. April 2004, 328 T 6/04, Rpfleger 2004, 723.(Rn.16)

**Fundstellen**

BGHZ 212, 29-48 (Leitsatz und Gründe)  
 NSW ZVG § 182 ( BGH -intern)

NSW ZVG § 50 ( BGH -intern)  
NSW ZVG § 51 ( BGH -intern)  
NSW ZVG § 84 ( BGH -intern)  
NSW ZVG § 100 ( BGH -intern)  
WM 2017, 38-44 (Leitsatz und Gründe)  
MDR 2017, 303-305 (Leitsatz und Gründe)  
ZfIR 2017, 251-257 (Leitsatz und Gründe)  
WuB 2017, 227-229 (Leitsatz und Gründe)  
Rpfleger 2017, 225-230 (Leitsatz und Gründe)  
NJW 2017, 1756-1761 (Leitsatz und Gründe)

### **Verfahrensgang**

vorgehend LG Bonn, 23. Mai 2015, 6 T 94/14  
vorgehend AG Bonn, 12. Februar 2014, 23 K 89/12

### **Diese Entscheidung wird zitiert**

#### **Literaturnachweise**

Walter Kogel, FamRB 2017, 106-114 (Entscheidungsbesprechung)  
Dorothea Mast, Walter Kogel, FamRZ 2017, 954-956 (Aufsatz)  
Walter Kogel, FamRZ 2018, 1891-1895 (Aufsatz)  
Bernd Kiderlen, NJW 2017, 1761 (Anmerkung)  
Udo Hintzen, WuB 2017, 227-231 (Anmerkung)  
... mehr

#### **Zeitschriften**

Udo Hintzen, WuB 2017, 227-231

#### **Kommentare**

*Depré, ZVG*

- Bachmann, § 51 ZVG Erhöhung bei Niehypothekenrechten
  - Popp, § 182 ZVG Feststellung des geringsten Gebots
- Zöller, Zivilprozessordnung*
- Herget, § 712 ZPO Schutzantrag des Schuldners
  - Heßler, § 575 ZPO Frist, Form und Begründung der Rechtsbeschwerde

### **Diese Entscheidung zitiert**

#### **Rechtsprechung**

Bestätigung LG Hamburg 28. Zivilkammer, 19. April 2004, 328 T 6/04  
Bestätigung LG Frankfurt 9. Zivilkammer, 28. Oktober 1999, 2/9 T 300/99, ...  
Bestätigung LG Braunschweig 8. Zivilkammer, 22. Dezember 1997, 8 T 949/97  
Bestätigung LG Bonn 4. Zivilkammer, 27. Oktober 1987, 4 T 440/87  
Entgegen LG Heidelberg 6. Zivilkammer, 8. Juni 1979, 6 T 5/79

#### **Tenor**

Auf die Rechtsmittel der Beteiligten zu 1 werden der Beschluss der 6. Zivilkammer des Landgerichts Bonn vom 23. Mai 2014 - 6 T 94/14 - sowie der Beschluss des

Amtsgerichts Bonn vom 12. Februar 2014 - 23 K 89/12 - aufgehoben. Der Zuschlag auf das in dem Versteigerungstermin vom 10. Februar 2014 abgegebene Meistgebot des Beteiligten zu 2 wird versagt.

Der Beteiligte zu 2 hat die Kosten der Rechtsmittelverfahren zu tragen.

Der Gegenstandswert beträgt für die Gerichtskosten 391.300 € und für die Vertretung der Antragsteller jeweils 315.000 €.

## Gründe

I.

- 1 Mit notariellem Überlassungsvertrag vom 22. Oktober 2004 übertrug die Beteiligte zu 4 (fortan die Mutter) ihren Kindern, den Beteiligten zu 1 (fortan die Tochter oder Rechtsbeschwerdeführerin) und 2 (fortan der Sohn oder Rechtsbeschwerdegegner), das Eigentum an einem ihr allein gehörenden Grundstück zu gleichen Anteilen. In dem Vertrag übernahmen die Kinder jeweils für sich die Verpflichtung, der Mutter monatlich einen Betrag in Höhe von 35% der Mieteinnahmen bis einschließlich April 2009 zu zahlen. Diese nicht übertragbaren und unvererblichen Verpflichtungen wurden jeweils durch eine Reallast an dem Miteigentumsanteil des Kindes abgesichert (Recht II Nr. 5 an dem Anteil des Sohns und Recht II Nr. 6 an dem Anteil der Tochter). Ferner war vereinbart, dass die Mutter die Rückübertragung des übertragenen Miteigentumsanteils von demjenigen Erwerber verlangen kann, in dessen Person oder Grundbesitzanteil eine der nachfolgenden, hier noch bedeutsamen Voraussetzungen eintritt:

*„dd) wenn der Erwerber vor dem Veräußerer versterben sollte,*

*ee) wenn die Ehe des Erwerbers geschieden wird, ohne dass dieser durch ehevertragliche Vereinbarung sichergestellt hat, dass der übertragene Grundbesitz einschließlich Wertsteigerung bei der Berechnung des Zugewinnausgleichs unberücksichtigt bleibt.“*

- 2 Unter der aufschiebenden Bedingung, dass der Beteiligte zu 3 (fortan der Vater) die Mutter überlebt, sollte ihm ein inhaltsgleicher Übertragungsanspruch zustehen. Die bedingten Ansprüche der Eltern wurden an jedem Miteigentumsanteil durch eine „[durch den Tod des Berechtigten] auflösend befristete“ Auflassungsvormerkung gesichert (Rechte II Nr. 7 und 9 an dem Anteil des Sohns und Rechte II Nr. 8 und 10 an dem Anteil der Tochter). Ferner räumten sich die Kinder wechselseitig an ihrem jeweiligen Miteigentumsanteil ein unvererbliches und nicht übertragbares inhaltsgleiches Vorkaufsrecht ein, „und zwar für denjenigen ersten Verkaufsfall, bei welchem dem Berechtigten erstmals eine Ausübung des Vorkaufsrechts rechtlich möglich ist“ (Recht II Nr. 11 an dem Anteil der Tochter und Recht II Nr. 12 an dem Anteil des Sohns).
- 3 Auf Antrag des Sohns ordnete das Vollstreckungsgericht mit Beschluss vom 2. Juli 2012 die Teilungsversteigerung des Grundstücks an und setzte, sachverständig beraten, den Verkehrswert auf 630.000 € fest. Es ließ den Beitritt der Tochter zu dem Verfahren zu und bestimmte Versteigerungstermin auf den 10. Februar 2014. Die Eltern erklärten, sie verzichteten nicht auf die zu ihren Gunsten eingetragenen Auflassungsvormerkungen und stimmten auch einem Rangrücktritt nicht zu. Die Tochter meldete kurz vor dem Versteigerungstermin eine während des Verfahrens eingetragene Eigentümergrundschuld an ihrem Miteigentumsanteil mit einem Betrag von 400.000 € an. In dem Versteigerungstermin be-

rücksichtigte das Vollstreckungsgericht bei der Feststellung des geringsten Gebots gemäß § 52 Abs. 1 Satz 1 ZVG folgende Rechte an dem Miteigentumsanteil des Sohns und bestimmte für diese die jeweils angegebenen Zuzahlungsbeträge:

- die Reallast an Rangstelle II Nr. 5 mit einem Zuzahlungsbetrag von 0 €,
- die Auflassungsvormerkung an der Rangstelle II Nr. 7 für die Mutter mit einem Zuzahlungsbetrag von 315.000 €,
- die Auflassungsvormerkung an der Rangstelle II Nr. 9 für den Vater mit einem Zuzahlungsbetrag von 315.000 € und
- das Vorkaufsrecht zugunsten der Tochter an Rangstelle II Nr. 12 mit einem Zuzahlungsbetrag von 6.300 €.

- 4 In dem Termin blieb der Sohn mit einem Bargebot von 70.000 € Meistbietender.
- 5 Das Vollstreckungsgericht hat dem Sohn das Grundstück unter Zugrundelegung der genannten Versteigerungsbedingungen zu diesem Gebot zugeschlagen. Das Landgericht hat die sofortige Beschwerde der Tochter gegen den Zuschlag zurückgewiesen. Mit der zugelassenen Rechtsbeschwerde möchte die Tochter weiterhin die Aufhebung des Zuschlags erreichen. Der Sohn beantragt, die Rechtsbeschwerde zurückzuweisen.

II.

- 6 Das Beschwerdegericht meint, dem Vollstreckungsgericht seien bei der Festsetzung des geringsten Gebots zwei Fehler unterlaufen, die sich im Ergebnis aber nicht auswirkten. Es sei zu Recht von der Niedrigstgebots-Lösung ausgegangen und habe auf dieser Grundlage das geringste Gebot zutreffend nach der Person des Sohns bestimmt, weil der Miteigentumsanteil der Tochter durch die Eigentümergrundschuld höher belastet sei. Es sei auch nicht zu beanstanden, dass es die Auflassungsvormerkungen für die Eltern in das geringste Gebot aufgenommen habe. Es habe darin aber nicht nur diejenigen an dem Anteil des Sohns, sondern auch die Auflassungsvormerkungen am Anteil der Tochter berücksichtigen müssen. Die Niedrigstgebots-Lösung führe nur insoweit zu einer Nichtberücksichtigung von Belastungen an dem höher belasteten Miteigentumsanteil, als es sich um unterschiedliche Belastungen handele. Deshalb habe nur die Grundschuld am Miteigentumsanteil der Tochter unberücksichtigt bleiben müssen. Die Vormerkungen seien nach ihrem Sinn und Zweck wie eine gemeinsame Belastung zu bewerten und daher in das geringste Gebot aufzunehmen gewesen. Zudem habe das Vollstreckungsgericht die Zuzahlungsbeträge fehlerhaft bestimmt. Die Vormerkungen an dem jeweiligen Miteigentumsanteil sicherten nur die einmalige Rückübertragung des Anteils entweder an die Mutter oder an den Vater. Deshalb sei für sie jeweils zusammen nur ein Zuzahlungsbetrag in Höhe des halben Grundstückswerts zu bestimmen gewesen. Dieser Fehler wirke sich aber nicht aus, weil auch die beiden Vormerkungen an dem Miteigentumsanteil der Tochter mit einem Betrag gleicher Höhe in das geringste Gebot hätten aufgenommen werden müssen. Einen Ausgleichsbetrag nach § 182 Abs. 2 ZVG habe das Vollstreckungsgericht dagegen zu Recht nicht angesetzt. Die Vorschrift komme bei der Niedrigstgebots-Lehre nicht zur Anwendung, weil sie deren Ergebnisse konterkariere. Der Fehler bei der Festsetzung des geringsten Gebots betreffe nur die Rechte der Eltern, die aber kein Rechtsmittel eingelegt hätten. Die Tochter sei nach § 100 Abs. 2 ZVG zur Geltendmachung dieses Fehlers nicht befugt.

III.

- 7** Diese Erwägungen halten einer rechtlichen Prüfung im Ergebnis nicht stand.
- 8** 1. Die Rechtsbeschwerde ist entgegen der Ansicht des Rechtsbeschwerdegegners uneingeschränkt zugelassen; sie ist auch im Übrigen zulässig. Das Beschwerdegericht hat die Rechtsbeschwerde allerdings ausweislich der Beschlussformel zur Klärung von vier näher ausformulierten Rechtsfragen zugelassen. Die Zulassung der Rechtsbeschwerde könnte jedoch auf solche Rechtsfragen nicht beschränkt werden (vgl. BGH, Beschluss vom 11. Juni 2014 - IV ZB 3/14, ZEV 2014, 500 Rn. 9). Nach der Begründung der Entscheidung war eine Beschränkung der Zulassung auch nicht beabsichtigt.
- 9** 2. Das Rechtsmittel, das nach § 100 Abs. 1 ZVG nur auf einen der in den dort in Bezug genommenen Vorschriften genannten Gründe zur Versagung des Zuschlags gestützt werden kann, ist begründet. Der Zuschlag ist gemäß § 83 Nr. 1 ZVG zu versagen. Das Vollstreckungsgericht hat, was das Beschwerdegericht richtig sieht, Vorschriften über die Feststellung des geringsten Gebots verletzt. Es hätte bei der Feststellung des geringsten Gebots neben dem Bestehenbleiben der Rechte an dem Miteigentumsanteil des Sohns auch das Bestehenbleiben der Vormerkungen und des Vorkaufsrechts an dem Anteil der Tochter anordnen (nachfolgend 3.) und für diese Rechte niedrigere Zuzahlungsbeträge nach § 50 Abs. 2 Nr. 1, § 51 Abs. 1 Satz 1 ZVG bestimmen müssen (nachfolgend 4.). Bei der gebotenen Anordnung des Fortbestands auch dieser Rechte musste in dem geringsten Gebot - auch darin ist dem Beschwerdegericht im Ergebnis zuzustimmen - ein Ausgleichsbetrag nach § 182 ZVG nicht festgesetzt werden (nachfolgend 5.). Übersehen hat das Beschwerdegericht indessen, dass die aufgezeigten Fehler nicht nur Rechte der Eltern und des Sohns, sondern im Ergebnis auch Rechte der Tochter verletzen, weshalb diese sich auf diese Fehler nach § 100 Abs. 2 ZVG berufen darf (nachfolgend 6.).
- 10** 3. Das Vollstreckungsgericht hätte neben den Auflassungsvormerkungen und dem Vorkaufsrecht an dem Miteigentumsanteil des Sohns auch die Vormerkungen und das Vorkaufsrecht an dem Miteigentumsanteil der Tochter in das geringste Gebot aufnehmen müssen.
- 11** a) Die Auflassungsvormerkungen und das Vorkaufsrecht sind entgegen der Ansicht der Rechtsbeschwerdeführerin nicht gegenstandslos. Sie waren deshalb in noch darzulegendem Umfang bei der Feststellung des geringsten Gebots zu berücksichtigen.
- 12** aa) Die Rechtsbeschwerdeführerin weist zutreffend darauf hin, dass die noch nicht verfristeten Auflassungsansprüche der Eltern von Bedingungen abhängen, die nur in der Person der Erwerber, also Tochter und Sohn, eintreten können. Das steht der Verwirklichung dieser Ansprüche bei Eintritt der Bedingungen jedoch nicht entgegen, wenn die Auflassungsvormerkungen in das geringste Gebot aufgenommen werden. Denn dann ist der Erwerb in der Teilungsversteigerung den Eltern gegenüber nach § 883 Abs. 2 BGB unwirksam; die Verpflichtungen nach § 888 Abs. 1 BGB treffen den Ersteher (vgl. Senat, Beschluss vom 10. Mai 2012 - V ZB 156/11, BGHZ 193, 183 Rn. 8). Daran ändert es nichts, dass der Ersteher mit dem Zuschlag nicht zwei ideelle Bruchteile, sondern Alleineigentum an dem Grundstück erwirbt, und ein Alleineigentümer einen ideellen Bruchteil seines Grundstücks auch dann nicht mit einer Vormerkung belasten könnte, wenn er einen Bruchteil hinzuerwirbt (vgl. Senat, Beschluss vom 15. November 2012 - V ZB 99/12, ZfIR 2013, 296 Rn. 8, 12). Die Vormerkungen an den bisherigen Miteigentumsanteilen setzen sich bei Anordnung ihres Fortbestands an dem Alleineigentum fort. Sie sind gegenständlich beschränkt und sichern, was rechtlich möglich ist (Senat, Beschluss vom 15. November 2012 - V ZB 99/12, aaO Rn. 8), einen Anspruch auf Verschaffung eines hälftigen Miteigentumsanteils an dem

ersteigerten Grundstück. Wird der Anspruch fällig, muss der Ersteher den zu seiner Erfüllung erforderlichen Verfügungen (ideelle Teilung, Auflassung des Anteils) zustimmen.

- 13** bb) Anders als die Rechtsbeschwerdeführerin meint, durfte das Vollstreckungsgericht nicht davon ausgehen, dass das Vorkaufsrecht mit der Durchführung der Teilungsversteigerung erlischt. Dafür muss nicht entschieden werden, unter welchen Voraussetzungen der Erwerb des versteigerten Grundstücks durch einen Teilhaber zu einem Erlöschen des Vorkaufsrechts des anderen Teilhabers an seinem Miteigentumsanteil führt (dazu: Senat, Beschluss vom 21. Januar 2016 - V ZB 43/15, ZfIR 2016, 496 Rn. 10). Hier musste das Vollstreckungsgericht jedenfalls deshalb von dem Fortbestand der Vorkaufsrechte ausgehen, weil sie beide für den ersten Verkaufsfall bestellt waren, „in dem sie ausgeübt werden können“.
- 14** b) Das Beschwerdegericht nimmt im Ergebnis zutreffend weiter an, dass in das geringste Gebot nicht nur die Auflassungsvormerkungen und das Vorkaufsrecht an dem Miteigentumsanteil des Sohns aufzunehmen waren, sondern auch die Vormerkungen der Eltern an dem Miteigentumsanteil der Tochter.
- 15** aa) Nach § 182 Abs. 1 ZVG sind bei der Feststellung des geringsten Gebots die den Anteil des Antragstellers belastenden oder mitbelastenden Rechte an dem Grundstück sowie alle Rechte zu berücksichtigen, die einem dieser Rechte vorgehen, wobei die Anteile getrennt zu betrachten sind (vgl. Stöber, ZVG, 21. Aufl., § 182 Rn. 2.11). Wie diese Vorschrift anzuwenden ist, wenn, wie im vorliegenden Fall, die Miteigentumsanteile in unterschiedlichem Umfang belastet sind und mehrere Miteigentümer die Teilungsversteigerung betreiben, ist umstritten.
- 16** (1) Nach der sog. Totalbelastungslehre sind in diesem Fall alle Rechte auf den Anteilen aller Antragsteller zu berücksichtigen (Lupprian, ZVG, § 182 Anm. 4; Jaeckel, Recht 1901, 486, 487; Günther, Recht 1902, 88, 89). Das soll auch gelten, wenn ein Anteil kurzfristig nachbelastet wird. Die Frage, ob eine solche Nachbelastung rechtsmissbräuchlich ist, ist nach dieser Ansicht unabhängig von dem Teilungsversteigerungsverfahren vor dem Prozessgericht zu klären (Jaeckel, Recht 1901, 486, 488). Nach einer zweiten Ansicht (sog. Zustimmungswegfall-Theorie) sind zwar alle Rechte aller Antragsteller in dem geringsten Gebot zu berücksichtigen. Jedoch soll jeder Antragsteller das Recht haben, nach § 59 ZVG ein Ausgebot ohne Berücksichtigung der Belastungen auf den Anteilen der anderen Betreiber zu verlangen. Der in § 59 Abs. 1 Satz 3 ZVG vorgesehene Zustimmung soll es dann nicht bedürfen (Jaeckel/Güthe, ZVG, 7. Aufl., § 182 Rn. 6; Korintenberg/Wenz, ZVG, 6. Aufl., § 182 Anm. I 4; Otto/Seyffert, Rpfleger 1979, 1, 5). Nach der sog. Korrealbelastungslehre werden nur die Rechte in das geringste Gebot aufgenommen, die die Anteile aller antragstellenden Teilhaber belasten, also nur Gesamtbelastungen, sowie diejenigen Rechte, die diesen im Range vorgehen oder gleichstehen (OLG Kassel, JW 1933, 638, 639; LG Heidelberg, Rpfleger 1979, 472; Steiner/Teufel, ZVG, 9. Aufl., § 182 Rn. 13; Drischler, RpfJb 1960, 347 und JurBüro 1981, 1761). Wieder andere entnehmen der Vorschrift des § 182 Abs. 1 ZVG neben dem Deckungsprinzip, das in der Aufnahme alle den Anteil des Antragstellers belastenden Rechte zum Ausdruck komme, ein Räumungsprinzip. Nach § 182 ZVG dürften nämlich außer den Rechten am Anteil des Antragstellers nur die solchen Rechten vorgehenden Rechte an dem anderen Anteil berücksichtigt werden; alle anderen müssten weichen. Beide Prinzipien kämen aber allen Antragstellern zugute. Als Folge dessen sei ein Recht nur dann im geringsten Gebot zu berücksichtigen, wenn es unabhängig davon, welcher Teilhaber das Verfahren betreibe, bestehen bleibe (Niederée, DRpflZ 1984, 94; Streuer, Rpfleger 2001, 119, 120 f.). Vereinzelt wird vertreten, dass für

das nach § 182 ZVG zu bestimmende geringste Gebot lediglich der erste Antragsteller maßgeblich sei. Später beitretende Antragsteller seien außen vor zu lassen (Bartels, ZfIR 2013, 609, 613, 617 f.).

- 17** (2) Die inzwischen wohl herrschende Niedrigstgebots-Lehre, der auch das Vollstreckungsgericht folgt, bestimmt das geringste Gebot nach der Person des Antragstellers, dessen Anteil am niedrigsten belastet ist (LG Bonn, AgrarR 1988, 121, 122; LG Braunschweig, Rpfleger 1998, 256; LG Frankfurt/Main, Rpfleger 2000, 173; LG Hamburg, Rpfleger 2004, 723, 724; Böttcher, ZVG, 6. Aufl., § 182 Rn. 17 und Rpfleger 1993, 389, 394; Hintzen in: Dassler/Schiffhauer/Hintzen/Engels/Rellermeier, ZVG, 15. Aufl., § 182 Rn. 20; Depré/Popp, ZVG, § 182 Rn. 14; Löhning/Ahrens, ZVG, § 182 Rdn. 15; Stöber, ZVG, 21. Aufl., § 182 Rn. 3.6; Eickmann, Teilungsversteigerung, 5. Aufl., Rn. 261; Hamme, Teilungsversteigerung, 5. Aufl., Rn. 40; Storz/Kiderlen, Teilungsversteigerung, 5. Aufl., Nr. B 5.4.3 S. 202 f.; Schiffhauer, ZIP 1982, 660, 663 und Rpfleger 1984, 81, 82; Stiff, Recht 1901, 402, 403 f.; Ebeling, Rpfleger 1991, 349, 351; offener: LG Düsseldorf, Rpfleger 1987, 29, 30). Jeder Teilhaber könne seinen Anteil zwar nur mit den daran lastenden Rechten rechtsgeschäftlich veräußern. Weitergehenden Einschränkungen unterliege er aber nicht. Daran dürfe sich nichts dadurch ändern, dass ein anderer Teilhaber das Verfahren ebenfalls betreibe. Das geringste Gebot bestimme sich deshalb nach dem „bestbetreibenden“ Teilhaber; das sei derjenige mit dem am geringsten belasteten Anteil (Stöber, ZVG, 21. Aufl., § 182 Rn. 3.6).
- 18** bb) Der Senat entscheidet die Frage im Sinne der Niedrigstgebots-Lehre dahin, dass es für die Feststellung im Grundsatz auf die Person des Antragstellers ankommt, dessen Anteil am niedrigsten belastet ist.
- 19** (1) Der Wortlaut des § 182 Abs. 1 ZVG spricht allerdings für die Totalbelastungslehre. Danach sind in das geringste Gebot alle Rechte aufzunehmen, die den Anteil des Antragstellers belasten oder mitbelasten, und Rechte, die solchen Rechten vorgehen. Anhaltspunkte dafür, dass das nur für den ersten Antragsteller gelten soll, bietet der Wortlaut der Vorschrift nicht. Der systematische Zusammenhang des § 182 Abs. 1 ZVG zu den Vorschriften der §§ 749, 753 BGB spricht vielmehr gegen eine solche Einschränkung. Nach diesen Vorschriften hat jeder Teilhaber einen eigenen Aufhebungsanspruch, der bei Grundstücken im Wege der Teilungsversteigerung durchgesetzt werden kann (Jaeckel, Recht 1901, 486, 487). Für jeden Teilhaber müssen deshalb im Ausgangspunkt gleiche Bedingungen gelten.
- 20** (2) Die wortgetreue Anwendung der Vorschrift verfehlt aber in der hier zu beurteilenden Konstellation einer Teilungsversteigerung von Miteigentum mit unterschiedlich hoch belasteten Miteigentumsanteilen auf Antrag mehrerer Antragsteller ihren Zweck. Sie soll für die an sich geltenden Vorschriften über die Aufstellung des geringsten Gebots in §§ 44 ff. ZVG klarstellen, welche Rechte als dem Auseinandersetzungsanspruch vorgehend anzusehen und durch das geringste Gebot zu decken sind (Denkschrift zum ZVG in Hahn, Die gesamten Materialien zu den Reichs-Justizgesetzen, Bd. 5, S. 69). Während das Deckungsprinzip in einer durch mehrere Gläubiger betriebenen Vollstreckungsversteigerung wegen der Maßgeblichkeit der Person des rangbesten Gläubigers eine Überfrachtung des geringsten Gebots und ein Misslingen der Versteigerung vermeidet, tritt gerade diese Überfrachtung bei einer wortgetreuen Anwendung des § 182 Abs. 1 ZVG ein. Sie führt selbst bei missbrauchsfreiem Verhalten der Beteiligten dazu, dass der Erfolg der Teilungsversteigerung in dem Maße abnimmt, in dem die Teilhaber ihren Anspruch auf Auseinandersetzung durch Beitritt geltend machen (Storz/Kiderlen, Praxis der Teilungsversteigerung, 5. Aufl., B 5.4.3, S. 202 f.).

- 21** (3) Dieses Ergebnis ist ersichtlich nicht gewollt. Es lässt sich allerdings weder dadurch vermeiden, dass nur Gesamtbelastungen berücksichtigt werden, noch dadurch, dass einem Teilhaber das Recht eingeräumt wird, ohne Zustimmung eine Versteigerung zu abweichenden Bedingungen gemäß § 59 ZVG zu verlangen, oder dass gar keine Rechte berücksichtigt werden. Alle diese Lösungen stehen mit dem eindeutigen und im Ansatz so auch gewollten Wortlaut von § 182 Abs. 1 und § 180 Abs. 1 i.V.m. § 59 ZVG in Widerspruch und sind zudem sachlich nicht zu rechtfertigen. Eine Lösung bietet aber die in § 182 Abs. 1 ZVG ausdrücklich bestimmte Anlehnung an die Regelungen für die Aufstellung des geringsten Gebots in der Vollstreckungsversteigerung, wonach auf den rangbesten und damit auf den Gläubiger abgestellt wird, dessen Recht die wenigsten Rechte vorgehen. Bei den Teilhabern in der Teilungsversteigerung kann zwar nicht auf den - nicht gegebenen - Rang, wohl aber auf den Umfang der Belastung ihrer Miteigentumsanteile abgestellt werden. Ein Abstellen auf den Belastungsumfang führt ähnlich wie das Abstellen auf den Rang dazu, dass in das geringste Gebot nur die Rechte eingestellt werden, die dort eingestellt werden müssten, wenn dieser Teilhaber allein die Teilungsversteigerung betriebe (Stöber, ZVG, 21. Aufl., § 182 Rn. 3.6; ähnlich schon Stiff, Recht 1901, 402, 403 f.).
- 22** cc) Mit der grundsätzlichen Entscheidung für ein Abstellen auf die Person des Teilhabers mit dem am geringsten belasteten Anteil ist aber noch nicht entschieden, wie mit gleich hohen Belastungen auf den anderen Anteilen zu verfahren ist.
- 23** (1) Auch diese Frage wird, soweit sie überhaupt behandelt wird, unterschiedlich beantwortet. Nach einer Ansicht sollen gleich hohe Einzelrechte auf den anderen Anteilen aus praktischen Gründen in das geringste Gebot aufgenommen werden. Andernfalls müssten nämlich Ausgleichsbeträge für die anderen Teilhaber nach § 182 Abs. 2 ZVG festgesetzt werden (Stöber, ZVG, 21. Aufl., § 182 Rn. 3.7 b; Storz/Kiderlen, Praxis der Teilungsversteigerung, 5. Aufl., B 5.4.4.1 S. 205; Hamme, Die Teilungsversteigerung, 5. Aufl., Rn. 41; im Ergebnis auch Hintzen in Dassler/Schiffhauer/Hintzen/Engels/Rellermeyer, ZVG, 15. Aufl. § 182 Rn. 20). Nach der Gegenansicht soll auch bei gleich hohen Belastungen auf den anderen Anteilen allein auf die Person des Antragstellers abgestellt werden, dessen Anteil am geringsten belastet ist. Andernfalls bestehe die Gefahr, dass durch eine Einstellungsbewilligung eines der Antragsteller - im Hinblick auf die bei Berücksichtigung von Belastungen auf den Anteilen der anderen Antragsteller dann notwendig werdende Neufestsetzung des geringsten Gebots - nach Ende der Bietzeit der Zuschlag versagt werden müsse (Kogel, Strategien bei der Teilungsversteigerung des Familienheims, 2. Aufl., Rn. 242 ff.; Nickel, FPR 2013, 370, 375).
- 24** (2) Der Senat entscheidet die Frage im Sinne der ersten Ansicht. Grundsätzlich ist bei der Aufstellung des geringsten Gebots zwar auf die Person des Antragstellers mit dem am geringsten belasteten Anteil abzustellen. Dem entspräche es, auch gleich hohe Rechte auf den anderen Anteilen nicht im geringsten Gebot zu berücksichtigen. Das führte jedoch dazu, dass nunmehr allein der Antragsteller mit dem am geringsten belasteten Anteil eine Übernahme der Belastungen durch den Ersteher erreicht (vgl. die Beispiele bei Storz/Kiderlen, Teilungsversteigerung, 5. Aufl., B 5.5.1, S. 206 f.). Dieser Vorteil müsste, um eine anteilsgerechte Erlösverteilung sicherzustellen, durch einen Ausgleichsbetrag nach § 182 Abs. 2 ZVG abgeschöpft werden. Entgegen der von dem Beschwerdegericht in anderem Zusammenhang vertretenen Ansicht konterkariert die Erhöhung des geringsten Gebots um einen Ausgleichsbetrag die Niedrigstgebots-Lehre nicht. Sie ist vielmehr die Konsequenz der danach gebotenen Nichtberücksichtigung der Rechte auf den Anteilen der anderen Antragsteller. Ein Ausgleichsbetrag wird aber weitgehend entbehrlich, wenn gleich

hohe Rechte, die auf den anderen Anteilen lasten, bei der Feststellung des geringsten Gebots berücksichtigt werden. Im Ergebnis bleiben damit nur die ungleichen Belastungen auf den Anteilen der anderen antragstellenden Teilhaber unberücksichtigt.

- 25** dd) Im vorliegenden Fall war demnach für die Feststellung des geringsten Gebots auf die Person des Sohns abzustellen, weil sein Anteil geringer belastet war. Die Grundschuld an dem Anteil der Tochter war folglich nicht zu berücksichtigen. Anders liegt es, wie das Beschwerdegericht im Ergebnis richtig gesehen hat, bei den Auflassungsvormerkungen an ihrem Miteigentumsanteil. Sie hätten in das geringste Gebot aufgenommen werden müssen, weil sie „gleich hoch“ waren. Das ergibt sich allerdings nicht daraus, dass die Auflassungsvormerkungen insgesamt eine „Sicherung des Rückübertragungsanspruchs hinsichtlich des Eigentums am gesamten Grundstück“ bewirken sollte, wie das Beschwerdegericht meint. Das ist nicht der Fall. Die Rückübertragungsverpflichtung sollte nur dasjenige Kind treffen, in dessen Person die Rückübertragungstatbestände eintraten. Der Anspruch bewirkt damit auch nur, dass das jeweils betroffene Kind seinen Miteigentumsanteil wieder zurückübertragen muss. Es muss deshalb nicht zur Rückübertragung des gesamten Grundstücks kommen. Dass die Rechte „gleich hoch“ sind, ergibt sich aber daraus, dass die Mutter für beide Kinder inhaltlich gleiche Verpflichtungen vorgesehen hat. Beide Miteigentumsanteile sind, soweit an dieser Stelle von Interesse, mit Auflassungsvormerkungen für inhaltlich korrespondierende Rückübertragungsansprüche belastet. Sie sind deshalb in das geringste Gebot aufzunehmen (so auch Hintzen in: Dassler/Schiffhauer/Hintzen/Engels/Reller Meyer, ZVG, 15. Aufl., § 182 Rn. 20 für den vorliegenden Fall). Aus dem gleichen Grund hätte bei der Feststellung des geringsten Gebots auch das Vorkaufsrecht des Sohns an dem Miteigentumsanteil der Tochter berücksichtigt werden müssen.
- 26** 4. Zutreffend erkennt das Beschwerdegericht auch, dass das Vollstreckungsgericht die gemäß § 48, § 51 Abs. 1 Satz 1, § 50 Abs. 2 ZVG anzusetzenden Zuzahlungsbeträge für die Vormerkungen fehlerhaft bestimmt hat.
- 27** a) Die Fehlerhaftigkeit der Bestimmung der Zuzahlungsbeträge ergibt sich entgegen der Ansicht der Rechtsbeschwerdeführerin nicht schon daraus, dass das Vollstreckungsgericht überhaupt Zuzahlungsbeträge für die Auflassungsvormerkungen angesetzt hat.
- 28** aa) Richtig ist allerdings, dass die Auflassungsvormerkungen nicht nur bedingte Ansprüche auf Rückübertragung des jeweils belasteten Miteigentumsanteils sichern, sondern ihrerseits auf den Tod des Berechtigten befristet sind. Das führt aber nicht dazu, dass die durch die Vormerkungen gesicherten Ansprüche als befristete Rechte zu behandeln sind, für die Zuzahlungsbeträge nicht anzusetzen wären (zu dieser Einschränkung: Böttcher, ZVG, 6. Aufl., §§ 50, 51 Rn. 5; Hintzen in: Dassler/Schiffhauer/Hintzen/Engels/Reller Meyer, ZVG, 15. Aufl., § 50 Rn. 24; Jaekel/Güthe, ZVG, 7. Aufl., §§ 50, 51 Anm. 3; Steiner/Eickmann, ZVG 9. Aufl., § 50 Rn. 14; Stöber, ZVG, 21. Aufl., § 50 Rn. 3 und § 51 Rn. 2.2). Die durch die Vormerkungen gesicherten bedingten Rückauflassungsansprüche sind vielmehr als bedingte Rechte zu behandeln, für die ein Zuzahlungsbetrag anzusetzen ist (vgl. Senat, Urteil vom 28. Oktober 1966 - V ZR 11/64, BGHZ 46, 124, 127 f. und Beschluss vom 10. Mai 2012 - V ZB 156/11, BGHZ 193, 183 Rn. 7).
- 29** bb) Ob bedingte Rückauflassungsansprüche durch die Befristung der Vormerkung(en), durch die sie gesichert sind, von bedingten Rechten, für die ein Zuzahlungsbetrag anzusetzen ist, zu befristeten Rechten werden, für die ein solcher Zuzahlungsbetrag nicht anzusetzen ist, lässt sich nicht begrifflich, sondern nur nach dem Zweck des Zuzahlungsbetrags entscheiden. Die Bieter werden in der Versteigerung eines mit bedingten Rechten belaste-

ten Grundstücks berücksichtigen, dass die Bedingung eintreten kann und dass sie im Fall einer Auflassungsvormerkung, um die es hier geht, das ersteigerte Grundstück wieder verlieren können, und dementsprechend niedrigere Gebote abgeben. Das wirkte sich zum Nachteil der die Versteigerung betreibenden Teilhaber aus, wenn die Bedingung letztlich nicht eintritt. Dieser Nachteil soll dadurch vermieden werden, dass der Ersteher dann den Zuzahlungsbetrag (nach)zuzahlen hat. Den Nachteil, den ein befristetes Recht für sie haben wird, können die Bieter dagegen regelmäßig abschätzen, weil das Recht das Grundstück nach Ablauf seiner Geltungsdauer nicht mehr belastet. Es ist deshalb nicht mit unangemessen niedrigen Geboten zu rechnen, die durch einen Zuzahlungsbetrag ausgeglichen werden müssten (zum Ganzen Stöber, ZVG, 21. Aufl., § 51 Rn. 2.2). Danach sind die Auflassungsvormerkungen hier ungeachtet der auflösenden Befristung wie bedingte Rechte zu behandeln. Sie sichern bedingte Ansprüche. Ob es zum Eintritt der Bedingung kommt, können die Bieter nicht überblicken. An der Unsicherheit, ob es zur Geltendmachung der vorgemerkten Ansprüche kommt, ändert der Umstand nichts, dass die Auflassungsvormerkungen - noch dazu durch den Tod der Berechtigten - auflösend befristet sind. Es ist deshalb zu erwarten, dass die Bieter eher zu niedrig bieten und dass einer Benachteiligung der Teilhaber - das ist hier vor allem die Rechtsbeschwerdeführerin selbst - durch einen Zuzahlungsbetrag entgegengewirkt werden muss.

- 30** b) Der Fehler des Vollstreckungsgerichts liegt vielmehr darin, dass es für die Vormerkungen an dem Miteigentumsanteil des Sohns jeweils den hälftigen Verkehrswert des Grundstücks angesetzt hat. Richtigerweise hätte es für diese beiden Vormerkungen zusammen einen Zuzahlungsbetrag in Höhe des hälftigen Verkehrswerts bestimmen müssen und einen ebenso hohen Betrag für die beiden zu Unrecht nicht berücksichtigten Vormerkungen an dem Miteigentumsanteil der Tochter. Die Vormerkungen an den Miteigentumsanteilen sind jeweils auf Übertragung eines hälftigen Miteigentumsanteils gerichtet und bestehen jeweils nur alternativ. Die Ansprüche des Vaters sind durch das Vorversterben der Mutter und das daraus folgende Erlöschen von deren Ansprüchen bedingt.
- 31** 5. Anders als die Rechtsbeschwerdeführerin meint, ist das geringste Gebot nicht deshalb zu beanstanden, weil darin kein Ausgleichsbetrag nach § 182 Abs. 2 ZVG festgesetzt worden ist. Diese Vorschrift ist zwar, wie ausgeführt, auch bei der gebotenen Zugrundelegung der Niedrigstgebots-Lehre anzuwenden. Ihre Voraussetzungen liegen aber nicht vor, wenn das geringste Gebot richtig festgesetzt wird. Nach § 182 Abs. 2 ZVG ist das geringste Gebot um den zur Ausgleichung unter den Miteigentümern erforderlichen Betrag zu erhöhen, wenn bei einem Anteil ein größerer Betrag zu berücksichtigen ist als bei einem anderen Anteil. Zu der in der Vorschrift vorausgesetzten ungleichen Berücksichtigung von Rechten ist das Vollstreckungsgericht allerdings gelangt, weil es die in dem oben beschriebenen Sinne „gleichen“ Belastungen auf dem Miteigentumsanteil der Tochter bei der Feststellung des geringsten Gebots zu Unrecht nicht berücksichtigt hat. Werden diese „gleichen“ Belastungen dagegen, wie geboten, alle - und damit auch das Vorkaufsrecht des Sohns an dem Miteigentumsanteil der Tochter - berücksichtigt, ergibt sich keine höhere Berücksichtigung von Rechten auf dem Miteigentumsanteil des Sohns. Es ist deshalb bei im Übrigen zutreffender Feststellung des geringsten Gebots ein Ausgleichsbetrag nach § 182 Abs. 2 ZVG nicht festzusetzen.
- 32** 6. Auf die wesentlichen Fehler bei der Feststellung des geringsten Gebots, nämlich die Nichtberücksichtigung der Auflassungsvormerkungen an ihrem Miteigentumsanteil und die fehlerhafte Festsetzung der Zuzahlungsbeträge gemäß § 50 Abs. 2 Nr. 1, § 51 Abs. 1

- Satz 1, § 48 ZVG, darf sich die Rechtsbeschwerdeführerin entgegen der Ansicht des Beschwerdegerichts berufen.
- 33** a) Das Beschwerdegericht geht zutreffend davon aus, dass der Fehler nicht nach § 84 Abs. 1 ZVG durch Genehmigung geheilt worden ist.
- 34** aa) Die Genehmigung muss von dem Beteiligten erklärt werden, dessen Rechte von dem Mangel des Verfahrens - hier der Nichtberücksichtigung der Auflassungsvormerkungen und des Vorkaufsrechts an dem Miteigentumsanteil der Tochter - betroffen ist (vgl. Hintzen in: Dassler/Schiffhauer/Hintzen/Engels/Rellermeyer, ZVG, 15. Aufl., § 84 Rn. 9). Das sind hier vor allem die Eltern. Diese haben der Nichtberücksichtigung ihrer Rechte nicht zugestimmt, sondern ausdrücklich erklärt, sie wollten auf ihre Rechte nicht verzichten und mit ihnen auch nicht im Rang zurücktreten.
- 35** bb) Auch die Rechtsbeschwerdeführerin und ihr Bruder haben weder der Nichtberücksichtigung der Rechte an dem Miteigentumsanteil der Rechtsbeschwerdeführerin noch der Festlegung der Zuzahlungsbeträge nach § 50 Abs. 2 Nr. 1, § 51 Abs. 1 Satz 1, § 48 ZVG zugestimmt.
- 36** (1) Die Genehmigung des fehlerhaften Verfahrens nach § 84 Abs. 1 ZVG ist eine Prozesshandlung, die das Rechtsbeschwerdegericht anhand des Wortlauts und der für das Vollstreckungsgericht und die Beteiligten erkennbaren Umstände selbst auslegen kann. Sie muss nicht wörtlich erklärt werden, sondern kann auch schlüssig mit anderen Erklärungen ausgesprochen werden, die in dem Terminprotokoll festgehalten sind oder in der Form des § 84 Abs. 2 ZVG nachgewiesen werden (Senat, Beschluss vom 19. November 2009 - V ZB 118/09, WM 2010, 424 Rn. 21, 23). Solche Erklärungen müssen hinreichend deutlich ergeben, dass sich der Beteiligte trotz des eingetretenen Fehlers mit dem Verfahren einverstanden erklärt; dass er keinen Widerspruch erhebt oder schweigt, reicht dagegen wegen der vorgeschriebenen Form nicht aus (zu letzterem: Hintzen in: Dassler/Schiffhauer/Hintzen/Engels/Rellermeyer, ZVG, 15. Aufl., § 84 Rn. 11).
- 37** (2) Diesen Anforderungen genügen die aus dem Vermerk über die der Versteigerung vorausgegangenen Anhörung nach § 62 ZVG, aus dem Protokoll über den Versteigerungstermin und aus der Begründung des Zuschlagsbeschlusses zu entnehmenden Erklärungen der Rechtsbeschwerdeführerin und ihres Bruders nicht. Nichts deutet darauf hin, dass das Vollstreckungsgericht die Nichtberücksichtigung der Rechte an dem Miteigentumsanteil der Rechtsbeschwerdeführerin überhaupt zur Diskussion gestellt hat. Der Formulierung in dem Vermerk über die Anhörung nach § 62 ZVG, der gerichtliche Vorschlag für die Höhe der Ersatzwerte der bestehenbleibenden Rechte II Nr. 5, 7, 9 und 12 sei mit den Beteiligten „einvernehmlich erörtert“ worden, sowie, dass die Beteiligten sich „den Ausführungen des Gerichts zu Ziff. 1+2 ohne Gegenvorschläge angeschlossen“ hätten, lässt nicht erkennen, ob die beiden Beteiligten überhaupt eine Erklärung abgegeben haben. Nichts Anderes gilt für den Vermerk in dem Protokoll über den Versteigerungstermin, der Betrag für die Ersatzwerte nach § 51 Abs. 2 ZVG sei „nach Anhörung der Beteiligten im Termin einvernehmlich beschlossen und verkündet“ worden, und den Hinweis in der Begründung des Zuschlagsbeschlusses, die Zuzahlungsbeträge seien „korrekt nach Anhörung der Beteiligten und ausdrücklich ohne deren Widerspruch festgesetzt worden“. Eine schlüssige Genehmigung der Beteiligten kann dem nicht entnommen werden.

**38**

- b) Die Rechtsbeschwerdeführerin ist weder nach § 100 Abs. 2 ZVG noch nach § 84 Abs. 1 Fall 1 ZVG mangels Beeinträchtigung eigener Rechte an der Geltendmachung der entscheidenden Fehler gehindert.
- 39** aa) Durch die Nichtberücksichtigung des Vorkaufsrechts ihres Bruders an ihrem eigenen Miteigentumsanteil wird allerdings nur dieser in seinen Rechten beeinträchtigt. Auf diesen Fehler könnte die Rechtsbeschwerde deshalb nach § 100 Abs. 2 ZVG nicht gestützt werden.
- 40** bb) Anders liegt es aber bei den beiden entscheidenden Fehlern des Vollstreckungsgerichts, nämlich der Nichtberücksichtigung der Auflassungsvormerkungen der Eltern an dem Miteigentumsanteil der Rechtsbeschwerdeführerin und der fehlerhaften Bestimmung der Zuzahlungsbeträge für die Auflassungsvormerkungen der Eltern an beiden Miteigentumsanteilen. Durch diese Fehler wird die Rechtsbeschwerdeführerin auch in eigenen Rechten beeinträchtigt, auf die sie deshalb die Rechtsbeschwerde stützen darf.
- 41** (1) Die Nichtberücksichtigung der Vormerkungen am Miteigentumsanteil der Tochter führt zwar dazu, dass die Eltern ihre Ansprüche auf Rückübertragung dieses Miteigentumsanteils nach dem Zuschlag nicht mehr durchsetzen können. Wäre das die einzige Auswirkung, wäre die Rechtsbeschwerdeführerin an der Geltendmachung dieses Fehlers nach § 100 Abs. 2 ZVG gehindert. Denn er beträfe dann nur die Rechte eines anderen.
- 42** (2) Der Fehler beeinträchtigt die Rechtsbeschwerdeführerin aber auch in ihren eigenen Rechten, weil er zu einer falschen Festsetzung von Zuzahlungsbeträgen geführt hat.
- 43** (a) Die Zuzahlungsbeträge sind nicht sofort in bar zu entrichten und können deshalb nicht im Anschluss an die Teilungsversteigerung verteilt werden. Sie sind vielmehr gemäß § 51 Abs. 1 Satz 2 ZVG drei Monate nach erfolgter Kündigung durch den Berechtigten zu zahlen. Die Kündigung kann nicht sofort ausgesprochen werden, sondern erst, wenn der Zuzahlungsfall eingetreten ist (Steiner/Eickmann, ZVG, 9. Aufl., § 51 Rn. 34). Zuzahlungsfall ist nach § 51 Abs. 1 Satz 1, § 50 Abs. 2 Nr. 1 ZVG der Ausfall der gesicherten Ansprüche. Dieser tritt bei den Vormerkungen an den beiden Miteigentumsanteilen nicht zum selben Zeitpunkt ein. Die Vormerkungen an dem Miteigentumsanteil des Sohns erlöschen, wenn der Sohn die Eltern überlebt, ohne dass die Bedingungen für die Rückübertragung eingetreten sind. Wären die Vormerkungen an dem Miteigentumsanteil der Tochter, wie geboten, in das geringste Gebot aufgenommen worden, würden sie demgegenüber erlöschen, wenn die Tochter ihre Eltern überlebt, ohne dass die Bedingungen für die Rückübertragung eingetreten sind.
- 44** (b) Das kann zu einer Benachteiligung der Tochter führen. So, wie vom Vollstreckungsgericht festgesetzt, sind die Zuzahlungsbeträge nämlich nur auszuführen, wenn der Sohn die Eltern überlebt, ohne dass die Bedingungen für die Rückübertragung eingetreten sind. Dagegen ist der Zuzahlungsbetrag nach den Bedingungen, zu denen das Vollstreckungsgericht dem Sohn den Zuschlag erteilt hat, nicht, auch nicht in halber Höhe zu zahlen, wenn die Tochter die Eltern überlebt, ohne dass die Bedingungen eingetreten sind, unter denen sie den Eltern ihren Miteigentumsanteil zurückübertragen müsste. Der Eintritt des Zuzahlungsfalls bestimmt sich damit allein nach der Person des Sohns, obwohl er sich nach dem Inhalt der richtigerweise zu berücksichtigenden Vormerkungen je zur Hälfte nach der Person des Sohns und der Tochter richten soll. Dadurch kann die Rechtsbeschwerdeführerin bei der Verteilung des Versteigerungsergebnisses benachteiligt werden. Diesen potentiellen Nachteil darf sie geltend machen.

## IV.

- 45** 1. In dem geringsten Gebot hätte deshalb das Bestehenbleiben der nachfolgenden Rechte unter Festsetzung der jeweils angegebenen Zuzahlungsbeträge bestimmt werden müssen:
- die Auflassungsvormerkung an der Rangstelle II Nr. 7 für die Mutter,
  - die Auflassungsvormerkung an der Rangstelle II Nr. 9 für den Vater,  
Zuzahlungsbetrag für beide Rechte: 315.000 €,
  - die Auflassungsvormerkung an der Rangstelle II Nr. 8 für die Mutter,
  - die Auflassungsvormerkung an der Rangstelle II Nr. 10 für den Vater,  
Zuzahlungsbetrag für beide Rechte: 315.000 €,
  - das Vorkaufsrecht an Rangstelle II Nr. 11 für den Antragsteller,  
Zuzahlungsbetrag: 6.300 € und
  - das Vorkaufsrecht an Rangstelle II Nr. 12 für die Antragstellerin,  
Zuzahlungsbetrag: 6.300 €.
- 46** Die Auflassungsvormerkungen der Eltern an den jeweiligen Miteigentumsanteilen beziehen sich jeweils nur auf den Miteigentumsanteil, der Zuzahlungsbetrag entspricht deshalb nur dem halben Verkehrswert. Da die Ansprüche nur alternativ bestehen, ist für die Vormerkungen an den Miteigentumsanteilen jeweils ein einheitlicher Zuzahlungsbetrag zu bestimmen. Die Vorkaufsrechte sind beide zu berücksichtigen, da das Vollstreckungsgericht von dem möglichen Fortbestand beider Rechte auszugehen hat. Denn vor dem Zuschlag steht weder fest, wer das Grundstück ersteigert, noch welche Auswirkungen der Zuschlag auf den Fortbestand der Vorkaufsrechte hat. Die beiden Reallasten waren in dem geringsten Gebot nicht zu berücksichtigen, da sie offenkundig gegenstandslos sind (vgl. dazu: Senat, Beschluss vom 10. Mai 2012 - V ZB 156/11, BGHZ 193, 183 Rn. 13).
- 47** 2. Da die dem Zuschlag zugrundeliegenden Versteigerungsbedingungen dem nicht entsprechen, kann der Zuschlag keinen Bestand haben. Er ist aufzuheben.
- 48** 3. Die Kostenentscheidung beruht auf § 91 Abs. 1 ZPO. Sie findet zwar im Zwangsversteigerungsverfahren im Grundsatz keine Anwendung, da sich die Beteiligten in der Regel nicht als Parteien im Sinne der §§ 91 ff. ZPO gegenüberstehen (Senat, Beschlüsse vom 25. Januar 2007 - V ZB 125/05, BGHZ 170, 378 Rn. 7 und vom 10. Mai 2012 - V ZB 156/11, NJW 2012, 2654, Rn. 24 insoweit nicht in BGHZ 193, 183). Anders liegt es, wenn sich - wie im vorliegenden Fall - Miteigentümer in einem Teilungsversteigerungsverfahren mit entgegengesetzten Interessen und Anträgen gegenüberstehen (Senat, Beschlüsse vom 20. Juli 2006 - V ZB 168/05, NJW-RR 2007, 143 Rn. 10 und vom 28. Februar 2008 - V ZB 107/07, NJW-RR 2008, 1084, Rn. 14).
- 49** 4. Der Gegenstandwert für die Gerichtskosten entspricht nach § 47 Abs. 1, § 54 Abs. 2 GKG dem um den Wert des Miteigentumsanteils des erstehenden Antragstellers reduzierten Meistgebot und für die Vertretung beider Antragsteller nach § 26 Nr. 2 Halbsatz 2 RVG dem Wert ihres jeweiligen Miteigentumsanteils.

Stresemann

Schmidt-Räntsch

Brückner

Göbel

Haberkamp