

Bundesgerichtshof

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

§ 90 ZVG

- 1. Zuschlagsbeschlüsse (§ 90 ZVG) sind – ebenso wie Grundbucheintragungen – zumindest grundsätzlich objektiv "aus sich heraus" auszulegen.**
- 2. Greift ein Zuschlag (§ 90 ZVG) in schuldnerfremdes Eigentum ein, ist er unwirksam, wenn ein verständiger Eigentümer nach dem Inhalt der veröffentlichten Terminbestimmung seine Betroffenheit nicht erkennen und deshalb auch bei Beachtung gehöriger Sorgfalt seine Rechte nicht wahren konnte.**
- 3. Der Zuschlag führt zu einem originären Eigentumserwerb des Erstehers. Der Ersteher ist nicht Rechtsnachfolger des Schuldners. Er erwirbt bei Wirksamkeit des Zuschlages das Eigentum durch rechtsgestaltenden Hoheitsakt unabhängig vom Eigentum des Schuldners und ohne Rücksicht auf guten oder bösen Glauben. Das bisher an dem Grundstück bestehende Eigentum geht mit dem Zuschlag auch insoweit unter, als schuldnerfremdes Eigentum betroffen ist (vgl. § 37 Nr. 5 ZVG).**
- 4. Der Zuschlag führt nicht zu dem Entzug schuldnerfremden Eigentums, wenn das zu versteigernde Grundstück in der Terminbestimmung derart fehlerhaft oder unzureichend gekennzeichnet ist, dass der nicht am Verfahren beteiligte (wahre) Eigentümer seine Betroffenheit nicht erkennen konnte und somit keine Veranlassung hatte, seine Rechte nach § 37 Nr. 5 ZVG geltend zu machen.**
- 5. Es ist daher auch von Verfassungs wegen geboten, dem Eigentümer die Möglichkeit einzuräumen, seine Belange im ZV-Verfahren effektiv zur Geltung zu bringen (vgl. BeckOK- GG/Axer, Edition 18, Art. 14 Rn. 20). Damit wäre es nicht vereinbar, dass ein Eigentümer, der an dem Zwangsversteigerungsverfahren überhaupt nicht beteiligt war und seine Betroffenheit auch bei zumutbarer Anstrengung nicht erkennen konnte, sein Eigentum verliert.**
- 6. Es kann zur Wahrung eines effektiven Rechtsschutzes und des Anspruchs auf rechtliches Gehör geboten sein, einem Hoheitsakt, der weder angefochten noch nichtig ist, bestimmte Rechtswirkungen abzusprechen.**

BGH, Urteil vom 08.11.2013; Az.: V ZR 155/12

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 8. November 2013 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, den Richter Dr. Roth, die Richterinnen Dr. Brückner und Weinland und den Richter Dr. Kazele für Recht erkannt:

Tenor:

Auf die Revision der Klägerin wird das Urteil des 5. Zivilsenats des Brandenburgischen Oberlandesgerichts vom 28. Juni 2012 aufgehoben.

Die Sache wird zur neuen Verhandlung und Entscheidung, auch über die Kosten des Revisionsverfahrens, an das Berufungsgericht zurückverwiesen.

Tatbestand:

Die Klägerin ist Eigentümerin des im Grundbuch von L. auf Blatt 193 gebuchten Grundstücks Flur 1, Flurstück 2 (postalisch D.-Straße 16). Im Jahr 2007 ersteigerten die Beklagten das südlich angrenzende Nachbargrundstück, das in dem Zuschlagsbeschluss gekennzeichnet ist als das im Grundbuch von L. Blatt 160 eingetragene Grundstück "lfd. Nr. 1, Flur 1, Flurstück 1, Gebäude- und Gebäudenebenflächen, D.-Straße 15, 1. 710 qm". In der Bekanntmachung des Versteigerungstermins war das Versteigerungsobjekt darüber hinaus beschrieben worden als ein laut Gutachten mit einem Einfamilienhaus und weiteren Nebengebäuden bebautes Grundstück. Dem genannten (Wert-) Gutachten liegt der tatsächliche Besitzstand zugrunde.

Mit wechselseitigen Feststellungsklagen streiten die Parteien darüber, wo die Grundstücksgrenze verläuft. Während die Klägerin der Auffassung ist, ihr Grundstück entspreche dem gegebenen Besitzstand, gehen die Beklagten davon aus, dass sich das ersteigerte Grundstück auf eine Fläche erstreckt, die in den Besitzstand der Klägerin hineinragt und auch deren unlängst saniertes Wohnhaus umfasst. Die Klägerin behauptet, den Beklagten seien bereits vor der Versteigerung Unstimmigkeiten bei den Angaben zum Versteigerungsgegenstand bekannt gewesen.

Das Landgericht hat beide Klagen abgewiesen. Das Oberlandesgericht hat die Berufung der Klägerin zurückgewiesen und auf das Rechtsmittel der Beklagten der Feststellungswiderklage stattgegeben. Mit der von dem Senat zugelassenen Revision verfolgt die Klägerin ihre Feststellungsklage und den auf Abweisung der Widerklage gerichteten Antrag weiter. Die Beklagten beantragen die Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

I. Das Berufungsgericht geht sachverständig beraten davon aus, dass sich aus der Liegenschaftskarte der von den Beklagten behauptete Grenzverlauf ergibt. In diesen Grenzen hätten die Beklagten aufgrund des Zuschlags originär Eigentum erworben, so dass es auf die zuvor bestehenden Eigentumsverhältnisse nicht ankomme. Eine

einschränkende Auslegung des Zuschlags, wonach Objekt nur "das Grundstück" mit der postalischen Anschrift D.-Straße 15 gewesen sei, scheidet aus.

Verfassungsrechtliche Bedenken griffen nicht durch.

Zwar könne sich die Ausnutzung eines rechtskräftigen Zuschlagsbeschlusses bei Hinzutreten besonderer Umstände als rechtsmissbräuchlich oder sittenwidrig darstellen. Diese Gesichtspunkte seien jedoch nicht schon bei der Feststellung des Grenzverlaufes eines Grundstücks, sondern erst bei der Geltendmachung von Ansprüchen bedeutsam.

II. Die Revision ist begründet. Sie führt zur Aufhebung des Berufungsurteils und zur Zurückverweisung des Rechtsstreits an das Berufungsgericht. Das Berufungsgericht lässt zu Unrecht offen, ob die Klägerin vor dem Zuschlag Eigentümerin der streitgegenständlichen Fläche war.

1. Allerdings legt es den Zuschlagsbeschluss zu Recht dahin aus, dass sich dieser auch auf den zwischen den Parteien streitigen Grundstücksteil bezieht (zur vollen revisionsrechtlichen Überprüfbarkeit BGH, Urteil vom 26. April 1978 – VIII ZR 18/77, WM 1978, 613; RGZ 67, 380, 382; 129, 155, 161; 153, 252, 254; vgl. auch Senat, Urteil vom 15. März 1996 – V ZR 273/94, DtZ 1996, 212 f.).

a) Zuschlagsbeschlüsse sind zumindest grundsätzlich objektiv "aus sich heraus" auszulegen. Enthalten sie – wie in aller Regel – zur Kennzeichnung des Versteigerungsobjekts eine Bezugnahme auf das Grundbuch, können auch Katasterblätter sowie Grund- und Gebäudesteuerrollen ergänzend herangezogen werden (vgl. Senatsurteil vom 15. März 1996 – V ZR 273/94, DtZ 1996, 212; dazu Stöber, ZVG, 20. Aufl., § 82 Rn. 4. 5, Fn. 15). Umstände, die der Zuschlagsbeschluss nicht erkennen lässt, können dagegen nicht berücksichtigt werden, mögen sie auch der Versteigerung zugrunde gelegen haben (Motive zum ZVG, 1889, S. 242, 260; RGZ 60, 48, 55; Schleswig-Holsteinisches Oberlandesgericht, OLG Schleswig, 2000, 368, 370; OLG Oldenburg, Rpfleger, 1976, 243; Stöber, ZVG, 20. Aufl., § 82 Rn. 2. 5, 4. 5, § 90 Rn. 1. 2; Fischer/Schaefer, Die Gesetzgebung betreffend die Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen im Reiche und in Preußen, 2. Aufl., § 90 Rn. 1 S. 320; Lupprian, ZVG, § 90 Rn. 1; vgl. auch BGH, Urteil vom 11. März 2009 – VIII ZR 83/08, juris, Rn. 10, 16, insoweit in NJW 2009, 2312 nicht vollständig abgedruckt; RGZ 15, 249, 251; 18, 275, 280; Stöber, ZVG-Handbuch, 9. Aufl., Rn. 357; Steiner/Eickmann, ZVG, 9. Aufl., § 82 Rn. 14; Reiß, Grenzrecht und Grenzprozess, S. 57; Fraeb, Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung, § 90 Rn. I. 4; unklar Jaeckel/Güthe, ZVG, 7. Aufl., § 82 Rn. 5, § 90 Rn. 6).

Ebenso wie bei der Auslegung von Grundbucheintragungen (dazu etwa Senat, Urteil vom 21. Dezember 2012 – V ZR 221/11, NJW 2013, 1963 Rn. 15 mwN; ebenso für die Auslegung von Teilungserklärungen Senat, Urteil vom 18. Januar 2013 – V ZR 88/12, ZWE 2013, 131 Rn. 7) gilt etwas anderes nur dann, wenn außerhalb des

Zuschlagsbeschlusses liegende besondere Umstände für jedermann ohne weiteres erkennbar sind.

Eine weitergehende Berücksichtigung externer Umstände ist aus Gründen der Rechtssicherheit (Jaeckel/Güthe, ZVG, 7. Aufl., § 90 Rn. 6; vgl. auch RGZ 153, 252, 254) abzulehnen (so aber RGZ 129, 155, 163; einschränkend RGZ 153, 252, 254 f. und Hintzen in Dassler/Schiffhauer/Hintzen/Engels/Rellermeyer, ZVG, 14. Aufl., § 82 Rn. 12; vgl. auch Löhnig/Pestel, ZVG, § 90 Rn. 19).

Der Zuschlagsbeschluss ist bestimmend für die Rechtsstellung des Erstehers und für die Änderungen, die durch den Zuschlag an den Rechten der Beteiligten eintreten (Senat, Urteil vom 7. November 1969 – V ZR 85/66, BGHZ 53, 47, 50; BGH, Urteil vom 11. März 2009 – VIII ZR 83/08, NJW 2009, 2312 Rn. 16; RGZ 138, 125, 127). Er führt gemäß § 90 Abs. 1 ZVG zum Eigentumserwerb des Erstehers. Als privatrechtsgestaltender Hoheitsakt (vgl. etwa Senat, Beschluss vom 18. Oktober 2007 – V ZB 44/07, NJW-RR 2008, 222 Rn. 11; BGH, Urteil vom 4. Juli 1990 – IV ZR 174/89, BGHZ 112, 59, 61 mwN) verändert er außerhalb des Grundbuchs die sachenrechtliche Zuordnung. Darüber hinaus ist er nach § 93 Abs. 1 Satz 1 ZVG Vollstreckungstitel gegen den Besitzer. Auch das Vollstreckungsorgan ist jedoch grundsätzlich nicht berechtigt, Umstände außerhalb des Titels bei der Auslegung zu berücksichtigen (vgl. BGH, Beschluss vom 25. August 1999 – XII ZR 136/97, juris Rn. 4 mwN; BGH, Beschluss vom 26. November 2009 – VII ZB 42/08, NJW 2010, 2137 Rn. 11; MünchKomm-ZPO/Götz, 4. Aufl., § 704 Rn. 8; vgl. auch BGH, Beschluss vom 29. Juni 2011 – VII ZB 89/10, DNotZ 2011, 751, Rn. 23; zu der Ausnahme, wenn das Prozessgericht selbst als Vollstreckungsgericht tätig wird, BGH, Beschluss vom 23. Oktober 2003 – I ZB 45/02, BGHZ 156, 335, 339 mwN; BGH, Beschluss vom 26. November 2009 – VII ZB 42/08, NJW 2010, 2137 Rn. 12).

b) Ob eine andere Beurteilung in dem Sonderfall geboten erscheint, dass sämtliche Beteiligte eines Zwangsversteigerungsverfahrens (subjektiv) davon ausgegangen sind, Gegenstand des Zuschlags sei nur ein Teil des Grundstücksbestandes (dazu Jaeckel/Güthe, aaO, § 90 Rn. 6 mwN), kann offen bleiben. Die Klägerin verweist auf kein dahingehendes tatsächliches Vorbringen.

Nach den Feststellungen des Berufungsgerichts hat sie vielmehr selbst vorgetragen, den Beklagten seien bereits vor der Versteigerung Unstimmigkeiten bei den Angaben zum Versteigerungsgegenstand bekannt gewesen.

c) Gemessen an dem Grundsatz objektiver Auslegung hat das Berufungsgericht zu Recht dem Inhalt des Wertgutachtens, der Terminbestimmung und dem tatsächlichen Besitzstand (vgl. dazu RGZ 72, 269, 271 f.; Nußbaum, Die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung, S. 137 f.) bei der Auslegung keine Bedeutung beigemessen, sondern entscheidend auf die Bezeichnung des Grundstücks nach dem Liegenschaftskataster abgestellt.

aa) Gemäß § 2 Abs. 2 GBO werden die Grundstücke im Grundbuch nach dem Liegenschaftskataster benannt (siehe auch § 10 Abs. 1 des Gesetz über die Landesvermessung und das Liegenschaftskataster im Land Brandenburg [VermLiegG] in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Dezember 1997, GVBl. I 1998, 2 bzw. nunmehr § 8 Abs. 2 des Gesetzes über das amtliche Vermessungswesen im Land Brandenburg [BbgVermG] vom 27. Mai 2009, GVBl. I 2009, 166). An die Grundbucheintragung ist gemäß § 891 Abs. 1 BGB die Vermutung der Richtigkeit geknüpft. Diese erstreckt sich auch auf den Grenzverlauf, welcher sich aus der dem Liegenschaftskataster zugrundeliegenden Liegenschaftskarte ergibt (Senat, Urteil vom 12. Oktober 2012 – V ZR 187/11, NJW-RR 2013, 789 Rn. 14; Senat, Urteil vom 2. Dezember 2005 – V ZR 11/05, NJW-RR 2006, 662 Rn. 8 mwN; BGH, Urteil vom 1. März 1973 – III ZR 69/70, VersR 1973, 617; Demharter, GBO, 28. Aufl., § 2 Rn. 26), und ist auch im Versteigerungsverfahren zu beachten. Dieses ist – wie auch sonst das Zwangsvollstreckungsverfahren – von einer weitgehenden Formalisierung geprägt. Auf die materielle Rechtslage kommt es für den Vollstreckungszugriff in aller Regel nicht an (dazu näher unten 3. b) aa). Daraus ergibt sich, dass mit der dem Grundbuch entnommenen Bezeichnung nach dem Liegenschaftskataster das Versteigerungsobjekt im Regelfall abschließend bestimmt ist (Senat, Urteil vom 15. März 1996 – V ZR 273/94, DtZ 1996, 212; RG, Gruchot 55 [1911], 1114, 1117; RGZ 72, 269, 271 f.; Stöber, ZVG, 20. Aufl., § 90 Rn. 2. 4; Eickmann, Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungsrecht, 2. Aufl., S. 214; Steiner/Eickmann, ZVG, 9. Aufl., § 90 Rn. 7; Hintzen in Dassler/Schiffhauer/Hintzen/Engels/Rellermeyer, ZVG, 14. Aufl., § 90 Rn. 7; Mohrbutter/Drischler/Radtke/Tiedemann, Die Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungspraxis, 7. Aufl., Bd. 1, S. 111 f.; Reiß, Grenzrecht und Grenzprozess, S. 56 f.; Fischer/Schaefer, Die Gesetzgebung betreffend die Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen im Reiche und in Preußen, 2. Aufl., § 90 Rn. 2; Wolff, ZVG, 3. Aufl., § 90 Rn. 3 f; Jaeckel/Güthe, ZVG, 7. Aufl., § 82 Rn. 2, § 90 Rn. 2, 6 mwN zur älteren Literatur und Rechtsprechung; vgl. auch RGZ 15, 249 ff.; 18, 275, 280; Motive zum ZVG, 1889, S. 242; Nußbaum, Die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung, S. 137 ff.).

bb) Das Berufungsgericht stellt sachverständig beraten fest, dass sich aus der Liegenschaftskarte der von den Beklagten behauptete Grenzverlauf ergibt.

Die dagegen erhobenen Rügen der Revision greifen nicht durch. Zu Recht stellt das Berufungsgericht auf die nach außen hin in Erscheinung tretende aktuelle Liegenschaftskarte ab. Denn auf diese erstreckt sich der öffentliche Glaube, nicht auf die ihr möglicherweise zugrundeliegenden älteren Karten oder Unterlagen (BGH, Urteil vom 1. März 1973 – III ZR 69/70, VersR 1973, 617; Bengel/Simmerding, Grundbuch, Grundstück, Grenze, 5. Aufl., S. 372 Rn. 23, S. 393 Rn. 62). Nur wenn die nach außen in Erscheinung tretende Karte in sich widersprüchlich oder ersichtlich mehrdeutig wäre, könnte sie alleine nicht als Grundlage des öffentlichen Glaubens dienen (BGH, Urteil vom 1. März 1973 – III ZR 69/70, VersR 1973, 617).

Dies verneint das Berufungsgericht rechtsfehlerfrei. Unerheblich ist auch, wie es zu den Eintragungen auf der Karte gekommen ist und ob die darauf festgehaltenen Grenzen gemäß § 18 VermLiegG bzw. § 13 BbgVermG festgestellt wurden (vgl. auch § 150 Abs. 1 Nr. 2 GBO).

Entgegen der Auffassung der Revision sind für den öffentlichen Glauben einer Grundbucheintragung die Umstände ihrer Eintragung ohne Belang. Selbst eine Verletzung von Verfahrensvorschriften im Zusammenhang mit der Grundbucheintragung lässt die Vermutung nach § 891 BGB – abgesehen von hier nicht einschlägigen Nichtigkeitsfällen wie etwa eine durch erhebliche Bedrohung erzwungene Grundbucheintragung – nicht entfallen (Senat, Urteil vom 2. Dezember 2005 – V ZR 11/05, WM 2006, 540, 541).

cc) Die abweichende postalische Bezeichnung führt nicht zu einem anderen Ergebnis. Es handelt sich um Angaben aus Spalte 3 c des Bestandsverzeichnisses des Grundbuchs (Wirtschaftsart und Lage). Diese haben beschreibenden Charakter und nehmen nicht am öffentlichen Glauben des Grundbuchs teil (Demharter, GBO, 28. Aufl., § 2 Rn. 26; Waldner in Bauer/von Oefele, GBO, 3. Aufl., § 2 Rn. 19; Schneider in Lemke, Immobilienrecht, § 2 GBO Rn. 29; Holzer in Hügel, GBO, 2. Aufl., § 2 Rn. 33, 35 mwN). Gegenüber der Bezeichnung nach dem Liegenschaftskataster in Spalte 3 a und b, die gerade der Identifizierung des Grundstücks und der Bestimmung seiner Ausmaße dient, treten diese Angaben zurück (vgl. Fischer/Schaefer, Die Gesetzgebung betreffend die Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen im Reiche und in Preußen, 2. Aufl., § 90 Rn. 2).

2. Da sich der Inhalt des Zuschlagsbeschlusses im Wege der Auslegung bestimmen lässt, fehlt es auch nicht an der erforderlichen Bestimmtheit (vgl. Senat, Urteil vom 15. März 1996 – V ZR 273/94, DtZ 1996, 212 f.).

3. Das Berufungsgericht verkennt jedoch, dass ein Zuschlagsbeschluss nicht nur in den Fällen der Doppelbuchung unwirksam ist, sondern auch in sonstigen Konstellationen, in denen ein verständiger Eigentümer nach dem Inhalt der veröffentlichten Terminbestimmung seine Betroffenheit nicht erkennen und deshalb auch bei Beachtung gehöriger Sorgfalt seine Rechte nicht wahren konnte.

a) Allerdings geht das Berufungsgericht im rechtlichen Ausgangspunkt zutreffend davon aus, dass der Zuschlag zu einem originären Eigentumserwerb des Erstehers führt (so schon Motive zum ZVG, 1889, S. 242, 259; RGZ 60, 48, 54; 129, 155, 159; 153, 252, 254; vgl. auch BGH, Urteil vom 4. Juli 1990 – IV ZR 174/89, BGHZ 112, 59, 61). Der Ersteher ist nicht Rechtsnachfolger des Schuldners. Er erwirbt bei Wirksamkeit des Zuschlages das Eigentum durch rechtsgestaltenden Hoheitsakt unabhängig vom Eigentum des Schuldners und ohne Rücksicht auf guten oder bösen Glauben (vgl. Senat, Beschluss vom 18. Oktober 2007 – V ZB 44/07, NJW-RR 2008, 222 Rn. 11; BGH, Urteil vom 4. Juli 1990 – IV ZR 174/89, BGHZ 112, 59,

61 mwN; Urteil vom 29. Juni 2004 – IX ZR 258/02, NJW 2004, 2900; RGZ 60, 48, 54; Stöber, ZVG, 20. Aufl., § 90 Rn. 2. 1). Das bisher an dem Grundstück bestehende Eigentum geht mit dem Zuschlag auch insoweit unter, als schuldnerfremdes Eigentum betroffen ist (vgl. § 37 Nr. 5 ZVG; Motive zum ZVG, 1889, S. 151, 259 f.; Stöber, ZVG, 20. Aufl., § 90 Rn. 2. 1; vgl. auch Senat, Urteil vom 26. Oktober 2006 – V ZB 188/05, WM 2007, 82, 84; vgl. auch BGH, Urteil vom 25. Februar 1987 – VIII ZR 47/86, BGHZ 100, 95, 98 und Urteil vom 2. Juli 1992 – IX ZR 274/91, VersR 1992, 1537 f. zur hoheitlichen Eigentumsübertragung versteigerten beweglicher Sachen). Das setzt allerdings voraus, dass der Zuschlag wirksam ist.

b) So verhält es sich in Konstellationen der vorliegenden Art jedoch nicht.

aa) Es entspricht der herrschenden – auch von dem Senat geteilten – Meinung, dass der Zuschlag nicht zu dem Entzug schuldnerfremden Eigentums führt, wenn das zu versteigernde Grundstück in der Terminbestimmung derart fehlerhaft oder unzureichend gekennzeichnet ist, dass der nicht am Verfahren beteiligte (wahre) Eigentümer seine Betroffenheit nicht erkennen konnte und somit keine Veranlassung hatte, seine Rechte nach § 37 Nr. 5 ZVG geltend zu machen (vgl. Senat, Urteil vom 15. März 1996 – V ZR 273/94, DtZ 1996, 212, 213; RGZ 11, 275, 277 ff.; 18, 275, 278 f.; 57, 200, 203 f.; 85, 316, 318 f.; RG, Gruchot 54 [1910], 398, 401 ff., OLG Koblenz, JurBüro 1988, 1734; Stöber, ZVG, 20. Aufl., § 37 Rn. 6. 10; § 90 Rn. 2. 4; Reiß, Grenzrecht und Grenzprozess, S. 57 f.; Fischer/Schaefer, Die Gesetzgebung betreffend die Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen im Reiche und in Preußen, 2. Aufl., § 90 Rn. 1 S. 320; Wolff, ZVG, 3. Aufl., § 37 Rn. 2, § 90 Rn. 2; Korintenberg/Wenz, ZVG, 6. Aufl., § 90 Rn. 1, § 37 Rn. II. 1. Fn. 1; Fraeb, Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung, § 90 Rn. II. 2; Jäckel/Güthe, ZVG, 7. Aufl., § 90 Rn. 4 mwN zur älteren Literatur und Rechtsprechung; Löhnig/Pestel, ZVG, § 90 Rn. 6, siehe jedoch auch Rn. 60 ff.; Storz, EWiR 1988, 935 f.; zur Versteigerung beweglicher Sachen siehe MünchKomm-ZPO/Gruber, 4. Aufl., § 817 Rn. 13 mwN; Kindl in Kindl/Meller-Hannich/Wolf, Gesamtes Recht der Zwangsvollstreckung, 2. Aufl., § 817 ZPO Rn. 9; Becker in Musielak, ZPO, 10. Aufl., § 817 Rn. 4).

Der Entzug schuldnerfremden Eigentums kann nur hingenommen werden, wenn der betroffene Eigentümer gegen den drohenden Rechtsverlust vorgehen konnte (RGZ 18, 275, 278 f.; 57, 200, 203; 85, 316, 318; OLG Koblenz, JurBüro 1988, 1734). Das Zwangsversteigerungsrecht ist – wie auch sonst das Zwangsvollstreckungsverfahren – von einer weitgehenden Formalisierung geprägt. Das Vollstreckungsgericht ist bereits bei der Anordnung der Zwangsversteigerung gemäß § 17 Abs. 1 ZVG auf die formelle Prüfung beschränkt, ob der Schuldner als Eigentümer des Grundstücks eingetragen ist. Der Versteigerung entgegenstehende Rechte Dritter, wozu auch schuldnerfremdes Eigentum gehört (vgl. nur Stöber, ZVG, 20. Aufl., § 37 Rn. 6. 2), sind von dem Vollstreckungsgericht nach § 28 Abs. 1 ZVG grundsätzlich nur zu beachten, wenn sie aus dem Grundbuch ersichtlich sind.

Sonstige Rechte müssen hingegen vor dem Prozessgericht geltend gemacht werden und sind von dem Vollstreckungsgericht grundsätzlich erst bei Vorliegen einer entsprechenden Entscheidung zu berücksichtigen (vgl. § 37 Nr. 5 ZVG, § 771 ZPO auch i. V. m. § 769 f. ZPO sowie zum Ganzen Senat, Beschluss vom 29. März 2012 – V ZB 103/11, ZMR 2012, 638 f. mwN; vgl. auch Stöber, ZVG, aaO, § 17 Rn. 2, § 37 Rn. 6. 3). Dementsprechend muss die Terminbestimmung gemäß § 37 Nr. 5 ZVG die Aufforderung enthalten, der Versteigerung entgegenstehende Rechte geltend zu machen, verbunden mit der Androhung, dass andernfalls der Versteigerungserlös an die Stelle des versteigerten Gegenstands trete. Zugleich muss die Terminbestimmung das betroffene Grundstück bezeichnen (§ 37 Nr. 1 ZVG). Diese Bezeichnung muss so genau sein, dass der in Wahrheit Berechtigte erkennen kann, ob er durch die Versteigerung in seinen Rechten betroffen ist (vgl. auch RGZ 85, 316, 318; OLG Koblenz, JurBüro 1988, 1734; Denkschrift zum ZVG bei Hahn, Die gesamten Materialien zu den Reichsjustizgesetzen, Bd. 5, 1897, S. 43; Stöber, ZVG, 20. Aufl., § 37 Rn. 2. 1; Wolff, ZVG, 3. Aufl., § 37 Rn. 1 f.). Nur dann kann er sein Recht ggf. mit den Rechtsbehelfen nach § 771 i. V. m. §§ 769 f. ZPO effektiv geltend machen und den drohenden Rechtsverlust abwenden.

bb) Die hieran geäußerte Kritik – als ein von der Terminbestimmung unabhängiger staatlicher Hoheitsakt entfalte der Zuschlag seine Wirkungen auch dann, wenn er wegen eines Verfahrensmangels nicht hätte erteilt werden dürfen (Steiner/Teufel, ZVG, 9. Aufl., §§ 37, 38 Rn. 72); auch begründe eine fehlerhafte Terminbestimmung lediglich einen Anfechtungsgrund (Böttcher, ZVG, 5. Aufl., § 90 Rn. 3; vgl. auch Löhnig/Pestel, ZVG, § 90 Rn. 62), so dass der bestehende Widerstreit zwischen materieller Gerechtigkeit und Rechtssicherheit zugunsten Letzterer zu lösen sei (Steiner/Eickmann, aaO, § 90 Rn. 16) – gibt keine Veranlassung, von der bisherigen Rechtsprechung abzuweichen.

(1) Diese nimmt darauf Bedacht, dass die durch das Zwangsversteigerungsgesetz angeordnete Formalisierung des Versteigerungsverfahrens und der nach § 90 Abs. 1 ZVG mit dem Zuschlag einhergehende Verlust schuldnerfremden Eigentums als Inhalts- und Schrankenbestimmung nach Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG zwar verfassungskonform sind (vgl. auch BVerfG, WM 2006, 1790, 1791 zum redlichen Eigentumserwerb nach § 4 VermG sowie BGH, Urteil vom 2. Juli 1992 – IX ZR 274/91, VersR 1992, 1537, 1539 zur Versteigerung beweglicher Sachen), die Interessen der an dem Zwangsversteigerungsverfahren Beteiligten jedoch auch bei der Anwendung und Auslegung des Verfahrensrechts in ein ausgewogenes Verhältnis (vgl. auch BVerfGE 101, 239, 259) gebracht werden müssen. Dabei ist insbesondere von Bedeutung, dass das Zwangsvollstreckungsrecht grundsätzlich die Befriedigung des Gläubigers auf Kosten des Schuldners bezweckt und deshalb sicherzustellen ist, dass die Heranziehung fremden Eigentums unter Berücksichtigung der schutzwürdigen Belange insbesondere des Erstehers möglichst gering gehalten wird (vgl. BGH, Urteil vom 2. Juli 1992 – IX ZR 274/91, aaO). Das gilt umso mehr, als das Grundrecht aus Art. 14 Abs. 1 GG auch auf das Verfahrensrecht mit der Folge einwirkt, dass bei der Auslegung des

Zwangsversteigerungsgesetzes die Bedeutung der Eigentumsgarantie sicherzustellen ist (vgl. BVerfG, NJW 2012, 2500 Rn. 14; BVerfGE 51, 150, 156; Senat, Beschluss vom 22. März 2007 – V ZB 138/06, WM 2007, 1286 Rn. 18; jeweils mwN; vgl. auch Senat, Beschluss vom 26. Oktober 2006 – V ZB 188/05, WM 2007, 82, 85 mwN). Es ist daher auch von Verfassungs wegen geboten, dem Eigentümer die Möglichkeit einzuräumen, seine Belange im Zwangsversteigerungsverfahren effektiv zur Geltung zu bringen (vgl. BeckOK-GG/Axer, Edition 18, Art. 14 Rn. 20). Damit wäre es nicht vereinbar, dass ein Eigentümer, der an dem Zwangsversteigerungsverfahren überhaupt nicht beteiligt war und seine Betroffenheit auch bei zumutbarer Anstrengung nicht erkennen konnte, sein Eigentum verliert. Dies erhellt, dass einer korrekten Terminbestimmung fundamentale Bedeutung für die Wahrung verfassungsrechtlicher Vorgaben zukommt.

(2) Die Annahme einer Unwirksamkeit des Zuschlags in Sonderfällen ist durchaus mit der Geltungskraft rechtsgestaltender Hoheitsakte (dazu Senat, Beschluss vom 26. Oktober 2006 – V ZB 188/05, WM 2007, 82, 85 mwN) in Einklang zu bringen. Denn diese besteht auch sonst nicht ausnahmslos. Zum einen können gerichtliche Entscheidungen bei Fehlen fundamentaler Verfahrensvoraussetzungen wirkungslos sein. Wird etwa ein Anspruch trotz fehlender Rechtshängigkeit zuerkannt, entfaltet eine solche Entscheidung keine materielle Rechtskraft. Dass sie gleichwohl formelle Rechtskraft erlangen kann, wenn sie nicht angefochten wird (vgl. BGH, Beschluss vom 5. Dezember 2005 – II ZB 2/05, NJW-RR 2006, 565, 566 mwN), führt nur dazu, dass eine Fortführung des Rechtsstreits nicht mehr möglich ist. Sie hindert aber nicht, die vollständige oder teilweise Unwirksamkeit der Entscheidung zum Gegenstand etwa einer Feststellungsklage zu machen (vgl. BGH, Urteil vom 26. Januar 1959 – II ZR 118/57, BGHZ 29, 223, 230; vgl. auch OLG Düsseldorf, NJW 1986, 1763). Zum anderen entspricht es der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs, dass es zur Wahrung eines effektiven Rechtsschutzes und des Anspruchs auf rechtliches Gehör geboten sein kann, einem Hoheitsakt, der weder angefochten noch nichtig ist, bestimmte Rechtswirkungen abzusprechen (Senat, Urteil vom 6. Oktober 2006 – V ZR 282/05, NJW 2007, 303, Rn. 12 f. zur öffentlichen Zustellung mwN).

Übertragen auf die hier in Rede stehende Problematik bedeutet dies, dass ein Zuschlagsbeschluss jedenfalls insoweit unwirksam ist, als er schuldnerfremdes Eigentum desjenigen betrifft, der bei verständiger Würdigung keine Veranlassung hatte, sich an dem Verfahren zu beteiligen. Für den Ersteher, der die im Zuschlagsbeschluss bezeichnete Grundstücksfläche nicht oder nicht im vollen Umfang erwirbt, hat das zur Folge, dass er zwar nach § 56 Satz 3 ZVG keine Herabsetzung des Steigpreises verlangen kann (vgl. auch Senat, Beschluss vom 18. Oktober 2007 – V ZB 44/07, NJW-RR 2008, 222 Rn. 8 ff.). Ihm können aber – ebenso wie bei der Rückabwicklung nach erfolgreicher Nichtigkeitsbeschwerde gegen den Zuschlag (vgl. § 96 ZVG i. V. m. § 569 Abs. 1 Satz 3 ZPO sowie dazu BGH, Beschluss vom 5. November 2004 – IXa ZB 76/04, FamRZ 2005, 200) –

Bereicherungsansprüche gegen diejenigen Gläubiger zustehen (Stöber, ZVG, 20. Aufl., § 96 Rn. 3. 7; Kirberger, Rpfleger 1975, 43, 44 mwN; vgl. auch MünchKomm-ZPO/Gruber, 4. Aufl., § 817 Rn. 15 zur Versteigerung schuldnerfremder beweglicher Sachen), denen der Erlös ausgekehrt worden ist; subsidiär kommen auch Amtshaftungsansprüche in Betracht.

(3) Schließlich steht der hier zugrunde gelegten Auffassung nicht entgegen, dass der Zuschlag als rechtsgestaltender Hoheitsakt Wirkung gegenüber jedermann entfaltet, während sich die Rechtskraft eines Urteils, das in einem zwischen dem (vermeintlichen) Eigentümer und dem Ersteher geführten Rechtsstreit ergeht, nur auf diese Parteien erstreckt und eine rechtliche Bindung anderer Beteiligter des vorangegangenen Zwangsversteigerungsverfahrens in solchen Fällen nur im Wege der Streitverkündung (§ 72 ff. ZPO) erreicht werden kann. Dies ist lediglich die Folge davon, dass die Unwirksamkeit eines Zuschlags – ebenso wie die Nichtigkeit von Verwaltungsakten – einer Überprüfung in jedem Gerichtsverfahren zugänglich ist (vgl. Senat, Urteil vom 26. Februar 1993 – V ZR 74/92, NJW 1993, 1580, 1581 zu rechtsgestaltenden Verwaltungsakten).

c) Auf der Grundlage der Rechtsauffassung des Senats kommt es danach zunächst darauf an, ob ein verständiger Eigentümer nach dem Inhalt der veröffentlichten Terminbestimmung seine Betroffenheit erkennen und deshalb bei Beachtung gehöriger Sorgfalt seine Rechte wahren konnte, im Falle der Verneinung der Frage sodann darauf, ob die Klägerin vor dem Zuschlag Eigentümerin der hier in Rede stehenden Fläche war.

aa) Die Frage der Erkennbarkeit kann der Senat selbst entscheiden, weil hierzu keine weiteren Feststellungen zu erwarten sind. Sie ist zu verneinen.

Allerdings ist es grundsätzlich Sache jedes Eigentümers, sich über die sich aus dem Kataster ergebenden – als richtig vermuteten (§ 891 BGB) – Grenzen seines Grundstücks zu vergewissern und auf dieser Grundlage festzustellen, ob die Versteigerung eines benachbarten Grundstücks sein Eigentum berührt. Hier tritt jedoch die Besonderheit hinzu, dass der Inhalt der Terminbestimmung, wonach das Versteigerungsobjekt "laut Gutachten mit einem Einfamilienhaus (Bauj. um 1958, Modernisierung in der Zeit 1994—1999, unterkellert, mit Einliegerwohnung) und weiteren Nebengebäuden (Bauj. um 1900 bzw. 1920) bebaut" ist, infolge der fehlenden Nennung des im Besitz der Klägerin befindlichen Wohnhauses nicht nur in quantitativer, sondern auch in qualitativer Weise (vgl. dazu Senat, Beschluss vom 30. September 2010 – V ZR 260/09, WM 2010, 2365, 2366) gravierend von der Grundbuchlage abweicht. Zudem wird die dadurch angelegte Irreführung noch verstärkt durch die weitere – dem tatsächlichen Besitzstand entsprechende – Angabe "D.-Straße 15". Bei dieser Sachlage konnte die Klägerin der Terminbestimmung verständigerweise nicht entnehmen, dass sich die Versteigerung auf ein Grundstück mit zwei Wohnhäusern, also auch auf das in ihrem Besitz befindliche Wohngebäude beziehen würde. Ihre Betroffenheit hätte sie

nur feststellen können, wenn sie aufgrund der zutreffend angegebenen Flurstücknummer Einsicht in die Liegenschaftskarte genommen und darüber hinaus – wie später das sachverständig beratene Gericht – die sich daraus ergebenden Grenzen in die Örtlichkeit übertragen hätte. Dafür bestand jedoch aufgrund der eindeutigen, aber grob irreführenden Angaben in der Terminbestimmung kein Anlass.

bb) Nicht beurteilen kann der Senat dagegen die zwischen den Parteien umstrittene Frage der Eigentumslage vor dem Zuschlag, weil das Berufungsgericht hierzu – von seinem Rechtsstandpunkt folgerichtig – keine ausreichenden Feststellungen getroffen hat. Dies wird nachzuholen sein.

4. Da der Rechtsstreit nach allem nicht zur Endentscheidung reif ist, muss das Berufungsurteil aufgehoben (§ 562 Abs. 1 ZPO) und die Sache zur neuen Verhandlung und Entscheidung an das Berufungsgericht zurückverwiesen werden (§ 563 Abs. 1 Satz 1 ZPO).