

Der Sekretär des Kreisgerichts hat durch Beschluß vom 22. Januar 1975 die Zwangsversteigerung zur Aufhebung der an dem Grundstück bestehenden Miteigentumsgemeinschaft angeordnet und später gemäß § 9a der VO über Maßnahmen auf dem Gebiet der Zwangsvollstreckung vom 26. Mai 1933 (RGBl. I S. 302) durch Beschluß festgestellt, daß Gründe, die eine einstweilige Einstellung des Verfahrens rechtfertigen würden, nicht vorliegen.

Die Antragsgegner haben gegen den zuletzt genannten Beschluß Beschwerde eingelegt und diese im wesentlichen damit begründet, daß kein Grund für die Aufhebung der Gemeinschaft bestehe. Sie würden für die erforderlichen Werterhaltungsmaßnahmen am Grundstück sorgen. Es sei eine unzumutbare Beeinträchtigung ihrer Interessen, wenn sie durch die Aufhebung der Gemeinschaft „um ihr Miteigentum gebracht“ würden. Die Antragsgegner erstreben die Aufhebung des angefochtenen Beschlusses und die Beibehaltung der gegenwärtigen Eigentumsverhältnisse.

Die Beschwerde hatte keinen Erfolg.

Aus den G r ü n d e n :

Der Antragsteller war nach § 749 Abs. 1 BGB jederzeit berechtigt, die Aufhebung der Miteigentumsgemeinschaft zu verlangen. Die vor dem 1. Januar 1976 geltenden gesetzlichen Bestimmungen forderten lediglich eine Prüfung der Frage, ob ein Verfahren vorübergehend eingestellt werden muß, um Härtefälle zu vermeiden. Diese Prüfung konnte aber keineswegs dazu führen, das es bei den bisherigen Miteigentumsverhältnissen verbleibt. Das würde bedeuten, daß das Recht des Antragstellers, die Aufhebung der Gemeinschaft zu verlangen, vereitelt werden könnte.

Gemäß § 29 Abs. 2 Satz 1 der VO über die Vollstreckung in Grundstücke und Gebäude — GrundstVollstrVO — vom 18. Dezember 1975 (GBl. 1976 I S. 1) ist ab 1. Januar 1976 das Verfahren nach dieser Verordnung fortzusetzen. Ein besonderes Verfahren zur Prüfung der Frage, ob das Verfahren einstweilen einzustellen ist, findet nicht mehr statt. Der Anspruch eines Miteigentümers, die Aufhebung der Eigentumsgemeinschaft zu verlangen, stützt sich nunmehr auf § 41 ZGB. Es obliegt damit dem Sekretär des Kreisgerichts, bei der Anordnung des gerichtlichen Verkaufs eines Grundstücks zu prüfen, ob etwa der Zeitpunkt des Antrags berechtigten Interessen anderer Miteigentümer widerspricht. Dies hat auf der Grundlage der nach § 25 Abs. 2 Satz 2 GrundstVollstrVO vom Antragsteller darzulegenden und glaubhaft zu machenden Umstände und ggf. auch dann zu geschehen, wenn gegen den Anordnungsbeschluß Beschwerde eingelegt wird.

Eine vorläufige Einstellung des Verfahrens könnte ferner nach § 1 Abs. 4 GrundstVollstrVO und § 131 Abs. 2 Ziff. 3 ZPO dann angeordnet werden, wenn infolge außergewöhnlicher Umstände die Durchführung des Verfahrens eine ungerechtfertigte Härte für die Beteiligten bedeuten würde oder ihnen nicht ausgleichbare Nachteile zugefügt würden und dem Antragsteller insofern die vorläufige Einstellung zuzumuten ist.

Solche Umstände liegen im gegebenen Fall jedoch nicht vor. Die mit der Aufhebung des Miteigentums für die Beteiligten verbundenen Folgen gehen nicht über das Maß hinaus, das in jedem derartigen Verfahren zu verzeichnen ist. Insbesondere werden durch das Verfahren nicht Entscheidungen über den Wohnraum der Beteiligten getroffen. Es handelt sich um ein älteres Haus, in dem vielfältige Werterhaltungsmaßnahmen erforderlich sind. Erfahrungsgemäß ist die Verwaltung und Erhaltung eines Hausgrundstücks dann besser gewährleistet, wenn das Eigentum in einer Hand vereinigt ist, als wenn eine Vielzahl von Miteigentümern sich jeweils darüber verständigen müßte, welche Arbeiten

durchzuführen sind und wie diese finanziert werden sollen.

Das Begehren des Antragstellers auf Aufhebung der Gemeinschaft steht somit in Übereinstimmung mit dem gesellschaftlichen Anliegen zur Erhaltung der Altbausubstanz. Demgegenüber muß der Wunsch der Antragsgegner, die gegenwärtigen Miteigentumsanteile nicht zu verändern, zurückstehen. Im übrigen wird auch niemand „um sein Miteigentum gebracht“, denn der Erwerber des Grundstücks muß den gesetzlich festgelegten Kaufpreis zur Verteilung an die Miteigentümer bezahlen.

*Anmerkung :*

*Durch § 205 Abs. 1 ZPO wurde neben anderen Rechtsvorschriften auch das Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung vom 24. März 1897 (RGBl. S.97) mit allen dazu ergangenen Änderungen und Ergänzungen zum 1. Januar 1976, dem Inkrafttreten der ZPO vom 19. Juni 1975, aufgehoben. Die in Abschn. I bis VI und IX der VO über Maßnahmen auf dem Gebiete der Zwangsvollstreckung vom 26. Mai 1933 (RGBl. I S. 302) enthaltenen Bestimmungen sind solche Ergänzungen des Zwangsversteigerungsgesetzes und demzufolge seit dem 1. Januar 1976 kein geltendes Recht mehr. (Die Abschn. VII und VIII der ZwangsvollstreckungsVO sind als Bestimmungen zur Ergänzung der alten ZPO ebenfalls aufgehoben.)*

*Hieraus ergibt sich, daß für ein besonderes Zwischenverfahren zur Beantwortung der Frage, ob angesichts der widerstreitenden Interessen mehrerer Miteigentümer die Zwangsversteigerung zur Aufhebung einer an einem Grundstück bestehenden Eigentumsgemeinschaft einstweilen einzustellen ist — wie es § 9a ZwangsvollstreckungsVO vorsah —, in einem Verfahren zum gerichtlichen Verkauf eines Grundstücks nach §§ 25, 26 GrundstVollstrVO kein Raum mehr ist.*

*Wird nunmehr von einem Miteigentümer der gerichtliche Verkauf eines Grundstücks zur Aufhebung des an diesem Grundstück bestehenden gemeinschaftlichen Eigentums (Miteigentum oder Gesamteigentum gemäß § 34 ZGB) beantragt, sind vom Antragsteller die Stellungnahmen der übrigen Miteigentümer zur Aufhebung des gemeinschaftlichen Eigentums mitzuteilen (vgl. § 25 Abs. 2 Satz 2 GrundstVollstrVO). Anhand dieser Stellungnahmen hat der zuständige Sekretär bereits vor Anordnung des gerichtlichen Verkaufs zu prüfen, ob und inwieweit der gerichtliche Verkauf des Grundstücks zu diesem Zeitpunkt berechtigten Interessen anderer Miteigentümer widerspricht (§41 Abs. 1 ZGB). Stellt der Sekretär dabei fest, daß ein gerichtlicher Verkauf zum gegebenen Zeitpunkt die Interessen eines Miteigentümers unzumutbar beeinträchtigen würde, ist der Antrag auf Anordnung des gerichtlichen Verkaufs abzuweisen. Die gleiche Prüfung muß, falls ein Miteigentümer aus einem solchen Grund Beschwerde gegen den Anordnungsbeschluß einlegt, auch im Beschwerdeverfahren vorgenommen werden; sie kann ggf. die Aufhebung des Anordnungsbeschlusses bei gleichzeitiger Abweisung des Antrags auf Durchführung des gerichtlichen Verkaufs zur Folge haben. Als weiterer Beschwerdegrund dürfte daneben nur die Behauptung in Frage kommen, die Anordnung des gerichtlichen Verkaufs sei aus formellen Gründen unzulässig.*

*Diese Rechtslage wird im vorstehenden Beschluß zutreffend dargestellt. Soweit jedoch das Bezirksgericht über die in § 26 Abs. 3 GrundstVollstrVO enthaltene Verweisung auf die übrigen Bestimmungen dieser VO und über die in § 1 Abs. 4 GrundstVollstrVO vorgenommene Verweisung auf die Bestimmungen der ZPO die Anwendbarkeit der außerordentlichen Vollstreckungsschutzbestimmung des § 131 Abs. 2 Ziff. 3 ZPO bejaht, kann der Entscheidung nicht gefolgt werden.*