BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

V ZB 129/09

vom

4. Februar 2010

in dem Zwangsversteigerungsverfahren

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

ZVG § 10 Abs. 1 Nr. 2

Hat die Wohnungseigentümergemeinschaft das Vorrecht der Zuordnung ihrer Forderungen zu der Rangklasse 2 des § 10 Abs. 1 ZVG in voller Höhe in Anspruch genommen, steht ihr nach der Ablösung der Forderungen dieses Vorrecht in demselben Zwangsversteigerungsverfahren nicht nochmals zu.

BGH, Beschluss vom 4. Februar 2010 - V ZB 129/09 - LG Köln
AG Kerpen

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 4. Februar 2010 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Krüger und die Richter Dr. Klein, Dr. Lemke, Dr. Schmidt-Räntsch und Dr. Roth

beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde der Beteiligten zu 4 gegen den Beschluss der 6. Zivilkammer des Landgerichts Köln vom 29. Juli 2009 wird zurückgewiesen.

Der Gegenstandswert des Rechtsbeschwerdeverfahrens beträgt 4.200 €.

Gründe:

I.

1 Auf Antrag der Beteiligten zu 4, einer Wohnungseigentümergemeinschaft, ordnete das Amtsgericht am 7. Dezember 2007 die Zwangsversteigerung des in dem Eingang dieses Beschlusses bezeichneten Wohnungseigentums der Schuldner wegen eines durch Vollstreckungsbescheid titulierten Anspruchs (Hausgeldforderungen nebst Kosten und Zinsen) an. Mit Beschluss vom 19. Mai 2008 wurde der Beitritt der Beteiligten zu 4 zu dem Verfahren wegen eines weiteren titulierten Anspruchs auf Hausgeldforderungen nebst Kosten und Zinsen zugelassen. Das Amtsgericht ordnete die Ansprüche jeweils der Rangklasse 2 des § 10 Abs. 1 ZVG zu. Damit war das der Höhe nach auf 5%

des festgesetzten Verkehrswerts des Versteigerungsobjekts begrenzte Vorrecht der Rangklasse 2 ausgeschöpft.

2 Vor dem auf den 4. März 2009 anberaumten Versteigerungstermin löste die Beteiligte zu 3 als Gläubigerin der im Grundbuch in Abteilung III Nr. 14, 15, 19 und 20 eingetragenen Grundpfandrechte die Forderungen der Beteiligten zu 4 durch Zahlung an die Gerichtskasse ab. Das Amtsgericht stellte das Versteigerungsverfahren, soweit es von der Beteiligten zu 4 betrieben wurde, nach § 75 ZVG einstweilen ein; den Ablösebetrag zahlte es an die Beteiligte zu 4 aus.

3 Auf Antrag vom 2. Mai 2009 ließ das Amtsgericht mit Beschluss vom 5. März 2009 den Beitritt der Beteiligten zu 3 zu dem Zwangsversteigerungsverfahren wegen ihres dinglichen Anspruchs aus der in Abteilung III Nr. 14 des Grundbuchs eingetragenen Grundschuld zu.

4 Die Beteiligte zu 4 hat mit Schriftsatz vom 4. Mai 2009 die Zulassung des Beitritts wegen weiterer titulierter Hausgeldansprüche nebst Kosten und Zinsen in der Rangklasse 2 des § 10 Abs. 1 ZVG beantragt. Das Amtsgericht hat den Antrag hinsichtlich des geltend gemachten Vorrechts zurückgewiesen und den Beitritt unter Zuordnung des Anspruchs zu der Rangklasse 5 des § 10 Abs. 1 ZVG zugelassen. Die dagegen gerichtete sofortige Beschwerde ist erfolglos geblieben. Mit der von dem Landgericht zugelassenen Rechtsbeschwerde verfolgt die Beteiligte zu 4 ihren Antrag auf Zuordnung des Anspruchs zu der Rangklasse 2 des § 10 Abs. 1 ZVG bis zu dem gesetzlichen Höchstbetrag von 4.200 € weiter. Die Beteiligte zu 3 beantragt die Zurückweisung des Rechtsmittels.

Hinweis: Auch Teile der Urteilssammlung sind als Datenbank nach §§ 87a ff. UrhG geschützt.

JLaw – Gesetze und Urteile (mobile App)
Kostenlos
Über 200 Gesetze
Über 100.000 Urteile
JLaw – für Android
JLaw – für iOS

II.

5 Nach Ansicht des Beschwerdegerichts, dessen Entscheidung in Rpfleger 2010, 43 f. veröffentlicht ist, steht der Beteiligten zu 4 das Vorrecht, ihre Forderungen der Rangklasse 2 des § 10 Abs. 1 ZVG zuzuordnen, nicht mehr zu, weil es durch die Ablösung der Forderungen auf die Beteiligte zu 3 übergegangen ist. Dem stehe nicht entgegen, dass der Übergang nicht zum Nachteil der Beteiligten zu 4 geltend gemacht werden dürfe. Der Umstand, dass sie die Schuldner nicht mehr durch die Versteigerung des Wohnungseigentums aufgrund der Zuordnung der Hausgeldforderungen zu der Rangklasse 2 des § 10 Abs. 1 ZVG loswerden könne, sei kein Nachteil i.S.v. § 268 Abs. 3 ZVG.

6 Könnten Wohnungseigentümer nach der Ablösung ihrer Forderung und der einstweiligen Einstellung des von ihnen betriebenen Zwangsversteigerungsverfahrens im Fall der Verfahrensfortsetzung erneut ihr Vorrecht geltend machen, müssten die Grundpfandrechtsgläubiger mehr als 5% des festgesetzten Verkehrswerts des Versteigerungsobjekts aufwenden, um eine Versteigerung aufgrund der für sie ungünstigen Rangklasse 2 des § 10 Abs. 1 ZVG zu vermeiden. Dies sei jedoch mit der gesetzlichen Regelung nicht gewollt. Vielmehr sollten Ansprüche der Wohnungseigentümer gegenüber den Grundpfandrechtsgläubigern höchstens bis zu 5% des festgesetzten Verkehrswerts bevorzugt werden. Deshalb stehe den Wohnungseigentümern das Vorrecht nur ein einziges Mal zu.

III.

7 Das hält der rechtlichen Nachprüfung stand. Die statthafte (§ 574 Abs. 1 Nr. 2 ZPO) und zulässige (§ 575 ZPO) Rechtsbeschwerde ist unbegründet. Das

Beschwerdegericht hat den Anspruch der Beteiligten zu 4 zu Recht nicht der Rangklasse 2 des § 10 Abs. 1 ZVG zugeordnet.

8 1. Nach § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG sind bei der Vollstreckung in ein Wohnungseigentum die daraus fälligen Ansprüche auf Zahlung der Beiträge zu den Lasten und Kosten des gemeinschaftlichen Eigentums oder des Sondereigentums, die nach §§ 16 Abs. 2, 28 Abs. 2 und 5 WEG geschuldet werden und aus dem Jahr der Beschlagnahme und den letzten zwei Jahren stammen, der Rangklasse 2 zuzuordnen. Das Vorrecht einschließlich aller Nebenleistungen ist begrenzt auf Beträge in Höhe von nicht mehr als 5% des nach § 74a Abs. 5 WEG festgesetzten Verkehrswerts des Versteigerungsobjekts. Danach gehörten die Ansprüche der Beteiligten zu 4, derentwegen die Zwangsversteigerung angeordnet worden ist und die dem mit Beschluss vom 19. Mai 2008 zugelassenen Beitritt zugrunde gelegen haben, in die Rangklasse 2.

9 2. Anders verhält es sich jedoch mit den Ansprüchen, derentwegen die Beteiligte zu 4 am 4. Mai 2009 erneut die Zulassung des Beitritts zu dem Zwangsversteigerungsverfahren beantragt hat. Zwar gehören sie dem Grunde nach ebenfalls in die Rangklasse 2. Da aber die Beteiligte zu 4 diese Rangklasse mit den früheren, später von der Beteiligten zu 3 abgelösten Forderungen bis zur zulässigen Höhe ausgenutzt hat, können in diesem Zwangsversteigerungsverfahren weitere Ansprüche der Beteiligten zu 4 nur der Rangklasse 5 des § 10 Abs. 1 ZVG zugeordnet werden.

10 a) Die Beteiligte zu 3 war nach § 268 Abs. 1 Satz 1 BGB berechtigt, die Beteiligte zu 4 hinsichtlich ihrer Ansprüche, welche der Anordnung der Zwangsversteigerung und der Zulassung des Beitritts im Mai 2008 zugrunde gelegen haben, anstelle der Schuldner zu befriedigen. Denn es bestand die Gefahr, dass sie im Fall der Versteigerung des Wohnungseigentums ihre in Abteilung III des Grundbuchs eingetragenen Grundpfandrechte verlor; das Verfahren wurde

nämlich nur von der Beteiligten zu 4 aufgrund ihrer der Rangklasse 2 zugeordneten Ansprüche betrieben, so dass Grundpfandrechte, deren Ansprüche zu der Rangklasse 4 des § 10 Abs. 1 ZVG gehören, nicht in das geringste Gebot aufzunehmen waren (§ 44 Abs. 1 ZVG) mit der Folge, dass sie im Fall des Zuschlags erloschen wären (§ 52 Abs. 1 Satz 2 ZVG). Die Zahlung an die Gerichtskasse und die nachfolgende Auskehrung des Geldes an die Beteiligte zu 4 führte nach § 268 Abs. 3 Satz 1 BGB zum Übergang der Forderungen gegen die Schuldner auf die Beteiligte zu 3. Nach den Regelungen in §§ 401, 412 BGB ging das Vorrecht der Zuordnung der Ansprüche in die Rangklasse 2 des § 10 Abs. 1 ZVG ebenfalls auf die Beteiligte zu 3 über (Bamberger/Roth/Rohe, BGB, 2. Aufl., § 401 Rdn. 11; MünchKomm-BGB/Roth, 5. Aufl., § 401 Rdn. 16; Staudinger/Busche, BGB [2005], § 401 Rdn. 27; Alff/Hintzen, Rpfleger 2008, 165, 169).

11 b) Nach § 268 Abs. 3 Satz 2 BGB kann der Übergang nicht zum Nachteil des befriedigten Gläubigers geltend gemacht werden. Dieser soll nicht schlechter gestellt werden, als er stünde, wenn der Schuldner selbst geleistet hätte (RGZ 131, 323, 325). Daraus folgt, dass derjenige Dritte, der die Forderung beglichen hat, dann zurückstehen muss, wenn seine Interessen nach der Zahlung und dem Forderungsübergang mit denen des befriedigten Gläubigers kollidieren (MünchKomm-BGB/Krüger, 5. Aufl., § 268 Rdn. 14). Das ist hier nicht der Fall. Die Entscheidung des Beschwerdegerichts beruht allerdings im Wesentlichen auf der Annahme, der mangels Zuordnung der neuen Ansprüche zu der Rangklasse 2 des § 10 Abs. 1 ZVG hervorgerufene Verlust der Möglichkeit, die Schuldner durch die Zwangsversteigerung aus der Wohnungseigentümergemeinschaft auszuschließen, sei kein Nachteil i.S.v. § 268 Abs. 3 Satz 2 BGB. Dies verkennt jedoch, dass eine solche Kollision nur bei einer teilweisen Befriedigung durch den Dritten auftreten kann, da dann beide mit ihren Forderungen gegen den Schuldner in Konkurrenz zueinander treten (MünchKomm-

BGB/Krüger, aaO, Rdn. 15; Staudinger/Bittner, BGB [2005], § 268 Rdn. 22 ff.; ebenso BGHZ 92, 374, 378 f. zu der gleichen Regelung in § 774 Abs. 1 Satz 2 BGB). Wird dagegen – wie hier – der Gläubiger vollständig befriedigt, kann keine Konkurrenzsituation mit dem Ablösenden entstehen; allein dieser kann die übergegangene Forderung mit dem ebenfalls übergegangenen Vorrecht der Zuordnung zu der Rangklasse 2 des § 10 Abs. 1 ZVG gegen den Schuldner geltend machen, weil der befriedigte Gläubiger keine Restforderung behält.

12 c) Die Beteiligte zu 3 muss auch dann nicht hinter ein Vorrecht der Beteiligten zu 4 auf Zuordnung ihrer neuen Forderung zu der Rangklasse 2 des § 10 Abs. 1 ZVG zurücktreten, wenn man – was offenbleiben kann – die in der Rechtsbeschwerdebegründung vertretene Ansicht für richtig hält, dass zwischen den abgelösten Forderungen und der neuen Forderung der Beteiligten zu 4 ein rechtlicher Zusammenhang besteht. Zwar ist dieser Fall mit dem einer nur teilweisen Befriedigung der Beteiligten zu 4 vergleichbar mit der Folge, dass sie dem Grunde nach mit der Beteiligten zu 3) um die Zuordnung ihrer neuen Forderungen zu der Rangklasse 2 konkurriert. Aber die Beteiligte zu 4 hat keinen Anspruch mehr auf diese Zuordnung, weil sie ihr Vorrecht bereits in voller Höhe in Anspruch genommen hat. Dies darf sie jedenfalls in demselben Zwangsversteigerungsverfahren (vgl. dazu Senat, Beschl. v. 12. Februar 2008, V ZB 123/07, WM 2008, 1761) nur einmal. Anderenfalls müssten die nachrangigen Grundpfandrechtsgläubiger einen höheren Betrag als 5% des festgesetzten Verkehrswerts des Versteigerungsobjekts aufwenden, um die Gefahr des Verlustes ihres Rechts abzuwenden. Das wäre mit dem Sinn und Zweck der betragsmäßigen Begrenzung des Vorgangs für Hausgeldrückstände in § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG unvereinbar.

13 aa) Bei der Schaffung dieses Vorrechts durch das Gesetz zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes und anderer Gesetze vom 26. März 2007

(BGBl. I 370) ist sich der Gesetzgeber bewusst gewesen, dass die dinglich berechtigten Gläubiger benachteiligt werden; er hat dies jedoch u.a. wegen der betragsmäßigen Begrenzung des Vorrangs auf 5% des festgesetzten Verkehrswerts des Versteigerungsobjekts für angemessen gehalten (Begründung des RegEntw., BT-Drucks. 16/887 S. 43 f.). Als unangemessen und deshalb nicht gerechtfertigt anzusehen ist es demnach, wenn den Grundpfandrechtsgläubigern die 5%-Grenze übersteigende Ansprüche in der Rangklasse 2 des § 10 Abs. 1 ZVG vorgehen. Dies wäre nicht nur der Fall, wenn ein einziger, 5% des festgesetzten Verkehrswerts übersteigender Hausgeldanspruch in voller Höhe der Rangklasse 2 zugeordnet würde, sondern auch dann, wenn mehrere solcher Ansprüche, die zusammen mehr als die maßgeblichen 5% ergeben, ebenfalls vollständig in die Rangklasse 2 gehörten.

14 bb) Daran ändert sich nichts, wenn – wie hier – nach der betragsmäßig vollständigen Ausschöpfung des Vorrechts ein Dritter die Forderungen ablöst und später neue Hausgeldansprüche der Rangklasse 2 zugeordnet werden. Denn obwohl in diesem Fall den Ansprüchen der Grundpfandrechtsgläubiger (Rangklasse 4 des § 10 Abs. 1 ZVG) Hausgeldansprüche in der Rangklasse 2 wiederum höchstens bis zu der 5%-Grenze vorgehen, müssten sie wegen der bereits früher erfolgten Ablösung anderer Forderungen einen höheren Betrag als diese 5% aufwenden, um den Vorrang durch die Ablösung auch der neuen Forderungen zu beseitigen. Bei lange andauernden Zwangsversteigerungsverfahren, während derer immer neue Hausgeldansprüche gegen die Schuldner entstehen, hätte die Zuordnung dieser neuen Ansprüche zu der Rangklasse 2 die Folge, dass die Grundpfandrechtsgläubiger zur Rettung ihrer Rechte immer wieder die Forderungen ablösen müssten, obwohl die 5%-Grenze längst überschritten ist. Das ist für sie unzumutbar und sollte ihnen von dem Gesetzgeber auch nicht zugemutet werden. Deshalb muss in diesem Fall der Grundsatz der Einmaligkeit gelten; Hausgeldansprüche können nur einmal der Rangklasse 2

des § 10 Abs. 1 ZVG bis zur Höhe von 5% des festgesetzten Verkehrswerts des Versteigerungsobjekts zugeordnet werden, selbst wenn die Forderungen zwischenzeitlich von nachrangigen Grundpfandrechtsgläubigern abgelöst wurden (Derleder, ZWE 2008, 13, 16). Dies gilt jedenfalls für die Zuordnung in demselben Zwangsversteigerungsverfahren. Ob die Rechtslage ebenso zu beurteilen ist, wenn nach der Beendigung des Verfahrens ein neues Zwangsversteigerungsverfahren anhängig wird (bejahend Alff/Hintzen, Rpfleger 2008, 165, 170; verneinend Hügel/Elzer, Das neue WEG-Recht, § 15 Rdn. 38), braucht hier nicht entschieden zu werden.

IV.

15 1. Eine Kostenentscheidung ist nicht veranlasst. Die Verpflichtung der Beteiligten zu 4, die Gerichtskosten des Rechtsbeschwerdeverfahrens zu tragen, ergibt sich aus dem Gesetz. Eine Erstattung außergerichtlicher Kosten findet bei Beschwerden in Zwangsversteigerungsverfahren grundsätzlich nicht statt (s. nur Senat, Beschluss v. 21. Februar 2008, V ZB 123/07, NJW 2008, 1383, 1384).

16 2. Die Festsetzung des Gegenstandswerts beruht auf § 47 Abs. 1 Satz 1 GKG.

Krüger Klein Lemke

Schmidt-Räntsch Roth

Vorinstanzen:
AG Kerpen, Entscheidung vom 27.05.2009 - 31 K 190/07 -
LG Köln, Entscheidung vom 29.07.2009 - 6 T 236/09 -