BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

V ZB 142/05

vom

18. Mai 2006

in dem Zwangsversteigerungsverfahren

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: ja

ZVG § 74a Abs. 5

Besteht bei einem Grundstück ein ernstzunehmender Altlastenverdacht, muss das Vollstreckungsgericht bei der Verkehrswertermittlung den Verdachtsmomenten nachgehen und alle zumutbaren Erkenntnisquellen über die Bodenbeschaffenheit nutzen. Kosten für ein Bodengutachten sind jedenfalls dann aufzuwenden, wenn sie in einem angemessenen Verhältnis zu den Auswirkungen stehen, die das Gutachten auch angesichts der Aussagekraft vorhandener Unterlagen auf den festzusetzenden Verkehrswert haben kann.

BGH, Beschl. v. 18. Mai 2006 - V ZB 142/05 - LG Lüneburg

AG Winsen/Luhe

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat am 18. Mai 2006 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Krüger, die Richter Dr. Lemke und Dr. Schmidt-Räntsch, die Richterin Dr. Stresemann und den Richter Dr. Czub

beschlossen:

Auf die Rechtsbeschwerde des Beteiligten zu 2 wird der Beschluss der 4. Zivilkammer des Landgerichts Lüneburg vom 8. August 2005 aufgehoben.

Die Sache wird zur erneuten Entscheidung an das Beschwerdegericht zurückverwiesen.

Gründe:

I.

1 Die Beteiligte zu 4 betreibt die Zwangsvollstreckung in mehrere ehemals als Gewerbefläche genutzte Grundstücke. Auf dem etwa 73.000 qm großen Gelände sollen sich eine Geflügelmastanstalt, Kraftfahrzeugreparaturwerkstätten sowie eine durch Brand zerstörte Kunststofffabrik befunden haben. Im Hinblick auf diese Nutzungen ist das Gelände im Altstandortkataster des zuständigen Landkreises verzeichnet. Ob die Grundstücke tatsächlich kontaminiert sind, ist unbekannt, da Bodenuntersuchungen bislang nicht stattgefunden haben.

2 Die erste Verkehrswertfestsetzung des Amtsgerichts wurde in der Beschwerdeinstanz unter anderem deshalb aufgehoben, weil das zugrunde liegende Sachverständigengutachten nicht erkennen ließ, wie sich die Möglichkeit einer

Matthias Prinz
Rechtsanwalt www.prinz.law

Bodenverunreinigung auf den Wert der Grundstücke auswirkt. Das Beschwerdegericht hielt es allerdings nicht für erforderlich, ein Bodenprobengutachten einzuholen, sondern für ausreichend, die mögliche Kontaminierung bei der Wertberechnung zu berücksichtigen. Der Sachverständige minderte darauf hin den von ihm ermittelten Bodenwert aufgrund eines „vagen Altlastenverdachts“ um fünf Prozent.

3 Auf dieser Grundlage hat das Amtsgericht den Verkehrswert für das ehemalige Gewerbegelände auf insgesamt 1.735.436,40 € festgesetzt. Die dagegen gerichtete Beschwerde der Beteiligten zu 1 und zu 2 ist erfolglos geblieben. Mit der von dem Beschwerdegericht zugelassenen Rechtsbeschwerde will der Beteiligte zu 2 erreichen, dass der Verkehrswert der Grundstücke unter Berücksichtigung eines einzuholenden Altlastengutachtens neu festgesetzt wird.

II.

4 Die gemäß § 574 Abs. 1 Nr. 2 ZPO statthafte Rechtsbeschwerde ist zulässig und begründet.

5 1. Das Beschwerdegericht meint, die bloße Möglichkeit einer Bodenverunreinigung reiche nicht aus, um im Rahmen der Verkehrswertfestsetzung Bodenproben zu veranlassen. Konkrete Anhaltpunkte, dass die zu versteigernden Grundstücke tatsächlich kontaminiert seien, lägen nicht vor. Im Altstandortkataster würden sie nur als Flächen geführt, auf denen möglicherweise mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden sei. Auch in der von dem Beteiligten zu 2 eingereichten Stellungnahme der H. GmbH werde die Wahrscheinlichkeit einer Verunreinigung nicht bewertet, sondern lediglich der Verdacht geäußert, dass das Gelände mit LCKW sowie mit Öl- und Kraftstoffrückständen belastet sei. Bei dieser Sachlage trage die von dem Sachverständi-

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

gen vorgenommene Minderung des Bodenwerts um fünf Prozent der möglichen Bodenverunreinigung ausreichend Rechnung.

6 2. Diese Erwägungen halten rechtlicher Nachprüfung nicht stand.

7 a) Zutreffend geht das Beschwerdegericht allerdings davon aus, dass die sofortige Beschwerde des Beteiligten zu 2 zulässig ist (§ 74a Abs. 5 Satz 3 ZVG); denn der Schuldner kann die Verkehrswertfestsetzung unabhängig davon anfechten, ob er eine Herauf- oder eine Herabsetzung des Grundstückswerts erstrebt (vgl. BGH, Beschl. v. 27. Februar 2004, IXa ZB 185/03, WM 2004, 1040).

8 b) Nicht gefolgt werden kann aber der Auffassung des Beschwerdegerichts, die mögliche Kontaminierung der zu versteigernden Grundstücke sei bei der Festsetzung ihres Verkehrswerts in ausreichender Weise berücksichtigt worden.

9 aa) (1) Die Wertermittlung und -festsetzung gemäß § 74a Abs. 5 Satz 1 ZVG soll einer Verschleuderung des beschlagnahmten Grundstücks entgegenwirken (vgl. §§ 74a, 85a Abs. 1 ZVG) und den Bietinteressenten eine Orientierungshilfe für ihre Entscheidung geben (vgl. BGH, Urt. v. 6. Februar 2003, III ZR 44/02, WM 2003, 2053; Urt. v. 9. März 2006, III ZR 143/05, WM 2006, 867, 868); sie muss daher auf eine sachgerechte Bewertung des Grundstücks ausgerichtet sein (vgl. BGH, Beschl. v. 27. Februar 2004, IXa ZB 185/03, WM 2004, 1040, 1041). Das Vollstreckungsgericht ist deshalb verpflichtet, alle den Grundstückswert beeinflussenden Umstände tatsächlicher und rechtlicher Art sorgfältig zu ermitteln und bei der Wertfestsetzung zu berücksichtigen (vgl. Stöber, ZVG, 18. Aufl., § 74a Anm. 7.5.).

10 Wie sich der - allgemein anerkannte Grundsätze für die Ermittlung des Verkehrswerts von Grundstücken enthaltenden (vgl. Senat, Urt. v. 12. Januar

2001, V ZR 420/99, WM 2001, 997) - Wertermittlungsverordnung 1988 (Verordnung über Grundsätze für die Ermittlung der Verkehrswerte von Grundstücken vom 6. Dezember 1988 - WertV - BGBl. I S. 2209) entnehmen lässt, gehört zu den wertbeeinflussenden Eigenschaften eines Grundstücks die Beschaffenheit des Bodens und dessen Belastung mit Ablagerungen (vgl. § 5 Abs. 5 Satz 1 iVm § 3 Abs. 2 WertV). Bestehen ernstzunehmende Anhaltspunkte, dass der Boden eines beschlagnahmten Grundstücks verunreinigt sein könnte, ist das Gericht deshalb grundsätzlich gehalten, mit sachverständiger Hilfe zu ermitteln, ob eine Kontaminierung vorliegt und wie schwerwiegend diese gegebenenfalls ist (vgl. Stöber, ZVG, 18. Aufl., § 66 Anm. 6.2.c). Es muss Verdachtsmomenten nachgehen und alle zumutbaren Erkenntnisquellen über eine etwaige Verunreinigung nutzen (vgl. zur entsprechenden Pflicht eines Sachverständigen: Kleiber/Simon, Marktwertermittlung, 6. Aufl., § 5 WertV Rdn. 152; Sprengnetter, Grundstücksbewertung, Stand August 2002, S. 9/5/5/1).

11 (2) Konkrete Anhaltspunkte für eine Bodenverunreinigung ergeben sich hier aus der auf einem Altlastenverdacht beruhenden Eintragung der beschlagnahmten Grundstücke in das Altstandortkataster des zuständigen Landkreises. Dem steht, anders als das Beschwerdegericht meint, nicht entgegen, dass die Grundstücke dort nur als Fläche geführt werden, auf der möglicherweise mit umweltgefährdenden Stoffen umgegangen worden ist. Die frühere Nutzung des Grundstücks kann nämlich bereits einen ernstzunehmenden Altlastenverdacht begründen. Bei bestimmten Nutzungen, darunter die hier in Frage kommende Herstellung von Kunststoffen, ist einem Grundstück der Altlastenverdacht gewissermaßen auf die „Stirn geschrieben“ (Kleiber/Simon, Marktwertermittlung, 6. Aufl., § 5 WertV Rdn. 152 u. 155). Auch Kfz-Reparaturwerkstätten, die sich ebenfalls auf den beschlagnahmten Grundstücken befunden haben sollen, gelten insoweit als Risikonutzungen (Joeris/J.Simon in: Simon/Kleiner/Joeris/Simon, Schätzung und Ermittlung von Grundstückswerten, 8. Aufl., Rdn. 3.78).

12 bb) Entgegen der Auffassung des Beschwerdegerichts entspricht es nicht sachgerechter Verkehrswertermittlung, dass das Amtsgericht den Altlastenverdacht durch einen pauschalen Abschlag vom Bodenwert berücksichtigt hat.

13 Da dem Altlastenverdacht in keiner Weise nachgegangen worden ist, es also an jeglichen Befundtatsachen hinsichtlich der tatsächlichen Bodenbeschaffenheit der zu bewertenden Grundstücke fehlt, kann es sich hierbei nur um einen Abschlag handeln, der dem - im Hinblick auf die mögliche Bodenbelastung bestehenden - Erwerbsrisiko Rechnung tragen soll. Ein solcher, rein spekulativer „Risikoabschlag" widerspricht aber dem für die Verkehrswertermittlung geltenden Gebot, das Vorhandensein oder die Abwesenheit wertbeeinflussender Eigenschaften des zu begutachtenden Gegenstands zuverlässig festzustellen (vgl. Kleiber, WiVerw 1990, 200, 201 f. sowie Zimmermann in Lambert-Lang/Tropf/Frenz, Handbuch der Grundstückspraxis, 2. Aufl., Teil 17 Rdn. 72 f.); er kommt daher allenfalls in Betracht, wenn weitere Erkenntnisse über die Beschaffenheit des Gegenstands nicht oder nur mit unzumutbarem Aufwand erlangt werden können.

14 Hinzukommt, dass die Höhe des Abschlags in dem der Verkehrswertfestsetzung zugrunde liegenden Gutachten nicht begründet worden ist, so dass auch nicht nachvollzogen werden kann, vor welchem Hintergrund sich der Sachverständige - der im übrigen Bodenuntersuchungen durch Fachfirmen empfohlen hatte - für einen Abschlag von fünf Prozent des Bodenwerts entschieden hat.

15 cc) Auf weitere Ermittlungen zu der Bodenbeschaffenheit durfte auch nicht im Hinblick darauf verzichtet werden, dass Bodengutachten zeitaufwendig und teuer sind.

16 (1) Die Zwangsversteigerung stellt einen schwerwiegenden Eingriff in das verfassungsrechtlich geschützte Eigentum des Schuldners dar. Der Eingriff ist durch das Interesse des Gläubigers an der Befriedigung seiner Forderung zwar

gerechtfertigt, erfordert aber - weil der Schutzbereich von Art. 14 Abs. 1 GG berührt ist - eine Verfahrensgestaltung, die den Belangen des Schuldners ausreichend Rechnung trägt (vgl. BVerfGE 46, 325, 333 ff.; 49, 220, 225; BGH, Beschl. v. 5. November 2004, IXa ZB 27/04, WM 2005, 136, 138). Hierzu zählen insbesondere Vorkehrungen, die eine - auch im Interesse der Gläubiger liegende - angemessene Verwertung des beschlagnahmten Grundstücks fördern und seiner Verschleuderung entgegenwirken (so zutreffend Budde, Rpfleger 1991, 189, 190; vgl. auch Stöber, ZVG, 18. Aufl., § 66 Anm. 6.2.c).

17 Da eine richtige und vollständige Wertfestsetzung maßgeblich dazu beiträgt, dass die Versteigerung zu einem angemessenen Verwertungserlös führt, müssen die dafür notwendigen - gemäß § 109 Abs. 1 ZVG zu Lasten des Versteigerungserlöses gehenden - Kosten aufgebracht werden, wenn sie nicht unverhältnismäßig sind (vgl. Storz, Praxis des Zwangsversteigerungsverfahrens, 9. Aufl., Anm. C 2.1.2, S. 384). Kosten für Spezialgutachten sind jedenfalls dann aufzuwenden, wenn sie in einem angemessenen Verhältnis zu den Auswirkungen stehen, die das Ergebnis des Gutachtens - auch angesichts der Aussagekraft vorhandener Unterlagen - auf den festzusetzenden Verkehrswert des Grundstücks haben kann. Dabei werden Kosten umso eher als angemessen anzusehen sein, je stärker der Verkehrswert des Grundstücks von der Eigenschaft beeinflusst wird, deren Ermittlung das Gutachten zu dienen bestimmt ist. In demselben Maß wächst nämlich die Gefahr einer Verschleuderung des Grundstücks. Der Verdacht, dass ein Grundstück stark wertmindernde Eigenschaften besitzt, führt in aller Regel dazu, dass Bietinteressenten, sofern sie überhaupt noch an einem Erwerb interessiert sind, nur geringe Gebote abgeben; diese werden umso geringer sein, je größer das mit dem Verdacht verbundene Risiko ist (vgl. Dorn, Rpfleger 1988, 298, 301). Das begründet bei Grundstücken, bei denen der Verdacht unbegründet, aber nicht ausgeräumt worden ist, die Gefahr, dass sie weit unter ihrem tatsächlichen Verkehrswert versteigert, mithin verschleudert werden.

18 (2) Nach diesen Grundsätzen sind die Kosten für ein orientierendes Bodenprobegutachten, die nach den Angaben des Sachverständigen 10.000 bis 15.000 € betragen, im vorliegenden Fall nicht unverhältnismäßig. Der Sachverständige hat den Wert der zu versteigernden Grundstücke - ohne Berücksichtigung des Altlastenverdachts - auf über 1,8 Mio. € geschätzt. Dem steht das Risiko gegenüber, dass der tatsächliche Wert des Grundstücks wegen der Kontaminierung des Bodens gegen Null geht. Von einem solchen Risiko ist auszugehen, weil die Kosten für die Sanierung eines belasteten Grundstücks den - ohne Altlasten gegebenen - Verkehrswert ohne weiteres übersteigen können (vgl. Dieterich in Ernst/Zinkahn/Bielenberg/Krautzberger, BauGB, Stand Februar 2004, § 194 Rdn. 106; Freise in Brügelmann, Baugesetzbuch, Stand Dezember 2005, § 5 WertV Rdn. 77) und Anhaltspunkte, die hier zu der Annahme berechtigen, dass etwa erforderliche Sanierungskosten hinter dem Verkehrswert des Grundstücks zurückbleiben werden, nicht ersichtlich sind.

19 Dass der zuständige Landkreis derzeit keinen Anlass sieht, dem Altlastenverdacht nachzugehen, mindert das angenommene Risiko nicht. Zum einen muss ein Erwerber damit rechnen, dass sich der Erkenntnisstand über das Vorliegen schädlicher Bodenbelastungen ändert und er dann als Eigentümer zu Sanierungsmaßnahmen herangezogen wird (vgl. § 4 Abs. 3 BBodSchG). Zum anderen ist zu berücksichtigen, dass die - als Bauerwartungsland eingestuften - Grundstücke nur bebaut werden können, nachdem etwaige Bodenverunreinigungen beseitigt worden sind. Das ergibt sich aus der Auskunft des zuständigen Landkreises vom 7. Juni 2005, wonach die Erteilung einer Baugenehmigung davon abhängt, dass der bestehende Altlastenverdacht entweder ausgeräumt oder das Grundstück saniert wird. Wer das Grundstück in der Erwartung seiner künftigen Bebaubarkeit erwirbt, muss deshalb davon ausgehen, dass dies - sollte der Altlastenverdacht begründet sein - nur nach einer Bodensanierung, deren Kosten derzeit unkalkulierbar sind, möglich ist.

III.

20 Der angefochtene Beschluss ist somit aufzuheben und die Sache zur erneuten Entscheidung an das Beschwerdegericht zurückzuverweisen (§ 577 Abs. 4 Satz 1 ZPO), damit dieses die in seinem Ermessen stehende Entscheidung treffen kann, ob es die notwendigen Ermittlungen zur Bodenbeschaffenheit der beschlagnahmten Grundstücke selbst durchführt oder ob es die Sache an das Amtsgericht zurückverweist und diesem die erforderliche Anordnung überträgt (§ 572 Abs. 3 ZPO).

21 Für das weitere Verfahren weist der Senat auf Folgendes hin: Zur Ermittlung der Bodenbeschaffenheit bietet sich zunächst die Einholung eines orientierenden Bodengutachtens an, wie es der Sachverständige auf Seite 3 seiner ersten Stellungnahme vom 12. November 2003 vorgeschlagen hat. Sollte sich anschließend die Notwendigkeit weiterer Bodenuntersuchungen ergeben, wird unter Berücksichtigung der durch das erste Gutachten gewonnenen Erkenntnisse zu prüfen sein, ob die Kosten einer weiteren Untersuchung noch verhältnismäßig sind, also in einem angemessenen Verhältnis zu den Auswirkungen stehen, die das Ergebnis des weiteren Gutachtens auf die Verkehrswertfestsetzung haben kann. In diesem Fall ist die Aufklärung der Bodenbeschaffenheit fortzusetzen; andernfalls ist der Verkehrswert der Grundstücke auf der Grundlage der durch das erste Bodengutachten gewonnenen Erkenntnisse und unter Berücksichtigung der verbleibenden Ungewissheit über die Bodenbeschaffenheit zu schätzen.

IV.

22 Eine Kostenentscheidung ist nicht veranlasst. Gerichtskosten fallen weder für die sofortige Beschwerde noch für die Rechtsbeschwerde an (vgl. Nr. 2240 bis 2243 KV-GKG). Eine Erstattung der außergerichtlichen Kosten des Rechtsbeschwerdeführers kommt nicht in Betracht, da sich die Beteiligten des Zwangsversteigerungsverfahrens im Wertfestsetzungs-Beschwerdeverfahren nicht als Parteien gegenüberstehen (vgl. Stöber, ZVG, 18. Aufl., § 74a Anm. 9.6 u. Storz, Praxis des Zwangsversteigerungsverfahrens, 9. Aufl., Anm. C 2.4.3, S. 407 unter Hinweis auf die Möglichkeit, sich wegen der Kosten gemäß § 10 Abs. 2 ZVG aus dem Grundstück zu befriedigen).

Krüger Lemke Schmidt-Räntsch

Stresemann Czub

Vorinstanzen:
AG Winsen (Luhe), Entscheidung vom 08.12.2004 - 10 K 2/01 -
LG Lüneburg, Entscheidung vom 08.08.2005 - 4 T 1/05 -