BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

V ZB 157/08

vom

2. April 2009

in dem Zwangsversteigerungsverfahren

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: nein
BGHR: ja

ZVG § 10 Abs. 1 Nr. 2, Abs. 3 Satz 1

Dass die von § 10 Abs. 3 Satz 1 ZVG für einen Beitritt der Wohnungseigentümergemeinschaft zu einem Zwangsversteigerungsverfahren im Rang von § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG verlangte Wertgrenze von 3 % des Einheitswerts überschritten ist, kann dadurch bewiesen werden, dass die Forderung wegen der der Beitritt beantragt wird, 3% des rechtskräftig festgesetzten Verkehrswerts des Versteigerungsobjekts übersteigt.

BGH, Beschluss vom 2. April 2009 - V ZB 157/08 - LG Düsseldorf
AG Düsseldorf

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 2. April 2009 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Krüger, den Richter Dr. Klein, die Richterin Dr. Stresemann und die Richter Dr. Czub und Dr. Roth

beschlossen:

Auf die Rechtsmittel der Beteiligten zu 1 werden der Beschluss der 25. Zivilkammer des Landgerichts Düsseldorf vom 25. September 2008 aufgehoben und der Beschluss des Amtsgerichts Düsseldorf vom 18. August 2008 abgeändert.

Der Beitritt der Beteiligten zu 1 zu der angeordneten Zwangsversteigerung des Wohnungseigentums wird im Rang von § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG wegen folgender persönlicher Ansprüche
a) 1.718,78 € Hauptforderung und
b) 720,00 € Hauptforderung
gem. Vollstreckungsbescheid des AG Hagen vom 27. Juni 2006 mit Zustellungsbescheinigung zugelassen.

Der Beschluss gilt zugunsten der Gläubigerin als Beschlagnahme des Objekts.

Der Gegenstandswert des Rechtsbeschwerdeverfahrens beträgt 2.438,78 €.

Gründe:

I.

1 Dem Schuldner gehört die im Eingang des Beschlusses bezeichnete Eigentumswohnung. Auf Antrag der Beteiligten zu 1, der Wohnungseigentümergemeinschaft, ordnete das Amtsgericht am 18. Juni 2007 die Zwangsversteigerung des Wohnungseigentums wegen einer persönlichen Forderung von 8.367,51 € zuzüglich Zinsen an. Die Beteiligte zu 2 trat dem Verfahren wegen dinglicher und persönlicher Ansprüche von 69.535,70 € zuzüglich Zinsen und Kosten bei. Mit Beschluss vom 25. Februar 2008 setzte das Amtsgericht den Verkehrswert des Wohnungseigentums auf 54.000 € fest. Der Beschluss wurde rechtskräftig.

2 Mit Schriftsatz vom 7. Juli 2008 hat die Beteiligte zu 1 beantragt, ihren Beitritt zu dem Verfahren in der Rangklasse von § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG wegen titulierter Hausgeldforderungen aus den Abrechnungen für die Jahre 2005 und 2006 in Höhe von 1.718,78 € bzw. 720,00 € zuzulassen.

3 Das Amtsgericht hat den Antrag zurückgewiesen, weil es an der zur Zwangsversteigerung aus der Rangklasse von § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG notwendigen Vorlage des Einheitswertsbescheids fehle. Die sofortige Beschwerde der Beteiligten zu 1 hiergegen ist ohne Erfolg geblieben. Mit der zugelassenen Rechtsbeschwerde verfolgt die Beteiligte zu 1 ihren Antrag weiter.

II.

4 Das Beschwerdegericht meint, das Überschreiten der Wertgrenze von § 10 Abs. 3 Satz 1 ZVG könne nur durch Vorlage des Einheitswertsbescheids

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

nachgewiesen werden. Ein Anlass für das Amtsgericht, die Finanzbehörde um Mitteilung des Einheitswerts zu ersuchen, bestehe nicht, weil nach der Festsetzung des Verkehrswerts des Wohnungseigentums dieser Wert Ausgangspunkt für die Berechnung der gerichtlichen Gebühren des Versteigerungsverfahrens sei, soweit es sich bei diesen nicht um Festgebühren handele.

III.

5 Das hält rechtlicher Nachprüfung nicht stand. Der Antrag der Beteiligten zu 1, dem Verfahren wegen der für die Jahre 2005 und 2006 titulierten Hausgeldansprüche im Rang von § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG beizutreten, ist zulässig und begründet.

6 1. Der von der Beteiligten zu 1 beantragte Beitritt zu dem Verfahren in dem erstrebten Rang setzt allerdings, wovon das Beschwerdegericht noch zutreffend ausgeht, nach § 10 Abs. 3 Satz 1 ZVG i.V.m. § 18 Abs. 2 Nr. 2 WEG voraus, dass die Forderung der Beteiligten zu 1 die dort bestimmte Mindesthöhe von drei Prozent des Einheitswerts der zu versteigernden Eigentumswohnung übersteigt (Senat, Beschl. v. 17. April 2008, V ZB 13/08, NJW 2008, 1956, 1957). Richtig ist auch, dass das Überschreiten dieser Mindesthöhe in der Form des § 16 Abs. 2 ZVG nachzuweisen ist (Senat, aaO). Diesen Nachweis hat die Beteiligte zu 1 jedoch erbracht.

7 Das Überschreiten der erforderlichen Mindesthöhe ergibt sich nämlich aus dem Beschluss vom 25. Februar 2008, mit dem das Vollstreckungsgericht gemäß § 74a Abs. 5 Satz 1 ZVG den Verkehrswert der zu versteigernden Eigentumswohnung festgesetzt hat. Dieser beträgt 54.000 €. Die Hausgeldrückstände von insgesamt 2.438,78 €, derentwegen die Beteiligte beitreten möchte,

entsprechen einem Anteil von vier Prozent und überschreiten damit die Mindesthöhe.

8 2. Der Beschluss über die Festsetzung des Verkehrwerts ist zum Nachweis des Überschreitens der Mindesthöhe geeignet.

9 a) Die Mindesthöhe bestimmt sich nach § 10 Abs. 3 Satz 1 ZVG i.V.m. § 18 Abs. 2 Nr. 2 WEG indessen nicht nach dem Verkehrswert der zu versteigernden Wohnung, sondern nach deren Einheitswert. Damit ist der nach § 2 Abs. 1 Sätze 1, 2, § 9 BewG festzusetzende Wert wirtschaftlicher Einheiten gemeint. Das ergibt sich aus der Bezugnahme auf den in den steuerrechtlichen Bewertungsvorschriften verwandten Begriff des Einheitswerts (vgl. § 19 Abs. 1 BewG), vor allem aber daraus, dass das Wohnungseigentumsgesetz in seiner Ursprungsfassung in dem damaligen § 61 WEG die bewertungsrechtliche Behandlung von Wohnungseigentum ausdrücklich, wenn auch nicht vollständig (dazu Weitnauer/Wirths, WEG, 2. Aufl., § 61 Rdn. 1a) regelte. Dass diese Vorschrift heute in § 93 BewG aufgegangen ist, ändert an dem inhaltlichen Bezug von § 18 Abs. 2 Nr. 2 WEG zum steuerlichen Bewertungsrecht nichts.

10 b) Die für Immobilien nach § 19 BewG festgesetzten Einheitswerte stimmen nicht notwendig mit den im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens festgesetzten Verkehrswerten überein. Das hat seinen Grund zum einen in unterschiedlichen Bewertungsverfahren und zum anderen in unterschiedlichen Bewertungszeitpunkten. Grundstücke und Eigentumswohnungen sind nach § 76 Abs. 1 BewG grundsätzlich nach dem in den §§ 78 bis 82 BewG näher geregelten Ertragswertverfahren zu bewerten. Anders liegt es nach § 76 Abs. 2 BewG bei Ein- und Zweifamilienhäusern und bestimmten anderen bebauten Grundstücken, die allein nach dem Sachwertverfahren gemäß den §§ 93 bis 90 BewG zu bewerten sind. Zu diesen können nach § 93 BewG auch Eigentumswohnungen gehören. Die Feststellung des Einheitswerts erfolgt auf den Zeit-

punkt ihrer Vornahme; eine Anpassung der Bewertung findet grundsätzlich nicht statt, Art. 2 Abs. 1 Satz 3 BewÄndG 1965 i.d.F. des Gesetzes vom 22. Juli 1970 (BGBl. I, S. 1118).

11 Demgegenüber richtet sich die Feststellung des Verkehrswerts im Zwangsversteigerungsverfahren nach der Wertermittlungsverordnung. Diese schreibt in ihrem § 7 Abs. 1 kein bestimmtes Bewertungsverfahren vor. Die Bewertung kann nach Ermessen des Sachverständigen im Vergleichswertverfahren nach den §§ 13, 14 WertV, im Ertragswertverfahren nach §§ 15 bis 20 WertV, im Sachwertverfahren nach §§ 21 bis 25 WertV oder in einer Kombination dieser Verfahren bestimmt werden. Nach § 3 Abs. 1 WertV sind für die Bewertung die allgemeinen Wertverhältnisse auf dem Grundstücksmarkt in dem Zeitpunkt zugrunde zu legen, auf den sich die Wertermittlung bezieht (Wertermittlungsstichtag).

12 c) Hieraus möglicherweise folgende Differenzen stellen die Eignung der Verkehrswertfeststellung nach § 74a Abs. 3 Satz 1 ZVG als Nachweis für das Überschreiten der Mindesthöhe der Forderung nach § 10 Abs. 3 Satz 1 ZVG jedoch nicht in Frage.

13 aa) Hierfür sprechen zunächst das Regelungsziel der Wertermittlungsverordnung einerseits und des Bewertungsgesetzes andererseits. Ziel der Bewertung eines Grundstücks nach der Wertermittlungsverordnung ist die Feststellung des Verkehrswerts. Das ist nach § 194 BauGB der Preis, der in dem Zeitpunkt, auf den sich die Ermittlung bezieht, im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen Beschaffenheit und der Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne Rücksicht auf ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse zu erzielen wäre. Nichts anderes soll die Bewertung eines Grundstücks nach dem Bewertungsgesetz erreichen. Festzustellen ist nämlich

nach § 9 Abs. 1 BewG der gemeine Wert. Das ist nach § 9 Abs. 2 BewG der Preis, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach der Beschaffenheit des Wirtschaftsgutes bei einer Veräußerung zu erzielen wäre, wobei nach Sätzen 2 und 3 dieser Vorschriften alle Umstände, die den Preis beeinflussen, zu berücksichtigen sind, es sei denn es handelt sich um ungewöhnliche oder persönliche Verhältnisse. Dass bei gleicher Zielsetzung unterschiedliche Ergebnisse erzielt werden, schadet im Rahmen von § 10 Abs. 3 Satz 1 ZVG nicht. Denn diese Unterschiede gehen regelmäßig nicht zu Lasten des Schuldners.

14 bb) Der steuerliche Einheitswert eines Grundstücks oder einer Eigentumswohnung kann zwar in seltenen Fällen über dem Verkehrswert liegen (BVerfG, NJW 2007, 573, 579 = BVerfGE 117, 1). Diese Ausnahmefälle können aber vernachlässigt werden. Das Bundesverfassungsgericht hat die Erbschaftsbesteuerung gerade deshalb beanstandet, weil die der Besteuerung von Grundvermögen zugrunde liegenden Einheitswerte in aller Regel bei der Hälfte des Verkehrswerts, teilweise sogar noch deutlich niedriger liegen (BVerfG aaO). Deshalb kann davon ausgegangen werden, dass der von dem Vollstreckungsgericht nach § 74a Abs. 5 Satz 1 ZVG festgestellte Verkehrswert über dem Einheitswert liegt und die erforderliche Mindesthöhe jedenfalls nicht unterschritten ist, wenn die Forderung drei Prozent des festgestellten Verkehrswerts entspricht.

15 d) Ein Abstellen auf den festgestellten Verkehrswert steht deshalb auch nicht im Widerspruch zu dem Zweck des § 10 Abs. 3 Satz 1 ZVG.

16 aa) § 10 Abs. 3 Satz 1 ZVG dient dazu, Wertungswidersprüche zwischen der Entziehung des Wohnungseigentums nach § 18 WEG und dessen Verlust durch eine von der Eigentümergemeinschaft wegen Rückständen eines Wohnungseigentümers auf die Verpflichtung zur Zahlung des Wohngelds betriebene Zwangsversteigerung zu verhindern. Die Höhe der rückständigen Wohngeldfor-

derung, deretwegen der Schuldner aus der Gemeinschaft gedrängt werden soll, darf nicht außer Verhältnis zum Wert des Wohnungseigentums stehen, das dem Schuldner entzogen werden soll. Der Schutz des Schuldners gegen eine Entziehung des Wohnungseigentums wegen Wohngeldrückständen durch § 18 Abs. 2 Nr. 2 WEG soll nicht durch die Zwangsversteigerung des Wohnungseigentums wegen Zahlungsrückständen unterlaufen werden, auf die ein Anspruch auf Entziehung nicht gestützt werden kann (Senat, Beschl. v. 17. April 2008, aaO, S. 1957).

17 bb) Die im ursprünglichen Entwurf als Entziehungsgrund nicht vorgesehenen (BT-Drucks, I/252 S. 7, § 22 E) Zahlungsrückstände sollen eine Entziehung in Anlehnung an das Mietrecht (zu diesem Zusammenhang: Senat, BGHZ 170, 369, 376) nur rechtfertigen, wenn sie einen Umfang angenommen haben, der einen so schweren Eingriff in das Wohnungseigentum wie dessen Entziehung rechtfertigt. Weshalb sich der Gesetzgeber bei der Bestimmung der Höhe dieser Eingriffsschwelle an dem Einheitswert orientiert hat, lassen die Materialien nicht erkennen (BR-Drucks. 71/51 S. 20 f.). Diese Anknüpfung lag aber nahe, weil die bei Inkrafttreten des Wohnungseigentumsgesetzes noch geltenden Vorschriften der Verordnung über Maßnahmen auf dem Gebiet der Zwangsvollstreckung vom 26. Mai 1933 zum Schutz des Schuldners in der Zwangsversteigerung von dem Einheitswert ausgingen. Diese Vorschriften stellen indessen seit ihrer Überführung in das Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung im Jahre 1953 nicht mehr auf den Einheitswert, sondern auf den Verkehrswert ab. Das hat der Gesetzgeber in § 18 Abs. 2 Nr. 2 WEG nicht nachvollzogen. Ein Bedürfnis dazu bestand auch nicht. Während die Vorschriften zum Schutz des Schuldners in der Zwangsversteigerung nämlich den Einheitswert von 1931 bzw. 1935 zugrunde gelegt hatten, stellt § 18 Abs. 2 Nr. 2 WEG auf den Einheitswert im Zeitpunkt der Entziehung ab. Die Vorschrift spricht damit im Ansatz denselben Wert an wie die heutigen Vorschriften zum

Schutz des Schuldners in der Zwangsversteigerung mit dem Verkehrswert. An dieser Zielsetzung hat das spätere Auseinanderlaufen der Verkehrswerte einerseits und der Einheitswerte andererseits nichts Entscheidendes geändert. Das Abstellen auf den Einheitswert führt zu einer Beweiserleichterung zugunsten der Wohnungseigentümergemeinschaft. Dem entspricht es, auf den Verkehrswert abzustellen, wenn dieser rechtskräftig festgesetzt und der Einheitswert der Wohnungseigentümergemeinschaft nicht zugänglich ist.

18 cc) Schutzwürdige Interessen des Schuldners werden hierdurch nicht verletzt. Sofern der Verkehrswert im Einzelfall tatsächlich einmal unterhalb des festgesetzten Einheitswerts liegt, kann das nur auf Gründen beruhen, die die zuständige Finanzbehörde zu einer Fortschreibung des Einheitswerts nach § 22 BewG zwingen.

IV.

19 Eine Kostenentscheidung ist nicht veranlasst, weil die Beteiligten des Beitrittsverfahrens sich nicht im Sinne von § 91 ZPO gegenüberstehen (vgl. Se-

nat, Beschl. v. 5. Juni 2008, V ZB 150/07, NJW 2008, 2442, 2444, für das Wertfestsetzungsverfahren).

Krüger Klein Stresemann

RiBGH Dr. Czub ist wegen Urlaubs verhindert zu unterschreiben.

Krüger

Roth

Vorinstanzen:

AG Düsseldorf, Entscheidung vom 18.08.2008 - 84 K 58/07 -

LG Düsseldorf, Entscheidung vom 25.09.2008 - 25 T 624/08 -