

Nachschlagewerk: ja
Amtliche Sammlung: nein

ZVG §§ 50, 51, 125

Stellt sich nach der Verteilung des Erlöses heraus,
daß ein in das geringste Gebot aufgenommenes Wohnrecht,
für das ein Ersatzbetrag bestimmt worden ist, nicht besteht,
dann kann der Ersatzbetrag von den ausgefallenen Gläubigern
beansprucht und im Prozeßweg geltend gemacht werden.
Dies gilt auch dann, wenn das Wohnrecht aus öffentlich-
rechtlichen Gründen unwirksam ist, die in Frage stehenden
Räume also auch vom Ersteher nicht zu Wohnzwecken benutzt
werden können.

BGH, Urt. v. 2. November 1965 - V ZR 82/63 - OLG Hamm
LG Bochum

BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

V ZR 82/63

URTEIL

Verkündet am
2. November 1965,
Hirth,
Justizangestellter,

als Urkundsbeamter
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

des Bezirksdirektors Wilhelm M [REDACTED] in R [REDACTED],
G [REDACTED]-H [REDACTED]-Straße [REDACTED],

Beklagten, Berufungsklägers und
Revisionsklägers,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] -

gegen

die Firma Arthur H [REDACTED] GmbH in H [REDACTED], S [REDACTED]
Straße, vertreten durch den Geschäftsführer, Kaufmann
Arthur H [REDACTED] in H [REDACTED], S [REDACTED] Straße [REDACTED],

Klägerin, Berufungsbeklagte und
Revisionsbeklagte,

- Prozeßbevollmächtigter: Rechtsanwalt Dr. [REDACTED] - .

- 2 -

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat
auf die mündliche Verhandlung vom 2. November 1965
unter Mitwirkung des Senatspräsidenten Dr. Augustin
und der Bundesrichter Dr. Piepenbrock, Dr. Rothe,
Dr. Freitag und Dr. Mattern

für Recht erkannt:

Die Revision gegen das Urteil des 5. Zivilsenats
des Oberlandesgerichts Hamm (Westf.) vom 25. März
1963 wird auf Kosten des Beklagten zurückgewiesen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Dem Beklagten wurden die im Grundbuch von H [REDACTED]
Band 27 Blatt 7 [REDACTED] eingetragenen, aus den Parzellen Nr. 4,
6, 7, 9, 10, 11 und 12 bestehenden Grundstücke in einem
Zwangsversteigerungsverfahren (22 K 37/58 AG Reckling-
hausen) mit Beschluß vom 26. November 1959 zugeschlagen.
In das geringste Gebot waren u.a. ein auf der Parzelle
Nr. 6 lastendes Wohnrecht für die Eheleute V [REDACTED] und ein
auf den Parzellen Nr. 6 und 7 lastendes Wohnrecht für die
Ehefrau B [REDACTED] aufgenommen worden. Für den Fall, daß diese
Rechte nicht bestehen sollten, waren von dem Versteigerungs-
gericht nach den §§ 50, 51 ZVG für das Wohnrecht der



Eheleute V. [REDACTED] eine Ersatzzahlung von 14 400 DM und für das Wohnrecht der Ehefrau B. [REDACTED] eine solche von 12 000 DM festgesetzt worden.

Nachdem der im Termin vom 6. Februar 1960 aufgestellte Teilungsplan rechtskräftig geworden war, hat sich herausgestellt, daß die Wohnrechte nicht genutzt werden können, weil sie sich auf ein Hintergebäude beziehen, dessen Bewohnen nach § 7 C. Ziff. 35 der Bauordnung des Verbandspräsidenten für den Siedlungsverband Ruhrkohlenbezirk vom 24. Dezember 1938 unzulässig ist.

Die Klägerin, die als Gläubigerin des Zwangsversteigerungsverfahrens mit ihren Forderungen in Höhe von 21 816,70 DM und 35 743,60 DM bis auf einen unbedeutenden Rest ausgefallen war, ist der Ansicht, der Beklagte müsse, nachdem sich herausgestellt habe, daß die in das geringste Gebot aufgenommenen Wohnrechte gegenstandslos seien, die in den Versteigerungsbedingungen eingesetzten Ersatzbeträge in bar auszahlen; von diesen stehe ihr unter Berücksichtigung der ihr noch vorgehenden Gläubiger eine Summe von 18 775,18 DM zu.

Hiervon macht die Klägerin einen Teilbetrag geltend mit dem Antrag,

den Beklagten zu verurteilen, an sie 2 000 DM nebst 4 % Zinsen seit dem 14. April 1962 zu zahlen.

Der Beklagte hat beantragt,

die Klage abzuweisen.

Er hat vorgetragen: Die Regelung des Zwangsversteigerungsverfahrens über die Ersatzbeträge betreffe den Normalfall, daß die weggefallenen Rechte tatsächlich eine Belastung dargestellt hätten. Dies sei aber hier nicht der Fall gewesen. Die nach den §§ 50, 51 ZVG festgesetzten Ersatzbeträge seien für die vorliegende Entscheidung auch nicht bindend. Er sei auch nicht bereichert, weil das Wohnen in den Räumen verboten und eine gewerbliche Benutzung wegen der baulichen Verhältnisse kaum möglich sei.

Das Landgericht hat der Klage stattgegeben.

In der Berufungsinstantz hat der Beklagte hilfsweise für den Fall des Unterliegens Feststellung dahin beantragt, daß der Klägerin über die geltend gemachten 2 000 DM hinaus ein weiterer Anspruch von 4 001 DM nicht zustehe.

Das Oberlandesgericht hat die Berufung des Beklagten zurückgewiesen und damit, wie sich aus den Gründen seines Urteils und seines auf einen Ergänzungsantrag des Beklagten nach § 321 ZPO ergangenen Beschlusses vom 11. Juli 1963 ergibt, zugleich den hilfsweise gestellten Feststellungsantrag des Beklagten als unbegründet angesehen.

Mit seiner Revision verfolgt der Beklagte seinen Klageabweisungsantrag und hilfsweise auch seinen Feststellungsantrag weiter. Die Klägerin beantragt Zurückweisung des Rechtsmittels.

Entscheidungsgründe:

1. Der in der schriftlichen Revisionsbegründung angekündigte Antrag, die Klage als unzulässig abzuweisen, ist in der mündlichen Verhandlung nicht verlesen worden.

2. In der Sache selbst ist davon auszugehen, daß, wenn der Ersteher außer dem durch Zahlung zu berichtigenden Teil des Meistgebots einen weiteren Betrag nach den §§ 50, 51 ZVG zu zahlen hat, nach § 125 Abs. 1 Satz 1 ZVG durch den Teilungsplan festzustellen ist, wem dieser Betrag zugeteilt werden soll, und daß die Frage, wie zu verfahren ist, wenn sich, wie hier, erst nach der Ausführung der Verteilung des Erlöses herausstellt, daß ein bei der Festsetzung des geringsten Gebotes als bestehen bleibend berücksichtigtes Recht nicht besteht, im Gesetz nicht geregelt ist (vgl. Jaeckel/Güthe, ZVG 7. Aufl. § 125 Anm. 9). Das Berufungsgericht folgt insoweit ohne Rechtsirrtum der herrschenden Meinung, daß eine weitere Tätigkeit des Versteigerungsgerichts nicht stattfindet, eine Nachtragsverteilung also ausscheidet, daß aber derjenige, dem nach § 125 ZVG ein Anspruch auf die an die Stelle des weggefallenen Rechts tretende Ersatzzahlung zustand, seine Rechte noch im Prozeßweg geltend machen kann (OLG Celle NJW 1958, 1543; Jaeckel/Güthe aaO; Steiner/Riedel, Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung 7. Aufl. § 125 ZVG Anm. 2c; Wilhelmi/Vogel/Zeller, ZVG 6. Aufl. § 125 Anm. 5; Reinhard/Müller, ZVG 9. Aufl. § 125 Anm. 8; Korintenberg/Wenz, Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung 6. Aufl. § 125 Anm. 4; Drischler, Rundschau für den Lastenausgleich 1954, 120, 121). Umstritten ist jedoch die Frage, ob der Ersteher dem Berechtigten aus ungerechtfertigter Bereicherung (so OLG Celle aaO; Jaeckel/Güthe aaO; Steiner/Riedel aaO;

Wilhelmi/Vogel/Zeller aaO; alle ohne nähere Begründung) oder unmittelbar aus den §§ 50, 51 ZVG haftet (so Korintenberg/Wenz aaO, Fußn. 2; vgl. auch Reinhard/Müller aaO: Hier wird der Anspruch des Berechtigten aus den Versteigerungsbedingungen hergeleitet). Der Senat folgt mit dem Berufungsgericht der letzteren Meinung, da nur sie, wie das Berufungsgericht auch hervorhebt, der Interessenlage entspricht.

Auszugehen ist von der Vorschrift des § 51 Abs. 2 ZVG, nach welcher der Betrag der Ersatzzahlung von dem Versteigerungsgericht bei der Feststellung des geringsten Gebots bestimmt werden soll. Diese Bestimmung hat nach dem Ermessen des Versteigerungsgerichts, notfalls unter Beiziehung eines Sachverständigen, und nach Anhörung der Beteiligten zu erfolgen (OLG Celle, Rpfleger 1951, 216; Wilhelmi/Vogel/Zeller aaO § 51 Anm. 7). Entsprechend wurde hier verfahren. Nach der Niederschrift über den Versteigerungstermin vom 23. November 1959 haben die zur Stellungnahme zu den von dem Versteigerungsgericht vorgeschlagenen Ersatzwerten aufgeforderten Beteiligten keine Einwendungen erhoben, worauf die Ersatzwerte entsprechend den Vorschlägen endgültig festgesetzt wurden. Diese Bestimmung der Ersatzbeträge war Versteigerungsbedingung (Jaeckel/Güthe aaO §§ 50, 51 Anm. 16; Steiner/Riedel aaO § 51 Anm. 3) und wurde als solche auch in die erwähnte Niederschrift aufgenommen. Aus ihrer Eigenschaft als Versteigerungsbedingung ergibt sich, daß die Bestimmung der Ersatzwerte nach §§ 83 Nr. 1, 100 ZVG mit der Beschwerde gegen die Entscheidung über den Zuschlag - zwar nicht von dem Ersteher als solchem, wohl aber von den ausfallenden Beteiligten und betreibenden Gläubigern, zu denen auch der Beklagte gehörte (Bl. 94 der Zwangsversteigerungsakten) -

hätte angefochten werden können (mit der Begründung, es sei der Wert nicht gemäß § 51 Abs. 1 ZVG festgesetzt worden). Nachdem dies nicht geschehen ist, ist der Zuschlag unter der Bedingung, daß die festgesetzten Beträge u.U. hinzuzuzahlen sind, rechtskräftig geworden (Steiner/Riedel aaO). Er hat damit die Bedeutung eines Richterspruches erlangt, der dem Ersteher das Eigentum nur nach den darin enthaltenen Bedingungen, hier also mit der etwaigen Notwendigkeit, die Ersatzbeträge hinzuzuzahlen, gab (RG HRR 1928 Nr. 2270). Damit war auf jeden Fall der Ersteher für das weitere Verfahren an die Bestimmung der Ersatzbeträge gebunden (Reinhard/Müller aaO § 125 Anm. 3). Hieraus ergibt sich, daß das Versteigerungsgericht, wenn sich der Wegfall der beiden Wohnrechte schon vor der Beendigung des Verteilungsverfahrens herausgestellt hätte, nach § 125 Abs. 1 ZVG hätte verfahren und damit der Klägerin als einer der nächstberechtigten ausgefallenen Gläubigerin die Ersatzbeträge jedenfalls in dem aus der Klage und dem Hilfsantrag des Beklagten sich ergebenden Umfang hätte übertragen müssen. Es ist aber, wie dem Berufungsgericht zuzugeben ist, kein Grund dafür ersichtlich, anders zu verfahren und den Beklagten besserzustellen, nachdem sich der Wegfall der beiden Wohnrechte erst nachträglich herausgestellt hat.

Dieses Ergebnis ist auch durch die weiteren Erwägungen des Berufungsgerichts gerechtfertigt, mit denen es zugleich das weitere Vorbringen des Beklagten als unbegründet angesehen hat.

Es würde zunächst, wie das Berufungsgericht mit Recht ausführt, auf Schwierigkeiten stoßen, den auf den Wegfall eines Rechts gestützten Anspruch eines ausgefallenen

Gläubigers hinsichtlich der Höhe nach anderen Gesichtspunkten festzustellen, als sie für die Ersatzfestsetzung des Versteigerungsgerichts maßgebend gewesen sind. Eine hiervon abweichende Festsetzung der Höhe des Anspruchs des Gläubigers wäre nur dann möglich, wenn feststände, daß der Ersteher für den Fall, daß die Unwirksamkeit des Rechts schon früher bekannt gewesen wäre, auch ein geringeres Gebot abgegeben hätte (und mit diesem auch Meistbietender geblieben wäre). Anhaltspunkte hierfür werden sich aber schwerlich feststellen lassen, weil erfahrungsgemäß die von den Bietern angestellten Erwägungen und Überlegungen, die zu ihren Geboten in der Zwangsversteigerung führen, im allgemeinen unbekannt bleiben. Dem Berufungsgericht ist auch darin beizutreten, daß der Beklagte sich nicht mit Erfolg darauf berufen kann, er werde hier deshalb zu Unrecht in Anspruch genommen, weil einerseits in der Ersatzfestsetzung des Versteigerungsgerichts Ersatzbeträge für Wohnrechte festgelegt worden seien, andererseits aber die betroffenen Teile seines Hausgrundstücks als Wohnungen überhaupt nicht benutzt werden dürften, und damit das Ausfallen der Wohnrechte nicht zu einer Erhöhung des Wertes des Grundstücks, jedenfalls nicht in der Höhe der von dem Versteigerungsgericht festgesetzten Ersatzwerte, sondern zu einer Wertminderung geführt habe, weil der wertsteigernde Faktor der Bewohnbarkeit für das Hintergebäude weggefallen sei. Dem steht nämlich entgegen, daß es bei dem von der Klägerin erhobenen Anspruch um die Beseitigung der Besserstellung des Beklagten als Ersteher und der Schlechterstellung der Klägerin als Gläubigerin geht, die dadurch hervorgerufen worden ist, daß die in Wirklichkeit nicht bestehenden Wohnrechte in das geringste Gebot aufgenommen und damit bei der Festsetzung des Bargebots als es herabsetzend berücksichtigt worden waren. Das Berufungsgericht weist schließlich mit Recht darauf hin,

daß, wenn die Bindung an die Ersatzwertfestsetzung des Versteigerungsgerichts verneint würde, es völlig offen bliebe, wie die Berechnung der durch den Wegfall der Wohnrechte eingetretenen Bereicherung des Beklagten erfolgen sollte.

Damit erweisen sich zugleich die Angriffe der Revision im wesentlichen als unbegründet. Sie können aber auch im übrigen keinen Erfolg haben.

Soweit die Revision meint, die Wohnrechte seien ersichtlich nicht weggefallen, stellt sie offensichtlich darauf ab, daß sie im Grundbuch noch nicht gelöscht sind. Darauf kommt es jedoch nicht an. Entscheidend ist, daß die Wohnrechte materiellrechtlich nicht entstanden sind. Das hat das Berufungsgericht aber ohne Rechtsirrtum festgestellt.

Entgegen der Meinung der Revision hat sich das Berufungsgericht auch nicht über Wortlaut und Sinn der Vorschrift des § 51 Abs. 1 Satz 2 ZVG hinweggesetzt. Wenn es dort heißt, der Ersteher habe statt des Kapitals den Betrag, um welchen sich (durch den Wegfall des Rechts) der Wert des Grundstücks erhöhe, zu zahlen, so gilt das nur für die von dem Versteigerungsgericht nach § 51 Abs. 2 ZVG vorzunehmende Bestimmung des Ersatzwertes. Ist diese Bestimmung aber erfolgt und nicht durch eine Beschwerde gegen die Entscheidung über die Erteilung des Zuschlags angegriffen worden, dann ist die Bestimmung des Ersatzwertes, wie bereits ausgeführt, jedenfalls für den Ersteher bindend geworden.

Der Revision ist zuzugeben, daß es sich hier deshalb

um einen Sonderfall handelt, weil der Beklagte nach dem Wegfall der Wohnrechte die von diesen betroffenen Räume des Hintergebäudes auch selbst nicht zu Wohnzwecken benutzen kann, während ihm das im Normalfall, wenn etwa die Wohnrechte mangels Einigung keinen Bestand gehabt hätten, möglich gewesen wäre. Dies kann aber keinen Anlaß dazu geben, von den hier in Frage stehenden Vorschriften des Zwangsversteigerungsgesetzes, die auch den Interessen der Gläubiger zu dienen bestimmt sind, abzuweichen (vgl. RG ZBlFG 15, 511, 512).

3. Da die Ausführungen des Berufungsgerichts auch im übrigen keinen Rechtsirrtum zum Nachteil des Beklagten enthalten, war dessen Revision somit mit der Kostenfolge des § 97 ZPO zurückzuweisen.

Dr. Augustin

Dr. Piepenbrock

Rothe

Dr. Freitag

Mattern