

Bundesgerichtshof

BESCHLUSS

§§ 10 Abs. 3 Satz 1, 27 ZVG

- 1. Das Überschreiten der Wertgrenze des § 10 Abs. 3 Satz 1 ZVG muss (durch Vorlage des Einheitswertbescheids) in der Form des § 16 Abs. 2 ZVG nachgewiesen werden.**
- 2. Die Wohnungseigentümergeinschaft kann dem wegen Hausgeldrückständen in der Rangklasse 5 (§ 10 Abs. 1 Nr. 5 ZVG) angeordneten Zwangsversteigerungsverfahren später in der Rangklasse 2 (§ 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG) beitreten, wenn die Finanzbehörde dem Vollstreckungsgericht auf sein zu stellendes Ersuchen nach § 54 Abs. 1 Satz 4 GKG den Einheitswertbescheid vorgelegt und sie die übrigen Voraussetzungen nach § 10 Abs. 3 Satz 3 ZVG glaubhaft gemacht hat.**
- 3. Es hat die Wohnungseigentümergeinschaft indes in der Rangklasse 2 nach § 27 ZVG zuzulassen, wenn sie dem Verfahren nach erfolgtem Nachweis in dieser Rangklasse beitrifft. Der Beitritt ist nämlich nicht nur anderen, sondern auch dem betreibenden Gläubiger möglich**

BGH, Beschluss vom 17.04.2008; Az.: V ZB 13/08

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofes hat am 17. April 2008 durch den Vorsitzenden Richter Prof. Dr. Krüger und die Richter Dr. Klein, Dr. Lemke, Dr. Schmidt-Räntsch und Dr. Roth beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde gegen den Beschluss der 6. Zivilkammer des Landgerichts Heidelberg vom 7. Dezember 2007 (6 T 87/07) wird auf Kosten der Gläubigerin zurückgewiesen.

Der Wert des Rechtsbeschwerdeverfahrens wird auf 3.085,00 € festgesetzt.

Gründe:

I. Die Gläubigerin hat gegen den Schuldner einen Vollstreckungsbescheid wegen rückständiger Hausgeldforderungen erwirkt und bei dem Amtsgericht die Anordnung der Zwangsversteigerung der eingangs bezeichneten Eigentumswohnung des Schuldners im Rang nach § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG beantragt. Sie hat sich im Verlauf des Verfahrens bei den zuständigen Finanzbehörden vergeblich um Bekanntgabe des Einheitswertbescheids für die Eigentumswohnung des Schuldners bemüht. Das Vollstreckungsgericht hat mit Beschluss vom 20. November 2007 die Zwangsversteigerung dieser Eigentumswohnung in der Rangklasse 5 (§ 10 Abs. 1 Nr. 5 ZVG) angeordnet und den weitergehenden Antrag auf Versteigerung der Wohnung auch in der Rangklasse 2 (§ 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG) als unzulässig verworfen. Die sofortige Beschwerde der Gläubigerin gegen die teilweise Verwerfung ihres Antrags hat das Landgericht zurückgewiesen. Mit ihrer von dem Landgericht zugelassenen Rechtsbeschwerde möchte die Gläubigerin

weiterhin eine Anordnung der Zwangsversteigerung auch in der Rangklasse 2 erreichen.

II. Nach Auffassung des Beschwerdegerichts ist der Antrag der Gläubigerin auf Anordnung der Zwangsversteigerung in der Rangklasse 2 unzulässig. Eine solche Anordnung setze nach § 10 Abs. 3 Satz 1 ZVG voraus, dass der zu vollstreckende Betrag 3 % des Einheitswerts der Eigentumswohnung übersteige. Diese Voraussetzung habe der Gläubiger nach § 16 Abs. 2 ZVG durch Vorlage des Einheitswertbescheides nachzuweisen. Diesen Nachweis habe die Gläubigerin nicht erbracht. Ihr kämen auch keine Nachweiserleichterungen zugute. § 10 Abs. 3 Satz 3 ZVG, der hinsichtlich der Anforderungen des Anspruchs eine anderweitige Glaubhaftmachung genügen lasse, gelte für die Wertgrenze des § 10 Abs. 3 Satz 1 ZVG nicht und könne auf sie nicht entsprechend angewendet werden. Entgegen der Ansicht der Gläubigerin könne die Einhaltung der Wertgrenze auch nicht als durch den Schuldner zugestanden angesehen werden. Zweifelhaft sei schon, ob die Vorschriften der Zivilprozessordnung über das Geständnis im Zwangsversteigerungsverfahren überhaupt angewendet werden könnten. Sie scheiterten hier jedenfalls an der spezielleren Vorschrift des § 16 Abs. 2 ZVG, die einen urkundlichen Nachweis der Voraussetzungen der Zwangsvollstreckung verlange.

III. Diese Erwägungen halten einer rechtlichen Prüfung stand.

1. Das Beschwerdegericht geht davon aus, dass der Gläubiger das Überschreiten der Wertgrenze des § 10 Abs. 3 Satz 1 ZVG darzulegen und nachzuweisen hat. Dem ist entgegen der Annahme der Rechtsbeschwerde zuzustimmen.

a) Die Rechtsbeschwerde meint, die Beweislast für das Überschreiten der Wertgrenze liege nicht beim Gläubiger, sondern beim Schuldner. Nicht der Gläubiger habe das Überschreiten der Wertgrenze als Voraussetzung der Zwangsvollstreckung darzulegen und nachzuweisen, sondern der Schuldner als Einwand gegen die Anordnung der Zwangsversteigerung. Das Überschreiten der Wertgrenze des § 10 Abs. 3 Satz 1 ZVG wäre danach keine Voraussetzung für die Anordnung der Zwangsversteigerung nach § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG in der Rangklasse 2, sondern ein Einwand des Schuldners, der sich aber weder gegen das Verfahren noch gegen den geltend gemachten Anspruch richtet. Ob einer solchen Überlegung gefolgt werden kann, ist schon im verfahrensrechtlichen Ansatz zweifelhaft. Sie scheitert aber jedenfalls an den Vorstellungen des Gesetzgebers und dem Zweck der Vorschrift.

b) Die Wertgrenze des § 10 Abs. 3 Satz 1 ZVG soll eine Umgehung von § 18 Abs. 2 Nr. 2 WEG verhindern (Begründung des Regierungsentwurfs eines Gesetzes zur Änderung des Wohnungseigentumsgesetzes und anderer Gesetze in BT-Drucks. 16/887 S. 45). Nach der zuletzt genannten Vorschrift kann die Entziehung von Wohnungseigentum auf Hausgeldrückstände nur gestützt werden, wenn diese mindestens 3 % des Einheitswerts ausmachen. Die Verurteilung des säumigen Wohnungseigentümers berechtigt nach § 19 Abs. 1 Satz 1 WEG zur Zwangsvollstreckung in das Wohnungseigentum nach Maßgabe des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung. Die Entziehungsgrenze würde unterlaufen, wenn die Wohnungseigentümergeinschaft die Hausgeldrückstände titulieren und aufgrund eines solchen Titels ohne eine vergleichbare Einschränkung die Zwangsversteigerung in der Rangklasse 2 nach § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG beantragen könnte. Darin läge ein Wertungswiderspruch, der sachlich nicht hingenommen werden kann und den der Gesetzgeber auch nicht hinnehmen wollte. Im System des Zwangsversteigerungsverfahrens konnte der Gesetzgeber diesen

Wertungswiderspruch nur vermeiden, wenn er das Überschreiten der § 18 Abs. 2 Nr. 2 WEG entsprechenden Wertgrenzen zur Voraussetzung des eigenständigen Antrags der Wohnungseigentümergeinschaft auf Anordnung der Zwangsversteigerung in der Rangklasse 2 machte. Diese Zulässigkeitsvoraussetzung führt § 10 Abs. 3 Satz 1 ZVG ein. Die in der Vorschrift verwendete Formulierung "müssen ... übersteigen" lehnt sich zwar an die materiell-rechtliche Vorschrift des § 18 Abs. 2 Nr. 2 WEG an. Sie lässt aber keinen Zweifel daran, dass ein Antrag, der die Wertgrenze nicht erreicht, unzulässig sein soll. Es ist deshalb auch unbestritten, dass das Überschreiten der Wertgrenze des § 10 Abs. 3 Satz 1 ZVG eine Voraussetzung für die Zulässigkeit der Anordnung der Zwangsversteigerung wegen Hausgeldrückständen in der Rangklasse 2 ist und dass der Gläubiger das Überschreiten der Wertgrenze nachzuweisen hat (Rellermeyer in: Dassler/Schiffhauer/Hintzen/Engels/Rellermeyer, ZVG, 13. Aufl., § 10 Rdn. 82; Stöber, ZVG-Handbuch, 8. Aufl., Rdnr. 399k; Alff/Hintzen, Rpfleger 2008, 165, 167; Böhringer/Hintzen, Rpfleger 2007, 353, 358 f.; Bräuer/Oppitz, ZWE 2007, 326, 329 f.; Derleder, ZWE 2008, 13, 15; Schneider ZfIR 2008, 161, 163; im Ergebnis auch BMJ, Schreiben vom 20. November 2007 an den Verband der Nordrhein-Westfälischen Immobilienverwalter, Az.: 3448/9- 13504/2007, veröffentlicht auf dessen Internetseite www.immobilienverwalter-nrw.de).

2. Dem Beschwerdegericht ist auch in seiner Auffassung zuzustimmen, dass das Überschreiten der Wertgrenze durch Vorlage des Einheitswertbescheides für das zu beschlagnehmende Wohnungseigentum nachzuweisen ist.

a) Darüber und wie hierbei zu verfahren ist, gehen die Meinungen allerdings auseinander. Teilweise wird mit dem Beschwerdegericht die Ansicht vertreten, das Überschreiten der Wertgrenze könne nur durch Vorlage des Einheitswertbescheides für das beschlagnehmete Wohnungseigentum nachgewiesen werden; die Wohnungseigentümergeinschaft könne aber dem gemäß § 10 Abs. 1 Nr. 5 ZVG in der Rangklasse 5 eingeleiteten Verfahren später in der Rangklasse 2 nach § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG beitreten (Schneider, ZfIR 2008, 161, 163). Nach der wohl überwiegenden Gegenmeinung ist das Überschreiten der Wertgrenze nach § 10 Abs. 3 Satz 1 ZVG nicht gemäß § 16 Abs. 2 ZVG durch Urkunden nachzuweisen, sondern in entsprechender Anwendung von § 10 Abs. 3 Satz 3 ZVG (anderweitig) glaubhaft zu machen (Rellermeyer in: Dassler/Schiffhauer/Hintzen/Engels/Rellermeyer, aaO, § 10 Rdn. 83; Stöber, ZVG-Handbuch, aaO, Rdn. 399i; Böhringer/Hintzen, Rpfleger 2007, 353, 359; Bräuer/Oppitz, ZWE 2007, 326, 329; Derleder, ZWE 2008, 13, 15). Innerhalb dieser Ansicht gehen indes die Meinungen darüber auseinander, wie die Glaubhaftmachung zu erfolgen hat. Teilweise wird die Vorlage des Einheitswertbescheides auch zur Glaubhaftmachung als erforderlich angesehen (Stöber, aaO, Rdn. 399i; wohl auch Rellermeyer in: Dassler/Schiffhauer/Hintzen/Engels/Rellermeyer, aaO, § 10 Rdn. 83, 87).

Nach anderer Auffassung genügt dagegen die Vorlage des Einheitswertbescheids für eine andere vergleichbare Wohnung in derselben Anlage (Derleder, ZWE 2008, 13, 15; BMJ, Schreiben vom 20. November 2007, aaO).

Umstritten ist schließlich, ob die Zwangsversteigerung in der Rangklasse 2 nach § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG noch angeordnet werden kann, wenn dem Gläubiger mangels Einheitswertbescheids der Nachweis des Überschreitens der Wertgrenze zunächst nicht gelungen ist, der Einheitswertbescheid aber später zu den Versteigerungsakten gelangt, etwa aufgrund eines Ersuchens nach § 54 Abs. 1 Satz 4 GKG. Teilweise wird dies als unzulässig (so wohl Stöber, ZVG-Handbuch, aaO, Rdn. 399k), teilweise indes auch als zulässig angesehen. Bei der zweiten Ansicht

bleibt offen, ob die nachträgliche Anordnung der Zwangsversteigerung in der Rangklasse 2 aufgrund eines Beitritts, durch eine hinausgeschobene Entscheidung über den ursprünglichen Antrag oder durch eine Änderung der erfolgten Anordnung der Zwangsversteigerung geschehen soll (Rellermeyer in: Dassler/Schiffhauer/Hintzen/Engels/Rellermeyer, aaO).

b) Zutreffend ist die zuerst genannte Ansicht.

aa) Das Überschreiten der Wertgrenze des § 10 Abs. 3 Satz 1 ZVG ist Vollstreckungsvoraussetzung. Diese Voraussetzung ist wie die übrigen Vollstreckungsvoraussetzungen nach § 16 Abs. 2 ZVG urkundlich nachzuweisen. Etwas anderes gälte nur, wenn der Gesetzgeber den Nachweis dieser Vollstreckungsvoraussetzung in anderer Form zuließe. Das ist in § 10 Abs. 3 Satz 3 ZVG für die übrigen Voraussetzungen einer Anordnung der Zwangsvollstreckung wegen rückständigen Hausgelds in der Rangklasse 2, nämlich für die Verpflichtung des Schuldners zur Zahlung, für Art und Bezugszeitraum des Anspruchs sowie für seine Fälligkeit, geschehen. Insoweit genügt eine anderweitige Glaubhaftmachung. Für das Überschreiten des Mindestwerts nach § 10 Abs. 3 Satz 1 ZVG fehlt es an einer solchen Sonderregelung. Auf diese Vollstreckungsvoraussetzung kann § 10 Abs. 3 Satz 3 ZVG entsprechend nur angewandt werden, wenn das Gesetz insoweit eine planwidrige Lücke enthielte und diese Lücke im System des Gesetzes nur durch die entsprechende Anwendung dieser Vorschrift zu schließen wäre (Senat, Urt. v. 19. März 2004, V ZR 214/03, VIZ 2004, 374, 375; Urt. v. 6. Oktober 2006, V ZR 282/05, NJW 2007, 303 f.; Urt. v. 9. März 2007, V ZR 116/06, NJW-RR 2007, 1388, 1389 f.). Daran fehlt es.

bb) Zweifelhaft ist schon, ob eine etwaige Gesetzeslücke im System des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung durch eine entsprechende Anwendung des § 10 Abs. 3 Satz 3 ZVG systemgerecht geschlossen werden könnte.

(1) Die Wertgrenze des § 10 Abs. 3 Satz 3 ZVG hat einen hohen Gerechtigkeitsgehalt. Sie soll nämlich nicht nur einen Wertungswiderspruch zwischen den materiell-rechtlichen Entziehungsvoraussetzungen und den vollstreckungsrechtlichen Möglichkeiten verhindern. Sie soll vielmehr auch dem Verhältnismäßigkeitsprinzip Rechnung tragen und einer Versteigerung des Wohnungseigentums wegen Bagatellforderungen entgegenwirken (Entwurfsbegründung in BT-Drucks. 16/887 S. 45). Es kommt daher gerade bei niedrigen Forderungen, um deren Durchsetzung es auch im vorliegenden Fall geht, auf eine möglichst sichere Feststellung des Einheitswertes an. Diese ist aber nur durch die Vorlage des tatsächlich erlassenen Einheitswertsbescheides und nicht durch eine anderweitige Glaubhaftmachung zu erreichen.

(2) Als Mittel der Glaubhaftmachung kommt neben einem meist zu aufwendigen Wertgutachten praktisch nur die Vorlage des Einheitswertbescheides für eine andere Wohnung der Anlage in Betracht. Ob die Wohnungseigentümergeinschaft dazu in der Lage ist, hängt von der Bereitschaft der Wohnungseigentümer ab, ihr ihre Einheitswertbescheide zu überlassen. Sie wird nicht immer vorausgesetzt werden können. Hinzu kommt, dass der Einheitswertbescheid für eine andere Wohnung nur bedingt zur Glaubhaftmachung geeignet ist. Zwar werden gleichartige Wohnungen in einer Eigentumswohnanlage in aller Regel einen identischen Verkehrswert haben. Das muss aber nicht zu einem gleichen Einheitswert führen, da dessen Bestimmung nach § 79 BewG wesentlich von der ggf. unterschiedlichen Nutzung des Wohnungseigentums abhängt. Außerdem muss den Einheitswertbescheiden nicht der gleiche Bewertungsstichtag zugrunde liegen, was zu unterschiedlichen Ergebnissen führen kann. Ob der Einheitswertbescheid für

eine andere Wohnung in der Anlage eine taugliche Grundlage für die Feststellung des Überschreitens der Wertgrenze bildet, lässt sich mit den Mitteln des Zwangsversteigerungsverfahrens nicht aufklären. Würde man die Wohnungseigentümergeinschaft auf die anderweitige Glaubhaftmachung verweisen, hinge es von den zufälligen Umständen des Einzelfalls ab, ob sie einen eigenen Antrag auf Anordnung der Zwangsversteigerung in der Rangklasse 2 stellen kann. Ob sich eine Gesetzeslücke so systemgerecht schließen ließe, ist zweifelhaft, bedarf aber keiner Entscheidung.

cc) Es fehlt jedenfalls an einer Gesetzeslücke.

(1) Die Wohnungseigentümergeinschaft kann die Zwangsversteigerung des Wohnungseigentums ihres säumigen Mitglieds in der Rangklasse 2 allerdings nach dem zuvor Ausgeführten regelmäßig nur erreichen, wenn sie das Überschreiten der Wertgrenze durch Vorlage des Einheitswertbescheides nachweist. Dieser ist ihr nicht zu erteilen, weil sie weder am Gemeinschafts- noch am Sondereigentum beteiligt ist und, wie der vorliegende Fall zeigt, wegen des – nach gegenwärtiger Rechtslage – entgegenstehenden Steuergeheimnisses (§ 30 AO) eine Bekanntgabe des Einheitswertbescheides an sie als Dritte oder zumindest die Bekanntgabe des Einheitswerts nicht erreichen kann. Zu einer Lücke würde das aber nur führen, wenn die Wohnungseigentümergeinschaft infolgedessen außerstande wäre, die Hausgeldrückstände durch einen eigenen Antrag auf Anordnung der Zwangsvollstreckung in der Rangklasse 2 zu verfolgen. Denn das war eines der zentralen Anliegen des Gesetzes (vgl. Regierungsentwurf in BT-Drucks. 16/887 S. 44 f.), das deshalb planwidrig unvollständig wäre, gäbe es diese Möglichkeit nicht. So liegt es indessen nicht, weil die Wohnungseigentümergeinschaft eine solche Möglichkeit hat.

(2) Wenn die Wohnungseigentümergeinschaft den Einheitswertbescheid nicht vorlegen kann, wird das Vollstreckungsgericht in seiner Anordnung der Zwangsversteigerung allerdings weder die Rangklasse, in welcher die Versteigerung erfolgen soll, noch die Entscheidung darüber offen lassen können, ob die Anordnung außer in der Rangklasse 5 (auch) in der Rangklasse 2 erfolgt (so Böttcher, ZVG, 4. Aufl., §§ 15, 16 Rdn. 117; Steiner/Hagemann, ZVG, 9. Aufl., §§ 15, 16 Rdn. 213; Stöber, ZVG, 18. Aufl., § 16 Anm. 3. 4; ders., ZVG-Handbuch, aaO, Rdn. 399k; a. M. Rellermeyer in: Dassler/Schiffhauer/Hintzen/Engels/Rellermeyer, aaO, § 10 Rdn. 87; Alff/Hintzen, Rpfleger 2008, 165, 168). Die Rangklasse gehört zur Art des Anspruchs, die nach § 16 Abs. 1 ZVG im Anordnungsbeschluss zu bezeichnen ist. Das Fehlen des Einheitswertbescheides führt aber nicht zur vollständigen Zurückweisung des Versteigerungsantrags, sondern nur dazu, dass die Versteigerung der Hausgeldrückstände nicht in der Rangklasse 2, sondern in der Rangklasse 5 angeordnet wird. Nach erfolgter Anordnung der Zwangsversteigerung hat das Vollstreckungsgericht nach § 54 Abs. 1 Satz 4 Halbs. 1 GKG die zuständigen Finanzbehörden um Übermittlung des Einheitswertbescheides zu ersuchen. Denn der in diesem Stadium des Verfahrens regelmäßig maßgebliche Einheitswert ist in solchen Fällen nicht nachgewiesen. Einem solchen Ersuchen des Vollstreckungsgerichtes können die Finanzbehörden, anders als nach geltendem Recht gegenüber einer Auskunftsbite der Wohnungseigentümergeinschaft, das Steuergeheimnis nicht entgegenhalten, § 54 Abs. 1 Satz 4 Halbs. 2 GKG. Nach einer Anordnung der Zwangsversteigerung in der Rangklasse 5 wird deshalb regelmäßig im Laufe des Verfahrens und noch vor Festlegung des geringsten Gebots der Einheitswertbescheid dem Vollstreckungsgericht vorgelegt und damit in der Form des § 16 Abs. 2 ZVG nachgewiesen werden.

(3) Das Vollstreckungsgericht kann dann zwar seine ursprüngliche Anordnung nicht mehr ändern. Es hat die Wohnungseigentümergeinschaft indes in der Rangklasse 2 nach § 27 ZVG zuzulassen, wenn sie dem Verfahren nach erfolgtem Nachweis in dieser Rangklasse beitrifft. Der Beitritt ist nämlich nicht nur anderen, sondern auch dem betreibenden Gläubiger möglich (Hintzen in: Dassler/Schiffhauer/Hintzen/Engels/Rellermeyer, aaO, § 27 Rdn. 1; Steiner/Teufel, aaO, § 27 Rdn. 23; Stöber, ZVG, aaO, § 27 Rdn. 3. 3).

Der betreibende Gläubiger kann den Beitritt nicht nur wegen anderer materiellrechtlicher Ansprüche, sondern auch dann erklären, wenn er eine Versteigerung in einer anderen Rangklasse anstrebt (Steiner/Teufel, aaO, § 27 Rdn. 23; Stöber, ZVG, aaO, § 27 Rdn. 3. 3; Schneider, ZfIR 2008, 161, 163).

Hat die Wohnungseigentümergeinschaft aber im Ergebnis die Möglichkeit, ihre Hausgeldrückstände durch einen eigenen Antrag in der Rangklasse 2 zu betreiben, fehlt es an einer Lücke.

IV. Die Kostenentscheidung folgt aus § 97 Abs. 1 ZPO, welche Vorschrift hier anzuwenden ist, weil bei dem Streit um die Anordnung der Zwangsversteigerung das Vollstreckungsverhältnis zwischen dem Schuldner und dem Gläubiger im Vordergrund steht (Senat, BGHZ 170, 378, 381).