

# Bundesgerichtshof

IM NAMEN DES VOLKES

## URTEIL

§§ 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG; 111f, 111h StPO

1. Das in § 111h Abs. 2 Satz 1 StPO angeordnete Vollstreckungsverbot gilt für alle in § 111f StPO geregelten, in Vollziehung eines Vermögensarrests entstehenden Sicherungsrechte der Staatsanwaltschaft; insbesondere greift es auch dann ein, wenn der Vermögensarrest in ein Grundstück bewirkt worden ist.

2. Das Vollstreckungsverbot des § 111h Abs. 2 Satz 1 StPO unterbindet nur die Zwangsvollstreckung aus Rechten, die gegenüber dem in Vollziehung des Vermögensarrests entstandenen Sicherungsrecht der Staatsanwaltschaft nachrangig sind.

3. Vollstreckungsmaßnahmen anderer Gläubiger bleiben auch dann, wenn die Staatsanwaltschaft in Vollziehung eines Vermögensarrests die Eintragung einer Sicherungshypothek bewirkt hat, insoweit zulässig, als sie auf Rechten beruhen, die nach dem Rangklassensystem des § 10 ZVG Vorrang genießen; infolgedessen kann eine Wohnungseigentümergeinschaft weiterhin die Zwangsversteigerung wegen Ansprüchen der Rangklasse 2 des § 10 Abs. 1 ZVG betreiben.

BGH; Urteil vom 28.05.2020; Az.: V ZB 56/19

### Tenor:

Auf die Rechtsbeschwerde der Gläubigerin werden der Beschluss der 7. Zivilkammer des Landgerichts Essen vom 15. März 2019 und der Beschluss des Amtsgerichts Essen vom 28. Januar 2019 aufgehoben.

Die Sache wird an das Amtsgericht Essen zur erneuten Entscheidung zurückverwiesen.

Der Gegenstandswert des Rechtsbeschwerdeverfahrens beträgt 8.129,08 € für die anwaltliche Vertretung der Gläubigerin.

### Tatbestand:

I.

Der Schuldner ist Mitglied einer Wohnungseigentümergeinschaft (Gläubigerin). In das Grundbuch seiner eingangs näher bezeichneten Einheit wurden am 5. Juli 2018 auf Ersuchen der Staatsanwaltschaft im Wege der Arrestvollziehung ein Veräußerungsverbot (Abteilung II Nr. 6) und eine Sicherungshypothek über 20.000 € zugunsten des Landes Nordrhein-Westfalen (Abteilung III Nr. 4) eingetragen. Auf die Klage der Gläubigerin wegen rückständiger Hausgelder und Sonderumlagen aus den Jahren 2016 bis 2018 wurde der Schuldner mit Versäumnisurteil vom 26. August 2018 zur Zahlung von 5.874,07 € nebst Zinsen verurteilt. Die von dem

Beklagten zu tragenden Verfahrenskosten wurden auf 1.223,99 € festgesetzt. Am 22. Oktober 2018 wurden zugunsten der Gläubigerin eine Sicherungshypothek über eine Forderung in Höhe von 6.263,83 € nebst Zinsen (Abteilung III Nr. 5) und anschließend ein Amtswiderspruch in das Grundbuch eingetragen.

Aufgrund einer Forderung in Höhe von 8.129,08 €, die sich zusammensetzt aus der titulierten Forderung, den festgesetzten Kosten und weiteren Vollstreckungskosten, hat die Gläubigerin am 19. Dezember 2018 beantragt, die Zwangsversteigerung des Wohnungseigentums des Schuldners aus der Rangklasse 2, hilfsweise aus den Rangklassen 4 und 5, anzuordnen. Das Vollstreckungsgericht hat den Antrag zurückgewiesen. Die sofortige Beschwerde war erfolglos. Mit der zugelassenen Rechtsbeschwerde verfolgt die Gläubigerin weiterhin ihren Antrag auf Anordnung der Zwangsversteigerung.

### **Entscheidungsgründe:**

#### II.

Nach Ansicht des Beschwerdegerichts steht das in § 111h Abs. 2 Satz 1 StPO geregelte Vollstreckungsverbot der Anordnung der Zwangsversteigerung entgegen. Habe die schaft - wie hier - den Arrest in ein Grundstück durch Eintragung einer Sicherungshypothek vollzogen, dürfe weder eine weitere Sicherungshypothek eingetragen noch die Zwangsversteigerung des Grundstücks angeordnet werden. Der Umstand, dass die Gläubigerin gemäß § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG privilegierte Ansprüche beitreibe, rechtfertige keine andere Beurteilung. Die im Jahr 2007 eingeführte Bevorrechtigung der in der Rangklasse 2 aufgeführten Ansprüche stärke ihrem Zweck nach die Stellung der Wohnungseigentümer gegenüber Kreditinstituten. Dagegen sichere die erst im Jahr 2017 geschaffene Vorschrift des § 111h Abs. 2 Satz 1 StPO den grundsätzlichen Vorrang des Verletzten einer Straftat vor anderen Gläubigern und gewährleiste die Gleichbehandlung der Tatgeschädigten. Es solle verhindert werden, dass durch Einzelzwangsvollstreckungsmaßnahmen zwischen der Arrestvollziehung und der Eröffnung des Insolvenzverfahrens Absonderungsrechte einzelner Gläubiger entstünden und die Vermögensmasse zulasten der Verletzten schmälerten. Infolgedessen genieße der Verletzte auch im Verhältnis zu Gläubigern mit Ansprüchen aus der Rangklasse 2 des § 10 Abs. 1 ZVG den Vorrang. Der Gesetzgeber habe für die danach bevorrechtigten Gläubiger keine Ausnahme gemacht, obwohl die Vorschrift des § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG bereits existiert habe und einzelne Gläubiger wie der Fiskus (§ 111h Abs. 2 Satz 2 StPO) ausgenommen worden seien. Aus dem Umstand, dass den Gläubigern von Ansprüchen aus der Rangklasse 2 des § 10 Abs. 1 ZVG in einem Insolvenzverfahren ein Absonderungsrecht gemäß § 49 InsO zustehe, folge nichts anderes.

#### III.

Die nach § 574 Abs. 1 Satz 1 Nr. 2, Abs. 3 Satz 2 ZPO statthafte und nach § 575 ZPO auch im Übrigen zulässige Rechtsbeschwerde hat Erfolg. Das Vollstreckungsverbot gemäß § 111h Abs. 2 Satz 1 StPO steht dem Antrag auf Anordnung der Zwangsversteigerung insoweit nicht entgegen, als die Gläubigerin die Vollstreckung wegen Ansprüchen aus der im Verhältnis zu der Sicherungshypothek vorrangigen Rangklasse 2 des § 10 Abs. 1 ZVG betreibt.

1. Im Ergebnis zutreffend ist die nicht näher begründete Annahme des Beschwerdegerichts, wonach das Vollstreckungsverbot des § 111h Abs. 2 Satz 1 StPO auch bei der Immobiliervollstreckung eingreifen kann.

a) Ist in einem Ermittlungsverfahren die Annahme begründet, dass die materiellrechtlichen Voraussetzungen für die Einziehung von Wertersatz (§ 73c i.V.m. §§ 73 ff. StGB) vorliegen, kann bzw. soll zur Sicherung der Vollstreckung der Vermögensarrest in das bewegliche und unbewegliche Vermögen des Betroffenen angeordnet werden (§ 111e Abs. 1 StPO), und zwar durch das Gericht oder bei Gefahr im Verzug durch die scharft (§ 111j Abs. 1 Satz 1 u. 2 StPO). Durch den Vermögensarrest wird der mit Erlangung des strafrechtswidrigen Vermögensvorteils entstandene und fällige „quasi-bereicherungsrechtliche“ Anspruch des Staates gesichert. Der Vermögensarrest in ein Grundstück wird durch Eintragung einer Sicherungshypothek bewirkt (§ 111f Abs. 2 Satz 1 StPO), die die Wirkung eines (ebenfalls einzutragenden) Veräußerungsverbots hat (§ 111f Abs. 4, § 111h Abs. 1 StPO; vgl. zum Ganzen Senat, Beschluss vom 21. November 2019 - V ZB 75/18, NJW-RR 2020, 339 Rn. 5 mwN). Neben dem Veräußerungsverbot ordnet § 111h Abs. 2 Satz 1 StPO ein Vollstreckungsverbot an. Danach sind Zwangsvollstreckungen in Gegenstände, die im Wege der Arrestvollziehung gepfändet worden sind, während der Dauer der Arrestvollziehung nicht zulässig.

b) Dass zu den Gegenständen, „die im Wege der Arrestvollziehung gepfändet worden sind“, auch unbewegliches Vermögen gehört, versteht sich nicht von selbst. Denn im Wege der Arrestvollziehung gepfändet werden u.a. bewegliche Sachen und Forderungen (§ 111f Abs. 1 Satz 1 StPO), während die Zwangsvollstreckung in ein Grundstück gerade nicht durch Pfändung, sondern durch die Eintragung einer Sicherungshypothek bewirkt wird (§ 111f Abs. 2 Satz 1 StPO).

aa) Teilweise wird gleichwohl ohne weiteres angenommen, dass sich das Vollstreckungsverbot auch auf die Immobiliervollstreckung bezieht (vgl. etwa AG Alzey, Rpfleger 2018, 400, 401; Meyer-Goßner/Schmitt/Köhler, StPO, 62. Aufl., § 111h Rn. 4). Soweit das Problem erkannt wird, wird es für ein Redaktionsversehen des Gesetzgebers gehalten (Savini, Handbuch zur Vermögensabschöpfung, 5. Aufl., S. 163; Bittmann in Bittmann/Köhler/Seeger/Tschakert, Handbuch der strafrechtlichen Vermögensabschöpfung, Rn. 504). Daraus werden aber unterschiedliche Schlüsse gezogen. Nach einer Ansicht soll eine analoge Anwendung von § 111h Abs. 2 Satz 1 StPO aufgrund des Schutzzwecks der Norm geboten sein (so Savini aaO). Anderer Auffassung zufolge scheidet ein Vollstreckungsverbot bei Grundstücken aus Gründen der Verhältnismäßigkeit aus, weil es den Einsatz als Kreditsicherheit ausschliesse (so Bittmann aaO).

bb) Richtigerweise gilt das in § 111h Abs. 2 Satz 1 StPO angeordnete Vollstreckungsverbot für alle in § 111f StPO geregelten, in Vollziehung eines Vermögensarrests entstehenden Sicherungsrechte der Staatsanwaltschaft; insbesondere greift es auch dann ein, wenn der Vermögensarrest in ein Grundstück bewirkt worden ist.

(1) Mit dem Wortlaut der Norm ist diese Sichtweise noch vereinbar, wenn man die Bezugnahme auf Gegenstände, die „im Wege der Arrestvollziehung gepfändet worden sind“, nicht in einem engen vollstreckungsrechtlichen Sinne, sondern als Oberbegriff für sämtliche in § 111f StPO genannten, im Wege der Arrestvollziehung entstehenden Sicherungsrechte versteht. Auch an anderer Stelle nennt der Gesetzgeber die Pfändung als Oberbegriff. So regelt etwa § 111m Abs. 1 Satz 1 StPO

die Zuständigkeit der Staatsanwaltschaft für die Verwaltung von Gegenständen, die „auf Grund eines Vermögensarrestes nach § 111f gepfändet worden sind“; das bezieht sich auch auf Immobilien, da auf § 111f StPO insgesamt Bezug genommen wird (vgl. auch BT-Drucks. 18/9525 S. 83). Ebenso werden in der allgemeinen Regelung zur Erlösverteilung in § 459h Abs. 2 Satz 1 StPO mit dem Begriff der „gepfändeten“ Gegenstände sämtliche Vollstreckungsobjekte bezeichnet. Zudem wird in den Gesetzesmaterialien ausgeführt, dass u.a. die (Arrest-)Sicherungshypothek mit der Rechtskraft der gerichtlichen Anordnung der Wertersatzentziehung zu einem „Vollstreckungspfandrecht“ erstarke (BT-Drucks. 18/9525 S. 78). Da ein Vollstreckungspfandrecht nur bei der Mobilienvollstreckung entsteht (vgl. dazu MüKoZPO/Drescher, 5. Aufl., § 930 Rn. 10 und § 932 Rn. 12), lässt dies ein untechnisches Begriffsverständnis erkennen, wonach auch Immobilien „gepfändet“ werden. Andernfalls wäre es auch nicht zu erklären, warum Verletzte ohne Differenzierung nach der Art des Sicherungsrechts auf das Vollstreckungsverbot hingewiesen werden sollen (§ 111i Abs. 3 Satz 2 StPO).

(2) Die Entstehungsgeschichte der Norm spricht ebenfalls dafür, dass die Eintragung einer Sicherungshypothek ein Vollstreckungsverbot nach sich zieht. Mit der Einführung von § 111h StPO sollte der grundsätzliche Vorrang der Verletzten vor anderen Gläubigern, der im zuvor geltenden Recht durch das strafprozessuale Zulassungsverfahren abgesichert wurde, weiterhin gewährleistet werden (vgl. BT-Drucks. 18/9525 S. 78). Dieses Zulassungsverfahren, das der Sache nach zu einem Rangrücktritt des Staates zugunsten des Verletzten aufgrund gerichtlicher Zulassung führte, beschränkte sich ursprünglich auf den dinglichen Arrest in das unbewegliche Vermögen und wurde erst durch die Änderung von § 111g StPO mit Wirkung zum 1. Januar 2007 auf den dinglichen Arrest in das bewegliche Vermögen erweitert (vgl. dazu BT-Drucks. 16/700 S. 13 f.). Dafür, dass der Gesetzgeber in Abkehr hiervon nunmehr den Schutz auf den Arrest in das bewegliche Vermögen beschränken wollte, fehlt jeder Anhaltspunkt.

(3) Diese Sichtweise entspricht auch Sinn und Zweck des Gesetzes. Die in Vollziehung eines Vermögensarrests entstehenden Sicherungsrechte werden durch das Veräußerungsverbot (§ 111h Abs. 1 StPO) und das Vollstreckungsverbot (§ 111h Abs. 2 StPO) geschützt. Das Veräußerungsverbot gilt nach dem klaren Wortlaut des § 111h Abs. 1 StPO für alle Sicherungsrechte. Dass ein Vermögensarrest in das unbewegliche Vermögen nur das Veräußerungsverbot, nicht aber das Vollstreckungsverbot nach sich ziehen soll, ist auszuschließen. Denn der Gesetzgeber wollte mit dem Vollstreckungsverbot verhindern, dass in der Zeit zwischen Arrestvollziehung und Eröffnung des Insolvenzverfahrens Absonderungsrechte durch Einzelzwangsvollstreckungsmaßnahmen entstehen (vgl. BT-Drucks. 18/9525 S. 78 f.). Dies ist deshalb erforderlich, weil das Sicherungsrecht der Staatsanwaltschaft im Falle der Insolvenz des Arrestschuldners unter den Voraussetzungen des § 111i Abs. 1 Satz 1 StPO erlischt, um die Befriedigung der Verletzten und der sonstigen Gläubiger nach den Regeln des Insolvenzrechts zu ermöglichen. Folgerichtig muss die Entstehung von solchen nachrangigen Absonderungsrechten für alle Sicherungsrechte gleichermaßen verhindert werden (vgl. Savini, Handbuch zur Vermögensabschöpfung, 5. Aufl., S. 163). In der Immobilienvollstreckung verstärkt das Vollstreckungsverbot den Schutz der Sicherungshypothek über das Veräußerungsverbot hinaus, indem nachrangige Zwangssicherungshypotheken nicht mehr eingetragen werden dürfen; hierdurch wird vermieden, dass diese im

Insolvenzfall durch das Erlöschen der Sicherungshypothek der Staatsanwaltschaft aufrücken (vgl. BT-Drucks. 18/9525 S. 79 und 18/11640 S. 85).

(4) Schließlich steht das Übermaßverbot diesem Gesetzesverständnis nicht entgegen. Richtig ist zwar, dass das Grundstück aufgrund des Vermögensarrestes nicht mehr als Kreditsicherheit dienen kann. Hierbei handelt es sich aber gerade nicht um eine spezifische Folge des Vollstreckungsverbots (so aber Bittmann in Bittmann/Köhler/Seeger/Tschakert, Handbuch der strafrechtlichen Vermögensabschöpfung, Rn. 504). Vielmehr kann das Grundstück schon deshalb nicht mehr werthaltig belastet werden, weil nachfolgende Belastungen wegen des in § 111h Abs. 1 StPO geregelten (und unzweifelhaft auch bei Sicherungshypotheken eingreifenden) Veräußerungsverbots relativ unwirksam sind. Dass „kleine“ Vermögensarreste „große“ Vermögenswerte blockieren können, ist Folge der legitimen gesetzgeberischen Entscheidung, rechtswidrig erlangte Vermögensvorteile effektiv abzuschöpfen. Unverhältnismäßig ist diese Regelung schon deshalb nicht, weil die Vollziehungsmaßnahme durch Hinterlegung eines Geldbetrags abgewendet werden kann (vgl. § 111e Abs. 4 Satz 2 StPO).

2. Aus diesen Ausführungen ergibt sich zugleich, dass das Vollstreckungsverbot nicht mit Eintragung der Sicherungshypothek endet. Ihre gegenteilige Auffassung stützt die Rechtsbeschwerde auf die Überlegung, dass der Arrest im Sinne von § 111h Abs. 2 StPO bereits mit Eintragung der Sicherungshypothek vollzogen sei und es anschließend eines Vollstreckungsverbots nicht mehr bedürfe, weil nachfolgende Eintragungen ohnehin nachrangig seien. Das trifft nicht zu. Die „Dauer der Arrestvollziehung“ im Sinne von § 111h Abs. 2 StPO hält auch nach Eintragung der Sicherungshypothek bis zur Aufhebung der Pfändungsmaßnahme an (vgl. Johann in Löwe-Rosenberg, StPO, 27. Aufl., § 111h Rn. 12). Auf diese Weise soll - wie gezeigt (vgl. Rn. 12) - für das insolvenzbedingte Erlöschen der Sicherungshypothek vorgesorgt werden.

3. Rechtsfehlerhaft ist jedoch die Annahme des Beschwerdegerichts, wonach § 111h Abs. 2 Satz 1 StPO der Vollstreckung durch sämtliche - also auch durch vorrangige - Gläubiger entgegensteht. Das Vollstreckungsverbot des § 111h Abs. 2 Satz 1 StPO unterbindet nur die Zwangsvollstreckung aus Rechten, die gegenüber dem in Vollziehung des Vermögensarrests entstandenen Sicherungsrecht der Staatsanwaltschaft nachrangig sind. Dies entspricht zutreffender und - soweit ersichtlich - einhelliger Ansicht (vgl. AG Alzey, Rpfleger 2018, 400, 401; BeckOK StPO/Huber, [1.1.2020], § 111h Rn. 5; KK-StPO/Spillecke, 8. Aufl., § 111h Rn. 1; Graf/Huber, StPO, 3. Aufl., § 111h Rn. 2; Meyer-Goßner/Schmitt/Köhler, StPO, 62. Aufl., § 111h Rn. 4; Satzger/Schluckebier/Heine, StPO, 4. Aufl., § 111h Rn. 6; Depré/Cranshaw, ZVG, 2. Aufl., § 15 Rn. 111; Bittmann in Bittmann/Köhler/Seeger/Tschakert, Handbuch der strafrechtlichen Vermögensabschöpfung, Rn. 497; ders., NStZ 2019, 447, 452; Savini, Handbuch zur Vermögensabschöpfung, 5. Aufl., S. 163, 169 f.; ders., Rpfleger 2018, 177 f.).

a) Anders als das Beschwerdegericht meint, lässt sich § 111h Abs. 2 Satz 1 StPO kein umfassendes Vollstreckungsverbot entnehmen, das auch für vorrangige Gläubiger gilt. Der Wortlaut der Norm lässt sich zwar in dieser Weise verstehen (vgl. auch AG Alzey, Rpfleger 2018, 400, 401). Der Gesetzgeber hat sich bei der Formulierung der Vorschrift aber - wie bereits ausgeführt (vgl. Rn. 10) - an der Mobilienvollstreckung orientiert. Wie mit der „Zwangsvollstreckung in das bewegliche Vermögen“ im Sinne von § 803 ZPO ist mit „Zwangsvollstreckungen in Gegenstände“ im Sinne von § 111h Abs. 2 Satz 1 StPO der Beginn der

Zwangsvollstreckung gemeint; im Anschluss an die Pfändung einer beweglichen Sache in Vollziehung des Arrests (§ 111f Abs. 1 Satz 1 StPO) darf also keine weitere Pfändung (§ 803 Abs. 1 Satz 1 ZPO) mehr erfolgen. Nicht erfasst werden hingegen bestehende Pfändungspfandrechte, die durch zeitlich frühere Pfändungsmaßnahmen begründet worden sind und bei der Erlösverteilung gemäß § 804 Abs. 3 ZPO Vorrang gegenüber dem Pfändungspfandrecht der Staatsanwaltschaft genießen (vgl. dazu Zöller/Herget, ZPO, 33. Aufl., § 804 Rn. 5). Dementsprechend wird die Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen nur insoweit untersagt, als weitere Zwangssicherungshypotheken nicht eingetragen werden dürfen. Vollstreckungsmaßnahmen anderer Gläubiger bleiben auch dann, wenn die Staatsanwaltschaft in Vollziehung eines Vermögensarrests die Eintragung einer Sicherungshypothek bewirkt hat, insoweit zulässig, als sie auf Rechten beruhen, die nach dem Rangklassensystem des § 10 ZVG Vorrang genießen. Das ergibt sich auch daraus, dass der Gesetzgeber das Vollstreckungsverbot als notwendige Ergänzung von § 89 InsO betrachtet (BT-Drucks. 18/9525 S. 79). Von dem in dieser Bestimmung geregelten insolvenzrechtlichen Vollstreckungsverbot wird die Verwertung eines Absonderungsrechts (§ 49 InsO) gerade nicht erfasst (vgl. BGH, Beschluss vom 12. Februar 2009 - IX ZB 112/06, NJW-RR 2009, 923 Rn. 4; MüKoInsO/Breuer/Flöther, 4. Aufl., § 89 Rn. 16); ein solches Absonderungsrecht gewährt u.a. § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG (vgl. BGH, Urteil vom 21. Juli 2010 - IX ZR 120/10, NJW 2011, 3098 Rn. 15 ff.).

b) Dieses Verständnis von § 111h Abs. 2 Satz 1 StPO wird durch die Entstehungsgeschichte der Norm bestätigt.

aa) Das frühere Zulassungsverfahren, an dessen Stelle nunmehr das Vollstreckungsverbot getreten ist, sah einen Rangrücktritt vor, durch den das Sicherungsmittel der Staatsanwaltschaft als „Platzhalter“ für den aufrückenden Verletzten diente (vgl. Rn. 11). Da sich der Rang der staatlichen Sicherungshypothek, in den die Verletzten aufgrund der Zulassung aufrücken konnten, nach allgemeinem Recht bestimmte, ging es dabei ausschließlich um das Verhältnis zwischen dem Sicherungsmittel der Staatsanwaltschaft und nachrangigen Rechten anderer Gläubiger. Hatte das Recht eines anderen Gläubigers einen besseren Rang als die staatliche Maßnahme inne, trat der mit der Zulassung verbundene privilegierte Zugriff auf das Tätervermögen nach einhelliger Ansicht nicht ein (vgl. MüKoStPO/Bittmann, § 111g Rn. 3 und 8; Rönau, Die Vermögensabschöpfung in der Praxis, 2. Aufl., 2. Teil, B. Rn. 273; Frohn, Rpfleger 2001, 10, 12; Hansen/Wolff-Rojczyk, GRUR 2007, 468, 473; Hees/Albeck, ZIP 2000, 871, 873).

bb) Daran hat sich durch die Abschaffung des Zulassungsverfahrens nichts geändert. Mit der Normierung des Vollstreckungsverbots wollte der Gesetzgeber nicht in vorrangige Rechte eingreifen. Beseitigt werden sollte vielmehr die als „Windhundrennen“ empfundene Geltung des Prioritätsgrundsatzes im Verhältnis der Verletzten einer Straftat untereinander (vgl. BT-Drucks. 18/9525 S. 1). Der sichergestellte Gegenstand soll nunmehr frei von nachrangigen Belastungen verwertet werden, damit der gesamte Erlös für eine Verteilung in einem Entschädigungs- oder Insolvenzverfahren zur Verfügung steht (vgl. Savini, Rpfleger 2018, 177). Insoweit, also ausschließlich im Verhältnis der nachrangigen Gläubiger untereinander, sichert das Vollstreckungsverbot den „grundsätzlichen Vorrang der Verletzten vor anderen Gläubigern“ (vgl. BT-Drucks. 18/9525 S. 78 f.).

c) Im Übrigen führte das Verständnis des Beschwerdegerichts im Bereich der Immobiliervollstreckung zu sinnwidrigen Ergebnissen. Betriebe nämlich die Staatsanwaltschaft aus ihrer nachrangigen Sicherungshypothek die Zwangsversteigerung, müssten die gemäß § 10 Abs. 1 ZVG vorrangigen Rechte nach Maßgabe von §§ 44, 45 ZVG in das geringste Gebot aufgenommen werden. Da sie infolgedessen bei der Erlösverteilung vorrangig zu berücksichtigen wären, ergäbe sich aus dem Vollstreckungsverbot kein wirtschaftlicher Vorteil für die Verletzten, der es rechtfertigen könnte, vorrangigen Gläubigern einen eigenen Antrag auf Anordnung der Zwangsversteigerung zu versagen. Im Gegenteil könnte ein hohes geringstes Gebot zur Folge haben, dass sich die Zwangsversteigerung insgesamt - und damit auch zum Nachteil der Verletzten - als undurchführbar erwiese (zutreffend AG Alzey, Rpfleger 2018, 400, 401).

4. Infolgedessen kann eine Wohnungseigentümergeinschaft weiterhin die Zwangsversteigerung wegen Ansprüchen der Rangklasse 2 des § 10 Abs. 1 ZVG betreiben.

a) Soweit Wohngeldansprüche die Voraussetzungen der Rangklasse 2 des § 10 ZVG erfüllen, gehen sie den Rechten der nachfolgenden Rangklassen vor. Da die Sicherungshypothek der Staatsanwaltschaft zu den in der Rangklasse 4 geregelten Rechten an dem Grundstück gehört, ist sie nachrangig gegenüber Ansprüchen der Rangklasse 2. Auf die zeitliche Entstehung der Rechte kommt es insoweit nicht an; diese ist nur dann von Bedeutung, wenn mehrere Rechte innerhalb der Rangklasse 4 konkurrieren (vgl. § 11 Abs. 1 ZVG, §§ 879 ff. BGB; zur Wirkung des Vollstreckungsverbots insoweit AG Alzey, Rpfleger 2018, 400, 401). Auch hängt die bevorzugte Stellung der Ansprüche von Wohnungseigentümergeinschaften im Sinne von § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG - anders als das Vollstreckungsgericht gemeint hat - nicht von deren Rechtsnatur ab. Sie ergibt sich vielmehr aus der Einordnung der Hausgeldansprüche in dem Rangklassensystem des § 10 Abs. 1 ZVG (vgl. dazu Senat, Beschluss vom 9. Mai 2014 - V ZB 123/13, BGHZ 201, 157 Rn. 19).

b) Das hat allerdings zur Folge, dass in der Rangklasse 2 (sowie in der Rangklasse 3) Absonderungsrechte im Sinne von § 49 InsO auch nach Eintragung der Sicherungshypothek der Staatsanwaltschaft entstehen können. Anders als das Beschwerdegericht meint, hat der Gesetzgeber dieses Ergebnis aber nicht verhindern wollen. Vielmehr sollte die Entstehung von Absonderungsrechten durch Einzelzwangsvollstreckungsmaßnahmen unterbunden werden (vgl. BT-Drucks. 18/9525 S. 78 f.). Das Absonderungsrecht aus der Rangklasse 2 entsteht gerade nicht (wie eine Zwangssicherungshypothek) durch eine Einzelzwangsvollstreckungsmaßnahme, sondern kraft gesetzlicher Anordnung (ebenso wie die Rechte der Rangklasse 3, vgl. dazu Senat, Beschluss vom 30. März 2012 - V ZB 185/11, Rpfleger 2012, 560 Rn. 4). Die Bevorrechtigung dieser Ansprüche ergibt sich aus der Einordnung innerhalb des Rangklassensystems des § 10 ZVG, das von der Neuregelung der strafrechtlichen Vermögensabschöpfung unberührt blieb. Denn selbst bei einer seitens der Staatsanwaltschaft betriebenen Zwangsversteigerung fallen - wie oben in Rn. 20 bereits ausgeführt - die Rechte der Rangklassen 2 und 3 nach rechtzeitiger Anmeldung in das geringste Gebot (§ 45 ZVG) und sind bei der Verteilung des Versteigerungserlöses vorrangig zu berücksichtigen (vgl. Senat, Urteil vom 8. Dezember 2017 - V ZR 82/17, NJW 2018, 1613 Rn. 10).

IV.

1. Danach sind die angefochtene Entscheidung und der Beschluss des Vollstreckungsgerichts aufzuheben. Nachdem das Beschwerdegericht - von seinem rechtlichen Standpunkt aus folgerichtig - keine näheren Feststellungen zu der Zusammensetzung der Forderung getroffen hat, ist die Sache an das Vollstreckungsgericht zurückzuverweisen, das den Antrag nicht aus den in dem Beschluss des Beschwerdegerichts genannten Gründen zurückweisen darf. Eine Kostenentscheidung hinsichtlich der Kosten des Rechtsbeschwerdeverfahrens wird es nicht zu treffen haben. Zwar sind die §§ 91 ff. ZPO dann anwendbar, wenn sich die Parteien wie in einem kontradiktorischen Verfahren gegenüberstehen, was u.a. bei dem Streit um die Anordnung der Zwangsversteigerung anzunehmen sein kann (vgl. Senat, Beschluss vom 25. Januar 2007 - V ZB 125/05, BGHZ 170, 378 Rn. 8; Beschluss vom 8. Dezember 2016 - V ZB 41/14, NJW-RR 2017, 299 Rn. 14). Hier ist es aber deshalb anders, weil der Schuldner der Anordnung der Zwangsversteigerung nicht entgegengetreten ist und es daher an einem kontradiktorischen Charakter des Verfahrens fehlt.

2. Bei Anordnung der Beschlagnahme wird das Vollstreckungsgericht nunmehr zu prüfen haben, inwieweit die titulierten Ansprüche (noch) bevorrechtigt sind.

a) In zeitlicher Hinsicht erstreckt sich der Umfang der Bevorrechtigung gemäß § 10 Abs. 1 Nr. 2 Satz 2 ZVG auf die laufenden und die rückständigen Beträge aus dem Jahr der Beschlagnahme und den letzten zwei Jahren. § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG ist wegen seiner verfahrensrechtlichen Ausgestaltung so konzipiert, dass sich der Umfang des Vorrechts erst in dem Zwangsversteigerungsverfahren konkretisiert (vgl. Senat, Urteil vom 13. September 2013 - V ZR 209/12, BGHZ 198, 216 Rn. 20). Welche Forderungen bevorrechtigt sind, bestimmt sich in der Zwangsversteigerung durch eine Rückrechnung von der Beschlagnahme an (§ 20 Abs. 1, § 22 Abs. 1, § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG); auf den Antrag auf Anordnung der Zwangsversteigerung kommt es insoweit nicht an, weil § 167 ZPO nicht entsprechend anwendbar ist (vgl. Senat, Beschluss vom 22. Juli 2010 - V ZB 178/09, Rpfleger 2011, 40 Rn. 7 ff.). Forderungen, die durch Zeitablauf nicht mehr an der Bevorrechtigung teilnehmen, werden nur noch in der Rangklasse 5 des § 10 Abs. 1 ZVG berücksichtigt (vgl. Senat, Urteil vom 13. September 2013 - V ZR 209/12, BGHZ 198, 216 Rn. 18) und unterliegen dem Vollstreckungsverbot nach § 111h Abs. 2 Satz 1 StPO. Wird die Beschlagnahme im Jahr 2020 angeordnet, sind die Ansprüche aus dem Jahr 2018 weiterhin bevorrechtigt.

b) Nach der Art der Ansprüche unterfallen dem Vorrecht die rückständigen Hausgelder nebst Zinsen, aber auch die Kosten des auf bevorrechtigte Ansprüche bezogenen Hausgeldprozesses als Kosten der Rechtsverfolgung im Sinne von § 10 Abs. 2 ZVG (vgl. Stöber/Achenbach, ZVG, 22. Aufl., § 10 Rn. 35). Nicht erfasst werden die Kosten anderer Zwangsvollstreckungsmaßnahmen; das gilt etwa für die Kosten, die auf die Beantragung von Pfändungs- und Überweisungsbeschlüssen entfallen. Da der Schuldner in den Jahren 2016 bis 2018 auf das Hausgeld und die Sonderumlagen Teilleistungen ohne Tilgungsbestimmung erbracht hat und sich aus dem Versäumnisurteil keine Anrechnung ergibt, wird das Amtsgericht den Umfang der Bevorrechtigung unter Berücksichtigung der gesetzlichen Tilgungsreihenfolge (§ 366 Abs. 2, § 367 Abs. 1 BGB) festzustellen haben. Die Klageschrift nebst Anlagen kann dabei als Auslegungshilfe herangezogen werden, weil die Wohnungseigentümer gemäß § 45 Abs. 3 Satz 1 ZVG nicht auf die Titelvorgabe beschränkt sind. Die geleisteten Zahlungen sind zunächst auf die Forderungen aus den Jahren 2016 und 2017 zu verrechnen, weil die nicht mehr



durch das Vorrecht gesicherten Forderungen im Sinne von § 366 Abs. 2 Alt. 2 BGB die geringere Sicherheit bieten.