



BUNDESGERICHTSHOF

IM NAMEN DES VOLKES

URTEIL

IX ZR 106/02

Verkündet am:
10. April 2003
Preuß
Justizangestellte
als Urkundsbeamtin
der Geschäftsstelle

in dem Rechtsstreit

Nachschlagewerk: ja
BGHZ: ja

ZVG § 10 Abs. 1 Nr. 1

- a) Ausgaben der Zwangsverwaltung genießen nur dann den Vorrang vor Grundpfandrechten, wenn von ihnen im Einzelfall eine objekterhaltende oder -verbessernde Wirkung ausgeht; hierfür reicht es weder aus, daß die Zwangsverwaltung mit Recht angeordnet ist, noch, daß die Ausgaben bei vorhandenen Nutzungen aus diesen zu bestreiten gewesen wären.
- b) Die Vergütung des Zwangsverwalters kann nur berücksichtigt werden, wenn die Zwangsverwaltung notwendig war, um das Grundstück für die Zwangsversteigerung zu erhalten oder wiederherzustellen. Im Falle der Versteigerung eines Wohnungseigentums muß regelmäßig hinzukommen, daß sich die Tätigkeit des Zwangsverwalters gerade auf das Sondereigentum und nicht auf das Gemeinschaftseigentum bezog.
- c) Wird ein Wohnungs- oder Teileigentum versteigert, sind erbrachte Wohngeldzahlungen des Zwangsverwalters nur insoweit zu berücksichtigen, als sie objekterhaltend oder -verbessernd verwandt worden sind; dies muß der die Zwangsverwaltung betreibende Gläubiger darlegen und beweisen.

BGH, Urteil vom 10. April 2003 - IX ZR 106/02 - LG Frankfurt a.M.
AG Frankfurt a.M.

Der IX. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat auf die mündliche Verhandlung vom 10. April 2003 durch den Vorsitzenden Richter Dr. Krefz und die Richter Dr. Ganter, Raebel, Kayser und Nešković

für Recht erkannt:

Auf die Anschlußrevision der Beklagten wird das Urteil der 15. Zivilkammer des Landgerichts Frankfurt am Main vom 28. März 2002 im Kostenpunkt und insoweit aufgehoben, als zum Nachteil der Beklagten erkannt ist.

Die Berufung der Klägerin gegen das Urteil des Amtsgerichts Frankfurt am Main vom 4. Oktober 2001 - 30 C 2493/00 - 25 - wird insgesamt zurückgewiesen.

Die Revision der Klägerin wird zurückgewiesen.

Die Klägerin hat die Kosten der Rechtsmittelzüge zu tragen.

Von Rechts wegen

Tatbestand:

Die Klägerin ist Verwalterin (§ 26 WEG) einer aus acht Wohneinheiten bestehenden Wohnungseigentumsanlage. Die im Aufteilungsplan mit der Nummer 8 bezeichnete Wohnung, belegen im Dachgeschoß (fortan nur Woh-

nung), befand sich in den Jahren 1998/99 noch im Rohbauzustand. Die Fensteröffnungen waren teilweise mit Folie verschlossen, die Löcher aufwies; der Zugang zu der Wohnung durch das gemeinschaftliche Treppenhaus war ungehindert möglich, weil die Trennwände noch nicht gesetzt waren und die Wohnungsabschlußtür fehlte.

Die beklagte Bank betrieb seit August 1998 aus der erstrangigen Grundschuld III Nr. 3 die Zwangsversteigerung der Wohnung, die am 14. September 2000 dem Meistbietenden zugeschlagen wurde. Während des laufenden Zwangsversteigerungsverfahrens erwirkte die Klägerin als Prozeßstandschaftlerin der übrigen Wohnungseigentümer wegen titulierter Wohngeldrückstände die Zwangsverwaltung der Wohnung. Auf Anforderung des Vollstreckungsgerichts erbrachte sie Kostenvorschüsse von 8.000 DM sowie 2.000 DM, die der Zwangsverwalter für Reparaturmaßnahmen, seine eigene Verwaltervergütung, die Befriedigung der laufenden Wohngeldansprüche sowie die Bezahlung der Grundsteuern bis auf einen Betrag von 122,05 DM verbrauchte. Am Tag der Zuschlagserteilung hob das Vollstreckungsgericht die Zwangsverwaltung auf.

Im Verteilungstermin nach der Zwangsversteigerung meldete die Klägerin 10.000 DM in der Rangklasse § 10 Abs. 1 Nr. 1 ZVG an. Nach dem festgestellten Teilungsplan fiel sie vollständig aus, weil das Gericht die Verwendung der Vorschüsse zur Erhaltung und nötigen Verbesserung des Wohnungseigentums als nicht nachgewiesen ansah und die Teilungsmasse nicht einmal ausreichte, um das erstrangige Grundpfandrecht der Beklagten vollständig zu bedienen. Die Klägerin erhob Widerspruch. Das Gericht teilte den von der Klägerin beanspruchten Betrag dieser für den Fall zu, daß ihr Widerspruch sich als begründet erweise, anderenfalls der Beklagten, und führte den Teilungsplan insoweit durch Hinterlegung aus (§ 124 ZVG).

Mit ihrer in Prozeßstandschaft der Wohnungseigentümer erhobenen Klage hat die Klägerin die Feststellung begehrt, daß ihr Widerspruch begründet und der Teilungsplan in Höhe von (10.000 DM abzüglich 122,05 DM =) 9.877,95 DM abzuändern sei. Das Amtsgericht hat der Klage in Höhe von 3.056,02 DM stattgegeben. Die Berufung der Klägerin war in Höhe von weiteren 610,24 DM erfolgreich. Mit der zugelassenen Revision verfolgt die Klägerin ihr ursprüngliches Klageziel weiter. Die Beklagte erstrebt mit der Anschlußrevision die Wiederherstellung der amtsgerichtlichen Entscheidung.

Entscheidungsgründe:

Die Revision ist unbegründet. Die rechtzeitig erhobene (§ 554 Abs. 2 Satz 2 ZPO) Anschlußrevision hat dagegen Erfolg.

I.

1. Das Berufungsgericht legt § 10 Abs. 1 Nr. 1 ZVG dahin aus, daß "der Anspruch eines die Zwangsverwaltung betreibenden Gläubigers auf Ersatz seiner Ausgaben zur Erhaltung oder nötigen Verbesserung des Grundstücks" die Kosten eines der Zwangsversteigerung vorangegangenen Zwangsverwaltungsverfahrens grundsätzlich nicht erfasse. Diese seien regelmäßig aus den in der Zwangsverwaltung zu erzielenden Nutzungen des Objekts zu bestreiten (§ 155 Abs. 1 ZVG). Reichten diese - wie im Streitfall - nicht aus, gehe dies zu Lasten des betreibenden Gläubigers. Nur wenn die Zwangsverwaltung als solche bereits eine notwendige Maßnahme im Sinne des § 10 ZVG darstelle, also letztlich auch im Interesse des die Zwangsversteigerung betreibenden Gläubigers

liege, weil der Wert des Grundstücks erhöht oder ein Wertausfall vermieden werde, könnten diese Kosten in die Rangklasse § 10 Abs. 1 Nr. 1 ZVG fallen.

2. Dieser Ausgangspunkt des Berufungsgerichts trifft zu. Die Revision vermag demgegenüber keine überzeugenden Gründe aufzuzeigen, die für eine generelle Erstreckung des § 10 Abs. 1 Nr. 1 ZVG auf sämtliche Kosten der Zwangsverwaltung sprechen.

a) Schon nach seinem Wortlaut erfaßt die Vorschrift nicht alle Ausgaben eines die Zwangsverwaltung betreibenden Gläubigers, sondern nur diejenigen "zur Erhaltung" oder "nötigen Verbesserung" des Grundstücks. Der Gesetzgeber hat die gegenüber den dinglich Berechtigten bevorzugten Ausgaben nur insoweit der ersten Rangklasse zurechnen wollen, als es sich bei ihnen wenigstens um nützliche Verwendungen (*impensae utiles*) handelt (vgl. Denkschrift zum Bundesratsentwurf des Zwangsversteigerungsgesetzes, Materialien zu den Reichs-Justizgesetzen, herausgegeben von Hahn und Mugdan, Band V 1897 S. 37 unter Bezugnahme u.a. auf das preußische Gesetz betreffend die Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen vom 13. Juli 1883, dort § 24, und RGZ 17, 273, 275; 25, 227, 229 f; s. ferner RGZ 73, 397, 401 f; Dassler/Schiffhauer/Gerhardt/Muth, ZVG 12. Aufl. § 10 Rn. 7; Stöber, ZVG 17. Aufl. § 10 Rn. 2 Anm. 2.1).

b) Dies stellt letztlich auch die Revision nicht in Frage. Sie meint jedoch, alle mit der Zwangsverwaltung entstehenden Kosten seien zwangsläufig solche zur Substanzerhaltung und würden damit von § 10 Abs. 1 Nr. 1 ZVG erfaßt, weil davon ausgegangen werden müsse, eine angeordnete Zwangsverwaltung werde ordnungsgemäß und gesetzeskonform durchgeführt. Diese Auffassung trifft nicht zu. In einem Zwangsverwaltungsverfahren können - rechtmäßig - auch

Aufwendungen erbracht werden, die im parallel laufenden Zwangsversteigerungsverfahren keinen Vorrang genießen.

aa) Nach der Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs (Senatsbeschl. v. 18. Juli 2002 - IX ZB 26/02, WM 2002, 1809, 1811 zur Veröffentlichung in BGHZ vorgesehen) verfolgt die Wohnungseigentümergeinschaft mit einer von ihr beantragten Zwangsverwaltung selbst dann keine zweckwidrigen und insoweit nicht schutzwürdigen Ziele, wenn sie sich bei der Antragstellung unter anderem von der Überlegung leiten läßt, weitere Wohngeldausfälle mit Hilfe des Zwangsverwaltungsverfahrens zu vermeiden. Wird in einem solchen Fall die Zwangsverwaltung angeordnet, folgt hieraus indes nicht, daß die von der Wohnungseigentümergeinschaft oder dem Wohnungseigentumsverwalter als Prozeßstandschafter an den Zwangsverwalter geleisteten Vorschüsse nach § 10 Abs. 1 Nr. 1 ZVG privilegiert sind. Dies zeigt bereits der Vergleich mit § 155 Abs. 1 ZVG, der bestimmt, daß "die Ausgaben der Verwaltung" aus den Nutzungen des Grundstücks vorweg zu bestreiten sind. In die deutlich enger gefaßte Rangklasse des § 10 Abs. 1 Nr. 1 ZVG fallen erbrachte Aufwendungen erst, wenn die dort genannten weiteren Voraussetzungen gegeben sind. Dies verdeutlicht auch die Entstehungsgeschichte. Im Gesetzgebungsverfahren sind mehrere Anträge von Kommissionsmitgliedern, das Vorrecht des § 10 Abs. 1 Nr. 1 ZVG auf alle Aufwendungen im Interesse des Grundstücks zu erweitern, abgelehnt worden, weil dies - wie in dem Kommissionsbericht ausdrücklich hervorgehoben wird - den Realkredit "in nachteiligster Weise beeinflussen" würde (vgl. Bericht der XVI. Kommission, Materialien zu den Reichs-Justizgesetzen aaO S. 106 f). Eine solche zu mißbilligende Entwertung des Grundpfandrechts ist in gleicher Weise zu befürchten, wenn die Wohnungseigentümergeinschaft ihren Ausfällen beim laufenden, nicht einmal titulierten Wohngeld mit Hilfe der Zwangsverwaltung und des Rechtsinstituts des Kostenvorschusses

(§ 161 Abs. 3 ZVG) in der Zwangsversteigerung Vorrang vor den Forderungen der Realgläubiger verschaffen könnte.

bb) Deshalb können nur diejenigen Ausgaben der Zwangsverwaltung in der Zwangsversteigerung Vorrang vor den bestellten Grundpfandrechten genießen, von denen eine im Einzelfall festzustellende objekterhaltende oder -verbessernde Wirkung ausgeht. Dazu reicht es nicht aus, daß die Ausgaben des Zwangsverwalters wie zum Beispiel das an den Verwalter einer Wohnungseigentümergeinschaft "zurückgeflossene" Wohngeld (§ 28 Abs. 2 WEG) zur Bestreitung der Bewirtschaftungskosten der Wohnungseigentumsanlage und der versteigerten Wohnung objektiv bestimmt waren. Die Leistungen des die Zwangsverwaltung betreibenden Gläubigers müssen vielmehr für den Gegenstand der Zwangsverwaltung auch zweckentsprechend verwendet worden sein und sich werterhöhend ausgewirkt haben, wofür der Gläubiger darlegungs- und beweispflichtig ist (vgl. RGZ 17, 273, 276; LG Mönchengladbach RPfleger 2000, 80; Dassler/Schiffhauer/Gerhardt/Muth aaO § 10 Rn. 7; a.A. wohl Wolicki NZM 2000, 321, 324).

II.

Danach erweisen sich die von der Klägerin im Rahmen der Zwangsverwaltung geleisteten Aufwendungen, soweit über sie nicht bereits rechtskräftig entschieden ist, insgesamt als nicht im Sinne des § 10 Abs. 1 Nr. 1 ZVG privilegiert. Der Widerspruch der Klägerin gegen den Teilungsplan ist deshalb insoweit unbegründet. Dies gilt auch für diejenigen Aufwendungen, die das Berufungsgericht - über das amtsgerichtliche Erkenntnis hinausgehend - als erstattungsfähig anerkannt hat.

1. Die weiteren Gebühren und Auslagen des Zwangsverwalters sind nicht bevorrechtigt.

a) aa) Diese Aufwendungen können dem Versteigerungsobjekt und damit dem Realkreditgeber nur werterhöhend oder werterhaltend zugute kommen, wenn die Tätigkeit des Zwangsverwalters über den üblichen Rahmen hinausgeht. Schon nach allgemeinen Grundsätzen hat der Verwalter auch für die Erhaltung des Grundstücks zu sorgen. Diese Fürsorge ist aber nur eine Folge und nicht - wenigstens nicht in der Regel - der Zweck der angeordneten Zwangsverwaltung, so daß die dem Verwalter zu gewährende Vergütung nicht ohne weiteres der Erhaltung oder notwendigen Verbesserung des Grundstücks dient. In dieser Beziehung unterscheidet sich das Honorar des Zwangsverwalters nicht von den sonstigen Kosten der Zwangsverwaltung (RGZ 25, 227, 230).

Anders liegt es nur dann, wenn durch die Einleitung der Zwangsverwaltung der Verwalter an die Stelle des Eigentümers tritt, um das Grundstück für die Zwangsversteigerung zu erhalten oder wieder herzustellen. Das Reichsgericht (aaO) nennt hierzu den Beispielsfall, daß durch die Einleitung der Zwangsverwaltung "Verwüstungen des Gutes durch den Eigentümer Einhalt gethan wurde". Nur in diesen oder vergleichbaren Fällen kann die dem Verwalter gezahlte, aus den Einkünften nicht zu deckende Vergütung als eine zur Erhaltung oder Wiederherstellung des Grundstücks dienende Ausgabe angesehen werden (RGZ aaO; Dassler/Schiffhauer/Gerhardt/Muth aaO § 10 Rn. 8; Stöber aaO § 10 Rn. 2 Anm. 2.1).

bb) Im Streitfall ist weiterhin zu berücksichtigen, daß Gegenstand der Immobiliervollstreckung kein Grundstück, sondern ein Wohnungseigentum ist (vgl. § 1 Abs. 2 WEG, § 864 Abs. 2 ZPO). Sicherungsmaßnahmen hinsichtlich

des Gemeinschaftseigentums (vgl. § 5 Abs. 2 und 3 WEG) fallen deshalb in den Zuständigkeitsbereich des Verwalters der Wohnungseigentümergeinschaft (§ 27 Abs. 1 Nr. 3 WEG) oder können als Maßnahmen der Notgeschäftsführung der Wohnungseigentümer gerechtfertigt sein (§ 21 Abs. 2 WEG). Nur soweit die Eigentümergeinschaft aus tatsächlichen oder rechtlichen Gründen nicht selbst oder durch den Verwalter der Wohnungseigentümergeinschaft handeln kann, in aller Regel also nur dann, wenn sich die Sicherungsmaßnahmen auf das Sondereigentum des Schuldners (vgl. § 5 Abs. 1 WEG) beschränken, kann die Vergütung des Zwangsverwalters als bevorrechtigte Aufwendung angesehen werden.

b) Hierzu fehlt ein hinreichender Sachvortrag der Klägerin. Dies gilt sowohl für den Teil der Vergütung (23,20 DM), die das Berufungsgericht über den vom Landgericht zuerkannten Betrag hinaus zugesprochen hat und der Gegenstand der Anschlußrevision der Beklagten ist, als auch für die mit der Revision weiterverfolgte Mehrvergütung für den Zeitraum ab Abschluß der Arbeiten im Juli 1999 bis zur Aufhebung der Zwangsverwaltung. Die den Vergütungsanträgen des Zwangsverwalters beigefügten Übersichten über den Zeitaufwand geben für diesen Zeitraum keinen Hinweis auf besondere objekterhaltende Tätigkeiten; im wesentlichen wird "allgemeine Verwaltung" und "Objektbegehung" abgerechnet. Der notwendige Bezug gerade zum Sondereigentum des Schuldners wird ebenfalls nicht hinreichend dargelegt. Die Aufrechterhaltung der Zwangsverwaltung ab Juli 1999 diene ersichtlich dem Zweck, sich den Rang der Reparaturkosten aus § 10 Abs. 1 Nr. 1 ZVG zu erhalten, weil dieser von der Fortdauer der Verwaltung bis zur Zuschlagserteilung abhängig war. Eine objekterhaltende Wirkung ging hiervon nicht mehr aus. Aus dem gleichen Grund kann auch der fiktive Zeitaufwand, der im Falle einer frühzeitigen Beendigung

der Zwangsverwaltung angefallen wäre, entgegen der Rechtsauffassung der Revision nicht berücksichtigt werden.

2. Gleiches gilt für die vom Landgericht (teilweise) zuerkannten Kontoführungsgebühren sowie die von der Klägerin beanspruchten, aber von den Vorinstanzen nicht berücksichtigten Gerichtsgebühren für die Anordnung der Zwangsverwaltung. Diese Aufwendungen mögen zwar als Ausgaben der Verwaltung unter § 155 Abs. 1 ZVG fallen, wirken sich aber nicht wertsteigernd aus und genießen deshalb keinen Vorrang (vgl. LG Augsburg RPfleger 2001, 92; Weitnauer/Hauger, WEG 8. Aufl. § 45 Rn. 15).

3. Die übrigen laufenden Bewirtschaftungskosten der Wohnungseigentumsanlage, zu denen der Zwangsverwalter im Streitfall durch Zahlung einer (herabgesetzten) monatlichen Wohngeldzahlung (§ 28 Abs. 2 WEG) beigetragen hat, stellen ebenfalls Ausgaben der Verwaltung im Sinne des § 155 Abs. 1 ZVG dar (vgl. OLG Hamburg OLGZ 1993, 431, 432), genießen aber nicht den Vorrang des § 10 Abs. 1 Nr. 1 ZVG, soweit sie nicht der Erhaltung oder Verbesserung des Versteigerungsobjekts dienen (vgl. LG Hamburg ZMR 2001, 395, 396; LG Mönchengladbach RPfleger 2000, 80; siehe ferner LG Augsburg RPfleger 2001, 92; a.A. LG Aachen NZM 2002, 141, 142; LG Frankfurt am Main NZM 1998, 635; Weitnauer/Hauger aaO § 45 Rn. 15; Wolicki NZM 2000, 321, 324).

a) Daß vorliegend mit dem Wohngeld Reparaturen am Sondereigentum des Schuldners oder andere Erhaltungs- oder Verbesserungsmaßnahmen im engeren Sinne durchgeführt worden sind, die dem Versteigerungsobjekt zugute gekommen wären, ist von der Klägerin in den Tatsacheninstanzen nicht behauptet worden.

b) Nach ihrem Vortrag sind die laufenden Wohngeldzahlungen ausschließlich auf Straßenreinigung, Feuer- und Gebäudehaftpflichtversicherung sowie anteilige Einzahlungen zur Instandhaltungsrücklage verwandt worden.

Von diesen Positionen kommt nur der Teil des Wohngeldes als vorrangige Forderung in Betracht, der auf die Feuerversicherung (§ 21 Abs. 5 Nr. 3 Fall 1 WEG) entfällt, weil Leistungen dieser Sachversicherung im Gegensatz zu Leistungen der Gebäudehaftpflichtversicherung dem Objekt im Sinne des § 10 Abs. 1 Nr. 1 ZVG zugute gekommen wären (LG Augsburg RPfleger 2001, 92; a.A. Stöber aaO § 10 Rn. 2 Anm. 2.1). Die Klägerin hat den auf diese Versicherung entfallenden Teilbetrag nicht spezifiziert, sondern verweist auf Seite 5 ihres Schriftsatzes vom 13. Juni 2001 wegen der Verwendung der Wohngelder pauschal auf die diesem Schriftsatz als Anlage Nr. 20 beigefügte Wohngeldabrechnung für das Jahr 1999; diese weist keinen besonderen Betrag für die Feuerversicherung aus. Der Prämienanteil kann deshalb nicht berücksichtigt werden.

Die Einzahlungen des Zwangsverwalters in die Instandhaltungsrückstellung (§ 21 Abs. 5 Nr. 4 WEG) kommen nicht dem Versteigerungsobjekt, sondern allenfalls mittelbar dem jeweiligen Eigentümer der Wohnung zugute, wenn nämlich die angesammelten Mittel zu einem späteren Zeitpunkt anstelle einer Sonderumlage eingesetzt werden, um Ausgaben der Wohnungseigentümergemeinschaft zu begleichen. Erst die spätere Beschlußfassung in der Wohnungseigentümerversammlung (§ 23 Abs. 1 WEG) und die Durchführung des Beschlusses durch den Verwalter (§ 27 Abs. 1 Nr. 1 WEG) entscheiden darüber, ob die Rücklage für eine nützliche Verwendung oder für andere, nicht privilegierte Zwecke eingesetzt wird (z.B. für eine nicht werterhöhende Umgestaltung

der Außenanlagen). Die Einzahlungen in die Instandhaltungsrücklage stellen deshalb keine bevorrechtigten Aufwendungen dar.

4. Schließlich fällt auch die von dem Zwangsverwalter für die versteigerte Wohnung an die Stadt Frankfurt am Main entrichtete Grundsteuer nicht unter § 10 Abs. 1 Nr. 1 ZVG. Nur hierüber ist im Streitfall zu entscheiden. Die Grundsteuer ruht zwar als öffentliche Last nach § 12 GrStG auf dem Wohnungseigentum. Ihre Begleichung durch den Zwangsverwalter dient aber weder der Objekterhaltung noch der Objektverbesserung.

Kreft

Ganter

Raebel

Richter am Bundesgerichtshof
Nešković ist erkrankt und daher
verhindert, seine Unterschrift
beizufügen.

Kayser

Kreft