

Landgericht Tübingen

BESCHLUSS

§§ 10 Abs. 1 Nr. 2, 10 Abs.1 Nr. 4, 100 ZVG

- 1. Dass der mittlerweile als Eigentümer eingetragene Beschwerdeführer nicht der Schuldner des Zwangsvollstreckungsverfahrens ist, steht der Zuschlagserteilung nicht entgegen und stellt insbesondere keinen Verstoß gegen § 83 Nr. 5 i. V. m. § 17 Abs. 1 ZVG dar.**
- 2. Betreibt die Gläubigerin die Zwangsversteigerung aus Rechten der Rangklasse 2 des § 10 Abs. 1 ZVG, geht diese einer zugunsten des Beschwerdeführers bereits bei Einleitung des Zwangsversteigerungsverfahrens bestehenden Auflassungsvormerkung vor.**
- 3. Dass der Beschwerdeführer als Vormerkungsberechtigter erst nach der Beschlagnahme des Wohnungseigentumsrechtes als Eigentümer eingetragen worden ist, steht der Fortsetzung des Zwangsversteigerungsverfahrens nicht entgegen (vgl. BGH, Beschl. v. 09.05.2014 - VZB 123/13, BGHZ 201, 157 - 167).**
- 4. Dass die titulierten Hausgeldansprüche, wegen der die Gläubigerin die Zwangsversteigerung betreibt, nicht ausschließlich § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG unterfallen, sondern zum Teil auch § 10 Abs. 1 Nr. 5 ZVG, ist unerheblich.**

LG Tübingen, Beschluss vom 22.04.2016 - 5 T 72/16

Das Landgericht Tübingen - 5. Zivilkammer – hat durch den Richter am Landgericht Munding als Einzelrichter am 22.04.2016 beschlossen:

Tenor:

1. Die Beschwerde des Beschwerdeführers gegen den Zuschlagbeschluss des Amtsgerichts Calw vom 14. Dezember 2015, Az, 1 K 82/14, wird zurückgewiesen.
2. Der Beschwerdeführer trägt die Kosten des Beschwerdeverfahrens.
3. Der Streitwert für das Beschwerdeverfahren wird auf 21,500,00 EUR festgesetzt.

Gründe:

- 1.

Die Gläubigerin betreibt wegen mit Anerkenntnisurteil des Amtsgerichts Calw vom 28.03.2013 - 8 C 844/12 - titulierter Hausgeldansprüche gegen die Schuldnerin die Zwangsvollstreckung unter anderem in das im Grundbuch eingetragene Wohnungseigentumsrecht an einem ca. 21 m² großen Hotelappartement im 2. OG.

Hinsichtlich dieses ursprünglich im Eigentum der Schuldnerin stehenden Wohnungseigentums wurde zugunsten des Beschwerdeführers am 25. November 2011 eine Auffassungsvormerkung im Grundbuch eingetragen. Mit Beschluss vom 18. November 2014 - 1 K 82/14 - (vgl. Bl. 10 - 12 d. A.) hat das Amtsgericht Calw u. a. wegen dieses Wohnungseigentums die Zwangsversteigerung angeordnet und das Grundbuchamt am 19. November 2014 um Eintragung dieser Anordnung ins Grundbuch ersucht. Die Eintragung der Anordnung der Zwangsversteigerung im Grundbuch ist dann am 26. November 2014 erfolgt (vgl. Bl. 16 d. A.). Am 3. Dezember 2014 wurde der Beschwerdeführer als Eigentümer eingetragen.

Mit Beschluss vom 24. August 2015 - 1 K 82/14 - hat das Amtsgericht Calw den Verkehrswert für das gegenständliche Wohnungseigentumsrecht (Blatt Nr. 1955) auf 21.500,00 EUR festgesetzt (vgl. Bl. 61, 62 d. A.) und mit Beschluss vom 14. September 2015 den Versteigerungstermin auf den 9. Dezember 2015 bestimmt (vgl. Bl. 75, 76 d. A.). In diesem wurde das geringste Gebot aufgrund von Kosten und Gebühren auf 8.873,78 EUR für das genannte Wohnungseigentumsrecht (Blatt 1955) festgesetzt (vgl. Bl. 126 d. A.) und A wurde als Ersteher mit dem angefochtenen Beschluss vom 14. Dezember 2015 - 1 K 82/14 - der Zuschlag erteilt (vgl. Bl. 148 ff d. A.).

Gegen diesem seinem Prozessbevollmächtigten am 18. Dezember 2015 per Empfangsbekanntnis zugestellten Beschluss (vgl. Bl. 158 d. A.) hat der Beschwerdeführer am 4. Januar 2016 Beschwerde eingelegt. Der Beschwerde hat das Amtsgericht Calw nicht abgeholfen und die Akten dem Landgericht Tübingen als Beschwerdegericht vorgelegt. Der Beschwerdeführer hat seine Beschwerde erstmals gegenüber dem Beschwerdegericht mit Schriftsatz vom 18. April 2016 begründet.

II.

Die zulässige Beschwerde (1.) ist unbegründet (2.).

1. Die Beschwerde des Eigentümers gegen den Zuschlagsbeschluss des Amtsgerichts Calw vom 14. Dezember 2015 - 1 K 82/14 - (vgl. Bl. 148 - 153 d. A.) ist zulässig. Sie ist nach § 96 ZVG i. V. m. § 793 ZPO statthaft. Der Beschwerdeführer ist als Eigentümer Beteiligter und als solcher beschwerdeberechtigt i. S. v. § 97 Abs. 1 ZVG. Der Beschwerdeführer hat seine Beschwerde auch innerhalb der Frist des § 569 Abs. 1 ZPO erhoben. Nachdem der Zuschlagsbeschluss dem Prozessbevollmächtigten des Beschwerdeführers am Freitag, den 18. Dezember 2015 (vgl. Bl. 158 d. A.) per Empfangsbekanntnis zugestellt worden ist, das Ende der zweiwöchigen Beschwerdefrist somit auf Freitag den 1. Januar 2016 (Neujahr) und damit auf einen allgemeinen Feiertag gefallen ist, ist gem. § 222 Abs. 2 ZPO die am Montag den 4. Januar 2016 eingegangene Beschwerde noch fristgerecht.

2. Die Beschwerde des Eigentümers ist aber unbegründet. Nach § 100 Abs. 1 ZVG kann die Beschwerde nur darauf gestützt werden, dass eine der Vorschriften der §§ 81, 83 - 85a ZVG verletzt worden ist oder dass der Zuschlag nur unter anderen als den der Versteigerung zugrunde gelegten Bedingungen zu erteilen ist.

a. Dass der mittlerweile als Eigentümer eingetragene Beschwerdeführer nicht der Schuldner ist, steht der Zuschlagserteilung vorliegend nicht entgegen und stellt insbesondere keinen Verstoß gegen § 83 Nr. 5 i. V. m. § 17 Abs. 1 ZVG dar. Weder war insoweit eine Titelumerschreibung möglich (aa.) noch erforderlich (bb.).

aa. Hausgeldansprüche sind eine private Last, so dass der Erwerber von Wohnungseigentum schuldrechtlich nicht für Hausgeldrückstände des Voreigentümers haftet (vgl. BGH, Beschl. v. 24.02.1994 - V ZB 43/93, NJW 1994, 2950, 2951). Auch hängen diese Hausgeldrückstände auch nicht als Belastungen am Wohnungseigentum selbst, begründen insbesondere kein Vorrecht im Sinn von § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG (vgl. BGH, Urt. v. 13.09.2013 - V ZR 209/12, NJW 2013, 3515). Der Titel hinsichtlich der Hausgeldrückstände kann somit überhaupt nicht gegen den Beschwerdeführer als jetzigen Eigentümer umgeschrieben werden.

bb. Eine Titelumerschreibung war vorliegend aber auch nicht erforderlich.

(1) Denn die Gläubigerin betreibt die Zwangsversteigerung aus Rechten der Rangklasse 2 des § 10 Abs. 1 ZVG. Diese geht einer zugunsten des Beschwerdeführers bereits bei Einleitung des Zwangsversteigerungsverfahrens bestehenden Auflassungsvormerkung vor.

(2) Da der Beschwerdeführer als Vormerkungsberechtigter erst nach der Beschlagnahme des Wohnungseigentumsrechtes als Eigentümer eingetragen worden ist, steht dies der Fortsetzung des Zwangsversteigerungsverfahrens nicht entgegen (vgl. BGH, Beschl. v. 09.05.2014 - VZB 123/13, BGHZ 201, 157 - 167).

(a) Nach §§ 20 Abs. 1, 22 Abs. 1 Satz 2 ZVG ist die Beschlagnahme des Wohnungseigentumsrechtes mit Eingang des Ersuchens des Vollstreckungsgerichts um Eintragung der Anordnung der Zwangsversteigerung beim Grundbuchamt am 19. November 2014 wirksam gewordenen.

(b) Der Beschwerdeführer ist aber erst am 3. Dezember 2014 als Eigentümer eingetragen worden, so dass die Beschlagnahme und der auf sie gründende Zuschlag der Eigentumsumschreibung vorgehen.

(c) Eine rangwahrende Wirkung der Vormerkung besteht hier aus den unter (1) genannten Gründen nicht. Vielmehr ist der auf dem vorgemerkten Anspruch beruhende Eigentumserwerb des Beschwerdeführers aufgrund der Beschlagnahme gegenüber der aus dem besseren Recht die Zwangsversteigerung betreibenden Gläubigerin gem. § 23 Abs. 1 Satz 1 ZVG i. V. m. §§ 135, 136 BGB relativ unwirksam (vgl. BGH, Beschl. v. 9.05.2014 - V ZB 123/13, BGHZ 201, 157 - 167).

(d) Dass die titulierten Hausgeldansprüche, wegen der die Gläubigerin die Zwangsversteigerung betreibt, nicht ausschließlich § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG

unterfallen, sondern zum Teil auch § 10 Abs. 1 Nr. 5 ZVG, ist unerheblich. Insoweit wird auf die nachstehenden Ausführungen (unter b.) Bezug genommen.

b. Auch die Vorschriften über das geringste Gebot nach §§ 83 Nr. 1, 44 ff ZVG hat das Amtsgericht nicht verletzt.

Die Gläubigerin betreibt die Zwangsvollstreckung wegen Hausgeldrückständen. Diese unterfallen vorliegend - wie der Beschwerdeführer zu Recht anmerkt - nicht vollständig § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG. Unabhängig davon, ob die Voraussetzungen des § 10 Abs. 1 Nr. 2 Satz 2 ZVG vorliegend erfüllt sind, wozu ein Vortrag seitens der Gläubiger fehlt, begrenzt § 10 Abs. 1 Nr. 2 Satz 3 ZVG das Vorrecht auf 5% des festgesetzten Verkehrswertes. Diesen hat das Amtsgericht hinsichtlich des gegenständlichen Wohnungseigentumsrechts (Blatt 1955) auf 21.500,00 EUR festgesetzt (vgl. Beschluss vom 24. August 2015, B. 61, 62 d. A.), so dass von den hinsichtlich dieser Wohnung titulierten Hausgeldansprüchen, die von der Gläubigerin nicht aufgeschlüsselt werden, nur ein Teilbetrag von 1.075,00 EUR in den Rang des § 10 Abs. 1 Nr. 2 ZVG fällt. Die Restforderung unterfällt (anders als in der Entscheidung des BGH, Beschl. v. 9.05.2014 - V ZB 123/13. BGHZ 201, 157 - 167) § 10 Abs. 1 Nr. 5 ZVG, Dieser Restforderung geht der Auflassungsanspruch des Beschwerdeführers nach §§ 10 Abs. 1 Nr. 4, 48 ZVG vor und wäre daher bei der Ermittlung des geringsten Gebotes grundsätzlich zu berücksichtigen. Denn auch eine Auflassungsvormerkung ist nach § 48 ZVG zu berücksichtigen (vgl. BGH, Urt. v. 28.10.1966 - V ZR 11/64, BGHZ 46, 124 - 130). Betreibt die Gläubigerin die Zwangsvollstreckung aus Ansprüchen verschiedener Rangklassen, so ist für die Ermittlung des geringsten Gebotes nach § 44 Abs. 2 ZVG aber allein der besserrangige Teil der Forderung maßgeblich, wenn der Beschluss über die Anordnung der Zwangsversteigerung der Schuldnerin vier Wochen vor dem Versteigerungstermin zugestellt worden ist. Dies war hier der Fall. Der Beschluss über die Anordnung Zwangsversteigerung vom 18. November 2014 (vgl. Bl. 10 - 12 d. A.) ist dem Bevollmächtigten der Schuldnerin am 20. November 2014 (vgl. Bl. 13 d. A.) zugestellt worden.

III.

Die Kostenentscheidung beruht auf § 97 Abs. 1 ZPO.

Die Zulassung der Rechtsbeschwerde war nicht veranlasst, da die Rechtssache weder grundsätzliche Bedeutung hat noch die Fortbildung des Rechts oder die Sicherung einer einheitlichen Rechtsprechung eine Entscheidung des Rechtsbeschwerdegerichts erfordert (§ 574 Abs. 1 Nr. 2 i. V. m Abs. 3 Satz 1, Abs. 2 ZPO).