

98. 1. Inwieweit kann für die Zwangsverwaltungskosten das Vorrecht des § 10 Nr. 1 ZwVG. in Anspruch genommen werden? Ist der Prozeßrichter bei der Entscheidung dieser Frage an eine nach § 153 a. a. O. ergangene Anweisung des Vollstreckungsrichters gebunden?

2. Hat der Gläubiger wegen Nichtaufnahme der Kosten in das geringste Gebot ein Beschwerderecht gegenüber dem Zuschlag, wenn das Meistgebot zur Deckung seines zurückgewiesenen Anspruchs ausreicht?

ZwVG. §§ 45, 97, 100.

V. Zivilsenat. Urtr. v. 4. Mai 1910 i. S. R. (Rl.) w. Sch. u. Gen. (Bekl.). Rep. V. 221/09.

I. Landgericht Leipzig.

II. Oberlandesgericht Dresden.

Auf dem Grundstück L. Bl. 655, das einem Bauunternehmer G. gehörte, hafteten: 1. für die Beklagte Sch. 22000 *M* Sicherungshypothek, 2. für den Beklagten S. 2041,18 *M* Sicherungshypothek, 3. für den nicht mehr in Betracht kommenden Beklagten B. ein vorgemerkter Betrag von 150 *M* nebst Zinsen, 4. für den inzwischen verstorbenen Kläger R. eine Sicherungshypothek von 12000 *M*, von der jedoch R. auf Grund einer vollstreckbaren Urkunde vom 26. März 1906 nur 8000 *M* in Anspruch nahm.

Das Grundstück war im April 1906, als auf Antrag des Klägers die Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung eingeleitet wurden, mit einem im Rohbau vollendeten und eingedeckten Wohnhause bebaut und wurde von dem gerichtlichen Sachverständigen auf 21088 *M* geschätzt. Zum Zwangsverwalter wurde der Baumeister R., ein Angestellter des Klägers K., der den Bau ausführte, bestellt und auf Antrag K.'s und des Schuldners G. vom Vollstreckungsgericht angewiesen, die Fertigstellung des Hauses möglichst rasch zu betreiben, um eine baldige Vermietung der Wohnungen zu ermöglichen. R. erbot sich, die Vorschüsse für den Ausbau, der auf 16000 *M* veranschlagt wurde, zu leisten und schloß dann, wie er behauptete, bis zum 14. Dezember zur Vollendung des Gebäudes 25505,45 *M* vor. Im November 1906 wurde die Zwangsversteigerung, die liegen geblieben war, auf Antrag der Beklagten Sch. wieder aufgenommen und das Grundstück auf 38838 *M* geschätzt. Im Bietungstermin vom 4. Januar 1907 wurden von den Zwangsverwaltungskosten, für die K. das Vorrecht des § 10 Nr. 1 ZwVG. in Anspruch nahm, nur 150 *M* Vergütung für den Zwangsverwalter und 400 *M* Erhaltungskosten in das geringste Gebot aufgenommen. R. blieb mit einem Bargebot von 29600 *M* Meistbietender und erhielt dafür den Zuschlag. In den Verteilungsterminen vom 22. Februar und 2. März 1907 beanspruchte R. für seine gesamten auf 26550,82 *M* berechneten Auslagen das Vorrecht. Er erhob, als er nur mit 580,90 *M* berücksichtigt wurde, gegen die vorgängige Befriedigung der Hypothekengläubiger Widerspruch und blieb mit dem Rest des Meistgebots, den er mit seinen Ansprüchen verrechnete, im Rückstand. Dieser wurde unter der Bedingung, daß der Widerspruch R.'s beseitigt würde, in Höhe von 19992,05 *M* der Beklagten Sch., in Höhe von 2096,14 *M* dem Beklagten S. und in Höhe von 226,75 *M* dem Beklagten B. übertragen.

R. erhob dann, indem er noch geltend machte, daß sich die Beklagte Sch. ihm gegenüber mit dem Ausbau des Gebäudes einverstanden erklärt, auch sich für die Vorschüsse, die sie ihm zu diesem Zwecke geleistet, seine Bausgeldforderung in Höhe von 10000 *M* habe abtreten lassen, daß ferner die Beklagten sich mit seinem Schaden ungerechtfertigt bereichern würden, Klage und beantragte, 1. festzustellen, daß den Beklagten die ihnen übertragenen Beträge nicht zuständen,

vielmehr die Widersprüche des Klägers begründet seien, 2. sie zur Löschung der für ihre Ansprüche eingetragenen Sicherungshypotheken zu verurteilen.

Das Landgericht erachtete die Klage bis auf 12804,76 *M.*, die es der Beklagten Sch. zuerkannte, für begründet. Das Oberlandesgericht aber sprach, nachdem alle Teile Berufung eingelegt hatten, der Beklagten Sch. 19930,33 *M.*, dem Beklagten H. 1060,15 *M.* und nur den Rest der Erbin des Klägers K. zu; im übrigen wies es alle Berufungen zurück. Der hiergegen von der Witwe K. eingelegten Revision wurde stattgegeben aus folgenden

Gründen:

... „Die Vorderrichter haben über die Aufwendungen K.'s und die dadurch eingetretene Verbesserung des Grundstücks Beweis erhoben und sodann die Anwendbarkeit des § 10 Nr. 1 ZwVB. verneint. Das Landgericht war der Ansicht, daß die Höhe der Aufwendungen weder hinreichend dargetan sei, noch mit dem Werte des Grundstücks im Verhältnis stehe, und billigte dem Kläger nur den Betrag der eingetretenen Bereicherung zu; diese Bereicherung ermittelte es an der Hand der beiden Taxen von 21088 und 38838 *M.* in der Art, daß es das Meistgebot verhältnismäßig auf 16072 *M.* herabsetzte und nur den überschießenden Betrag dem Kläger, den nicht bereits verteilten Rest der 16072 *M.* in Höhe von 12804,76 *M.* dagegen der Beklagten Sch. als erster Hypothekengläubigerin zusprach.

Der Berufungsrichter führt aus, es sei für die Zwecke der Zwangsverwaltung nicht die Fertigstellung des Wohnhauses, sondern nur die Erhaltung in dem bestehenden Zustande durch Schutzmaßnahmen im Werte von 1000—2000 = 1500 *M.* nötig gewesen, der Klägerin daher unter Anrechnung der anderweit zugesprochenen Beträge, der Zinsen und Kosten noch ein Betrag von 1262,74 *M.* zuzusprechen, der Rest in Höhe von 19930,33 *M.* der Beklagten Sch., in Höhe von 1060,15 *M.* dem Beklagten H. zuzuteilen. Im übrigen könne die Klägerin ihren Anspruch weder auf eine Einigung mit der Beklagten Sch., die nicht erwiesen und in der Abtretung vom 14. Juli 1906 nicht zu finden sei, noch auf das Vorhandensein einer ungerechtfertigten Bereicherung stützen, da deren Voraussetzungen weder in rechtlicher, noch in tatsächlicher Beziehung vorlägen. Denn es sei mit der Möglichkeit zu rechnen, daß bei Nichtvornahme des Ausbaus

das Meistgebot hinter dem durch die Erhaltungskosten vermehrten Werte von 21088 *M* nicht nur nicht zurückgeblieben wäre, sondern ihn bis zum Betrage von etwa 25000 *M*, der alle der Klägerin vorgehenden Hypotheken gedeckt hätte, überstiegen hätte. Auch könne, soweit etwa die Befriedigung der Beklagten auf eine durch die Aufwendungen des Klägers bewirkte Wertsteigerung des Grundstücks zurückzuführen sei, von einer Bereicherung im Sinne der §§ 812 fig. BGB. nicht gesprochen werden, weil die Beklagten nicht ohne Rechtsgrund und auch nicht unmittelbar aus dem Vermögen K.'s die Befriedigung erlangt hätten.

Diese Ausführungen werden von der Revision mit Recht als irrtümlich angefochten. Unzutreffend ist es allerdings, wenn die Revision dem Berufungsrichter das Recht, die Notwendigkeit des Ausbaus des Wohnhauses nachzuprüfen, um deswillen bestreitet, weil der Ausbau nach Anhörung des betreibenden Gläubigers und des Schuldners nach Maßgabe des § 153 ZwVG. vom Vollstreckungsrichter angeordnet und diese Anweisung für den Verwalter und den betreibenden Gläubiger maßgebend gewesen sei. Zwar ist § 10 Nr. 1 ZwVG., der dem die Zwangsverwaltung betreibenden Gläubiger für seine Ausgaben zur Erhaltung oder nötigen Verbesserung des Grundstücks die — *impensae necessariae* und *utiles* des gemeinen Rechts, im Gegensatz zu den *impensae voluptuariae*, den unnötigen Verbesserungen, vgl. preuß. RM. I. 7 §§ 204 fig., preuß. RD. vom 8. Mai 1855 § 41 Nr. 2, preuß. ZwVG. vom 18. Juli 1883 §§ 24, 148 — im Zwangsversteigerungsverfahren ein Vorrecht gewährt, den erwähnten §§ 24, 148 preuß. ZwVG. nachgebildet (Denkschrift zur Reichstagsvorlage S. 36), und in den Motiven zu diesem Gesetz (§§ 144, 145 des Entwurfs S. 127, Jaekel Anm. 1 zu § 148 a. a. O.) findet sich die Bemerkung, daß darüber, ob und in welchem Umfange Verwendungen stattfinden dürften, für die das Vorrecht in der Zwangsverwaltung und Zwangsversteigerung in Anspruch genommen werden könne, die nach § 144 des Entwurfs zu erteilende Anweisung des Gerichts entscheide; eine entsprechende Bestimmung ist jedoch weder in das preussische, noch in das Reichsgesetz übergegangen. Sie versteht sich auch nicht von selbst, weil die Hypothekengläubiger in dem Verfahren der Zwangsverwaltung nicht zugezogen werden und durch die dort getroffenen Entscheidungen nicht gebunden werden

können. Sie mögen, wie angenommen wird (Saedel Ann. 1 Reinhard II. S. 225 zu § 153 ZwVG. u. a.), das Recht haben, Vorstellungen nach § 766 RPD. anzubringen und gegen die darauf getroffenen Entscheidungen Beschwerde zu erheben; dieses Recht kann aber nicht für ausreichend erachtet werden, weil die Anweisungen nach § 153 ZwVG. den Hypothetengläubigern nicht bekannt gemacht werden, und diese daher zumeist ohne Kenntnis bleiben.

Zu Unrecht hat sich jedoch der Berufungsrichter bei der Prüfung der Notwendigkeit der Verbesserung auf einen andern Standpunkt gestellt, als der Vollstreckungsrichter. Die Zwangsverwaltung hat nach § 152 ZwVG. nicht nur den Zweck, den bestehenden Zustand zu erhalten, sondern auch das Grundstück ordnungsmäßig zu nutzen. Zu diesem Zwecke muß das Grundstück nötigenfalls auch instand gesetzt werden. Dies ist bei angefangenen Bauten, insbesondere bei der Vollenbung im Bau begriffener Mietshäuser, vom Reichsgericht wiederholt anerkannt worden.

Vgl. Urteil vom 14. März 1908 in Seuff. Arch. Bd. 63 S. 254, Urteil vom 14. Oktober 1908 im Zentr.-Bl. f. freiw. Ger. Bd. 9 S. 469 und Urteil vom 12. Mai 1909, Rep. V. 333/08.

Wenn in dem letzten dieser Urteile auch die Möglichkeit, den Rohbau durch Eindeckung gegen Witterungseinflüsse zu schützen, in Betracht gezogen worden ist, so lag diese Sache insofern anders, als es sich dort um die Winterzeit handelte, wo Bauten regelmäßig nicht fortgesetzt zu werden pflegen. Hier aber begann die Zwangsverwaltung im Frühling, wo der Bau fortgesetzt werden mußte, wenn nicht ein ganzes Mietjahr verloren gehen sollte.

Eine andere Frage ist aber die, ob die Aufwendungen für die angeordnete Maßnahme in der Tat gemacht worden sind, und ob sie im einzelnen eine Verbesserung des Grundstücks, die auch den Realgläubigern zugute kommt, zur Folge gehabt haben. In dieser Beziehung kommen nicht die Vorschriften über ungerechtfertigte Bereicherung, sondern lediglich die des Zwangsvollstreckungsgesetzes zur Anwendung. Dabei aber sind dieselben Grundsätze maßgebend, die das Reichsgericht,

vgl. Entsch. in Zivilf. Bd. 17 S. 273, Bd. 25 S. 227, Bd. 41 S. 323, Denkschrift zur Reichstagsvorlage S. 36,

für die gleichen Bestimmungen des preuß. ZwVG. aufgestellt hat. Haben die Aufwendungen des betreibenden Gläubigers den Wert des Grundstücks gesteigert und so den Vorteil der Hypothekengläubiger gefördert, so müssen diese auch das Vorrecht für die Auslagen zugestehen, soweit dieser Vorteil reicht. Ist eine Wertsteigerung nicht eingetreten, so trägt das Risiko der betreibende Gläubiger. Auf die Ergebnisse der Zwangsversteigerung kann es dabei nicht ankommen; denn bleibt das Meistgebot hinter dem wahren Werte zurück, so haben sich dies die Hypothekengläubiger, die nicht weit genug geboten haben, selbst zuzuschreiben.

Nach diesen Gesichtspunkten ist die Sache in der Vorinstanz noch nicht ausreichend geprüft worden, und sie war daher unter Aufhebung des Berufungsurteils dahin zurückzuverweisen.

Dem Umstande, daß die Auslagen R.'s entgegen dem § 45 ZwVG. nicht in das geringste Gebot aufgenommen worden sind, hat der Berufungsrichter mit Recht keine Bedeutung beigelegt. Nachdem sich bei dem Ausgebot ein die Ansprüche in jedem Falle deckendes Meistgebot ergeben hatte, hatte R. keinen Beschwerdegrund und durfte seine Ansprüche von neuem im Verteilungstermine geltend machen.

Vgl. Entsch. des RG.'s in Zivilf. Bd. 59 S. 266."