



BUNDESGERICHTSHOF

BESCHLUSS

V ZB 86/16

vom

7. Dezember 2017

in der Zwangsversteigerungssache

Nachschlagewerk: ja

BGHZ: nein

BGHR: _____ ja

ZVG § 74a Abs. 5

- a) Für eine sofortige Beschwerde des Schuldners, die sich gegen die Wertfestsetzung in der Zwangsversteigerung richtet, ist auch dann ein Rechtsschutzbedürfnis gegeben, wenn der Schuldner dem gerichtlich bestellten Sachverständigen den Zutritt zu den Innenräumen des Versteigerungsobjekts ohne Angabe von Gründen versagt hat.
- b) Der Schuldner, der dem gerichtlich bestellten Sachverständigen den Zutritt zu den Innenräumen des Versteigerungsobjekts versagt hat, kann Einwendungen gegen das Sachverständigengutachten und die im Anschluss daran erfolgte Wertfestsetzung nicht allein darauf stützen, dass er nunmehr den Zutritt ermöglichen will; eine erneute Ortsbesichtigung muss in aller Regel nur dann erfolgen, wenn der Schuldner nicht darauf hingewiesen worden ist, dass der Wert der Innenausstattung im Falle einer Zutrittsverweigerung geschätzt werden wird, oder wenn die Innenbesichtigung aus gewichtigen und nachvollziehbaren Gründen wie etwa einer plötzlichen gravierenden Erkrankung verweigert worden ist.

BGH, Beschluss vom 7. Dezember 2017 - V ZB 86/16 - LG Darmstadt

AG Seligenstadt

Der V. Zivilsenat des Bundesgerichtshofs hat am 7. Dezember 2017 durch die Vorsitzende Richterin Dr. Stresemann, die Richterinnen Prof. Dr. Schmidt-Räntsch und Dr. Brückner, den Richter Dr. Göbel und die Richterin Haberkamp

beschlossen:

Die Rechtsbeschwerde der Schuldnerin gegen den Beschluss der 5. Zivilkammer des Landgerichts Darmstadt vom 30. Mai 2016 wird zurückgewiesen.

Der Gegenstandswert des Rechtsbeschwerdeverfahrens beträgt 70.000 €.

Gründe:

I.

- 1 Die Beteiligte zu 2 (Gläubigerin) betreibt - soweit von Interesse - die Zwangsversteigerung des eingangs genannten, mit einem Wohnhaus bebauten Grundstücks der Beteiligten zu 1 (Schuldnerin). Das Amtsgericht ordnete eine sachverständige Begutachtung zur Ermittlung des Verkehrswerts an. Bei dem angekündigten Ortstermin am 9. September 2015 verweigerte die Schuldnerin dem Sachverständigen den Zutritt zu dem Wohnhaus. Am 16. September 2015 ließ sie dem Sachverständigen mitteilen, dass sie die Innenbesichtigung nunmehr ermöglichen werde und ein Termin abgestimmt werden solle. Der Sach-

verständige kam dem nicht nach, sondern übersandte das auf den 18. September 2015 datierte Gutachten an das Amtsgericht. Auf der Grundlage der Außenbesichtigung und der zur Verfügung stehenden Unterlagen hatte er einen Marktwert von 700.000 € ermittelt. Dabei berücksichtigt ist ein Sicherheitsabschlag von 70.000 € wegen der unterbliebenen Innenbesichtigung.

- 2 Das Amtsgericht hat den Verkehrswert des Grundstücks auf 700.000 € festgesetzt. Das Landgericht hat die dagegen gerichtete sofortige Beschwerde der Schuldnerin zurückgewiesen. Mit der zugelassenen Rechtsbeschwerde, deren Zurückweisung die Gläubigerin beantragt, will die Schuldnerin weiterhin eine neue Wertfestsetzung erreichen.

II.

- 3 Das Beschwerdegericht sieht die auf der fehlenden Innenbesichtigung beruhenden Einwendungen gegen das Gutachten als unerheblich an. Die Schuldnerin habe den Zutritt ohne Begründung verweigert, obwohl sie zuvor auf die Folgen hingewiesen worden sei. Angesichts dieses Verhaltens und ihrer Versäumnisse könne sie einen neuen Ortstermin nicht beanspruchen. Allein aufgrund ihrer späteren pauschalen Mitteilung, sie würde eine Innenbesichtigung nun gestatten, sei es nicht angezeigt gewesen, ein Ergänzungsgutachten einzuholen. Die Schuldnerin habe keinerlei ernsthaftes Bemühen um einen weiteren Termin gezeigt und insbesondere keine konkreten Terminvorschläge unterbreitet; daher habe sie die Ernsthaftigkeit ihrer Willensänderung nicht substantiiert dargelegt. Auch gegen die Höhe des Sicherheitsabschlags wende sie sich ohne Erfolg, da sie nicht konkret dargelegt habe, welche wertbildende Innenausstattung vorhanden sei.

III.

- 4 1. Die Rechtsbeschwerde ist nur insoweit statthaft, als sich die Schuldnerin gegen den aufgrund der fehlenden Innenbesichtigung vorgenommenen Sicherheitsabschlag von 70.000 € wendet. Im Übrigen ist sie mangels Zulassung (§ 574 Abs. 1 Nr. 2 ZPO) unzulässig. Die Zulassungsentscheidung des Beschwerdegerichts erstreckt sich nicht auf die mit der Beschwerde geltend gemachte Veränderung des Wohnumfelds. Nach ständiger Rechtsprechung des Bundesgerichtshofs kann sich eine wirksame Beschränkung des Rechtsmittels auch bei - wie hier - uneingeschränkter Zulassung im Tenor der angefochtenen Entscheidung aus den Entscheidungsgründen ergeben. Eine solche Beschränkung setzt voraus, dass das Beschwerdegericht die Möglichkeit einer Nachprüfung im Revisions- oder Rechtsbeschwerdeverfahren hinreichend klar auf einen abtrennbaren Teil seiner Entscheidung begrenzt hat (vgl. Senat, Beschluss vom 2. Juli 2009 - V ZB 40/09, NJW-RR 2009, 1431 Rn. 11 mwN). Davon ist hier auszugehen. Denn in den Entscheidungsgründen hat das Beschwerdegericht die Rechtsbeschwerde ausdrücklich nur insoweit zugelassen, als die Frage geklärt werden soll, ob und ggf. unter welchen Umständen der Schuldner einen erneuten Ortstermin zur Durchführung einer zunächst verweigerten Innenbesichtigung verlangen kann. Diese Rechtsfrage betrifft einen abtrennbaren Teil der Wertfestsetzung, nämlich den Sicherheitsabschlag von 70.000 €; dessen Rechtmäßigkeit lässt sich unabhängig von der Festsetzung des Werts im Übrigen auf 700.000 € beurteilen.
- 5 2. Soweit die Rechtsbeschwerde zulässig ist, ist sie unbegründet.
- 6 a) Ohne nähere Begründung, aber im Ergebnis zutreffend sieht das Beschwerdegericht die sofortige Beschwerde als zulässig an.

- 7 aa) Allerdings entspricht es verbreiteter Auffassung, dass das Rechtsschutzbedürfnis für eine auf § 74a Abs. 5 Satz 3 ZVG gestützte sofortige Beschwerde zu verneinen ist, wenn der Schuldner dem gerichtlich bestellten Sachverständigen den Zutritt zu den Innenräumen des Versteigerungsobjekts grundlos versagt hat und weder das Gutachten noch die Wertfestsetzung offensichtlich an einem schwerwiegenden Mangel leiden (vgl. LG Lüneburg, Rpfleger 2008, 38, 39 f.; LG Mühlhausen, BeckRS 2011, 11939; LG Stuttgart, DS 2013, 37 f.; LG Freiburg im Breisgau, ZfIR 2016, 150; Löhnig, ZVG, § 74a Rn. 13; Dassler/Schiffhauer/Hintzen, ZVG, 15. Aufl., § 74a Rn. 51; Strauß, ZfIR 2016, 151 f.). Nach anderer Ansicht besteht auch unter diesen Voraussetzungen ein Rechtsschutzbedürfnis (LG Lüneburg, Rpfleger 2013, 108, 109; ebenso ohne nähere Begründung LG Göttingen, Rpfleger 1998, 213; LG Dortmund, Rpfleger 2000, 466 f.; LG Rostock, ZfIR 2014, 534 ff.).
- 8 bb) Der Senat sieht ein Rechtsschutzbedürfnis für eine sofortige Beschwerde des Schuldners, die sich gegen die Wertfestsetzung in der Zwangsversteigerung richtet, auch dann als gegeben an, wenn der Schuldner dem gerichtlich bestellten Sachverständigen den Zutritt zu den Innenräumen des Versteigerungsobjekts ohne Angabe von Gründen versagt hat. Dies folgt aus dem Umstand, dass der Schuldner die für unrichtig gehaltene Wertfestsetzung grundsätzlich nur mit diesem Rechtsmittel überprüfen lassen kann. Wird nämlich der Wertfestsetzungsbeschluss formell rechtskräftig (vgl. dazu Senat, Beschluss vom 11. Oktober 2007 - V ZB 178/06, NJW-RR 2008, 944 Rn. 10 f.; BGH, Beschluss vom 10. Oktober 2003 - IXa ZB 128/03, NJW-RR 2004, 302, 303), kann eine Anfechtung des Zuschlags oder der Versagung des Zuschlags gemäß § 74a Abs. 5 Satz 4 ZVG grundsätzlich (vgl. Senat, Beschluss vom 7. Dezember 2017 - V ZB 109/17, zur Veröffentlichung bestimmt) nicht darauf gestützt werden, dass der Grundstückswert unrichtig festgesetzt sei. Schon

wegen der zentralen Bedeutung des Verkehrswerts für das Zwangsversteigerungsverfahren ist ein Bedürfnis für das Ergreifen der in § 74a Abs. 5 Satz 3 ZVG vorgesehenen Rechtsschutzmöglichkeit grundsätzlich gegeben (vgl. Stöber, ZVG, 21. Aufl., § 74a Rn. 9.2). Dies gilt auch dann, wenn der Schuldner eine Innenbesichtigung verweigert hat. Die rechtliche Bewertung dieses Verhaltens ist einer Sachprüfung durch das Beschwerdegericht vorbehalten. Es hat im Rahmen der Begründetheit zu entscheiden, welche Folgen an die verweigerte Innenbesichtigung geknüpft werden dürfen; ggf. muss es darüber hinaus prüfen, ob der Verkehrswert auch im Hinblick auf die Innenausstattung des Objekts verfahrensfehlerfrei geschätzt worden ist (vgl. dazu BGH, Urteil vom 20. Mai 2003 - VI ZR 312/02, NJW 2003, 2825, 2827).

9 b) Auch in der Sache hält die Entscheidung des Beschwerdegerichts rechtlicher Nachprüfung stand. Ohne Erfolg macht die Rechtsbeschwerde geltend, nach dem Sinneswandel der Schuldnerin sei eine erneute Ortsbesichtigung verfahrensfehlerhaft unterblieben.

10 aa) Im Ausgangspunkt ist das Vollstreckungsgericht allerdings verpflichtet, alle den Grundstückswert beeinflussenden Umstände tatsächlicher und rechtlicher Art sorgfältig zu ermitteln. Denn die Wertermittlung und -festsetzung gemäß § 74a Abs. 5 Satz 1 ZVG soll einer Verschleuderung des beschlagnahmten Grundstücks entgegenwirken (vgl. §§ 74a, 85a Abs. 1 ZVG) und den Bietinteressenten eine Orientierungshilfe für ihre Entscheidung geben; sie muss daher auf eine sachgerechte Bewertung des Grundstücks ausgerichtet sein (vgl. Senat, Beschluss vom 18. Mai 2006 - V ZB 142/05, NZM 2006, 678 Rn. 9 mwN). Ordnet das Gericht - wie hier - zum Zwecke der Wertermittlung die sachverständige Begutachtung eines bebauten Grundstücks an (vgl. dazu Stöber, ZVG, 21. Aufl., § 74a Rn. 10.1), muss der Sachverständige daher das

Objekt besichtigen und dabei auch den Wert der Innenausstattung ermitteln (vgl. Stöber, aaO, § 74a Rn. 10.5). Allerdings kann das Vollstreckungsgericht den Zutritt zu dem Versteigerungsobjekt weder für sich noch für den Sachverständigen erzwingen. Es ist allein Sache des Vollstreckungsschuldners, wem er Zutritt gewährt (vgl. BGH, Urteil vom 20. Mai 2003 - VI ZR 312/02, NJW 2003, 2825, 2827 mwN), da eine Duldungs- oder Mitwirkungspflicht gesetzlich nicht vorgesehen ist (vgl. Strauß, ZfIR 2016, 151, 152).

11 bb) Verweigert der Schuldner dem Sachverständigen den Zutritt, so kann er die Beschwerde gegen die Wertfestsetzung - soweit diese als zulässig angesehen wird - nach nahezu einhelliger Meinung nicht darauf stützen, dass er nunmehr eine Innenbesichtigung ermöglichen werde (vgl. LG Göttingen, Rpfleger 1998, 213; LG Dortmund, Rpfleger 2000, 466; LG Rostock, ZfIR 2014, 534, 536; Stöber, ZVG, 21. Aufl., § 74a Rn. 10.5; Depré/Bachmann, ZVG, § 74a Rn. 9; Böttcher, ZVG, 6. Aufl., § 74a Rn. 28; Stumpe in Kindl/Meller-Hannich/Wolf, Gesamtes Recht der Zwangsvollstreckung, 3. Aufl., § 74a ZVG Rn. 34; Hintzen, Rpfleger 2004, 69, 73). Nur vereinzelt wird es unter Hinweis auf das Fehlen einer gesetzlich angeordneten Präklusion für angezeigt gehalten, die Innenbesichtigung im Beschwerdeverfahren nachzuholen (vgl. LG Lüneburg, Rpfleger 2013, 108, 109).

12 cc) Richtigerweise kann der Schuldner, der dem gerichtlich bestellten Sachverständigen den Zutritt zu den Innenräumen des Versteigerungsobjekts versagt hat, Einwendungen gegen das Sachverständigengutachten und die im Anschluss daran erfolgte Wertfestsetzung nicht allein darauf stützen, dass er nunmehr den Zutritt ermöglichen will; eine erneute Ortsbesichtigung muss in aller Regel nur dann erfolgen, wenn der Schuldner nicht darauf hingewiesen worden ist, dass der Wert der Innenausstattung im Falle einer Zutrittsverweige-

rung geschätzt werden wird, oder wenn die Innenbesichtigung aus gewichtigen und nachvollziehbaren Gründen wie etwa einer plötzlichen gravierenden Erkrankung verweigert worden ist.

13 (1) Auszugehen ist von der Überlegung, dass das Verfahren der Wertfestsetzung nicht kontradiktorisch ausgestaltet ist, weil Gläubiger und Schuldner nicht zwangsläufig widerstreitende Interessen verfolgen (vgl. Senat, Beschluss vom 25. Januar 2007 - V ZB 125/05, BGHZ 170, 378 Rn. 7 mwN). Aus diesem Grund muss dem Schuldner - entgegen der Ansicht der Rechtsbeschwerde - keine Beibringungsfrist gemäß § 356 ZPO gesetzt werden, innerhalb derer er die Innenbesichtigung ermöglichen kann. Geregelt wird in § 356 ZPO, wie zu verfahren ist, wenn der „Aufnahme eines angebotenen Beweises“ ein Hindernis von ungewisser Dauer entgegensteht. Diese Voraussetzungen sind schon deshalb nicht erfüllt, weil der Schuldner nicht Beweisführer ist. Vielmehr hat das Vollstreckungsgericht den Wert gemäß § 74a Abs. 5 Satz 1 ZVG von Amts wegen festzusetzen. Der Schuldner muss daran nicht mitwirken und darf den Zutritt zu seinem Gebäude verweigern. Aus denselben Gründen ist er nicht Beweisgegner, so dass die Grundsätze der Beweisvereitelung (vgl. dazu Musielak/Voit/Stadler, ZPO, 14. Aufl., § 356 Rn. 5) nicht herangezogen werden können. Und da der Schuldner weder Beweisführer noch Beweisgegner ist, geht es auch nicht um eine Präklusion von Angriffs- oder Verteidigungsmitteln (unzutreffend daher LG Lüneburg, Rpfleger 2013, 108, 109 f.) oder um eine Vernachlässigung der Prozessförderungspflicht (so aber LG Rostock, ZfIR 2014, 534, 536).

14 (2) Maßgeblich ist vielmehr die Frage, wie sich die verweigerte Innenbesichtigung auf die Amtsermittlungspflicht des Vollstreckungsgerichts auswirkt.

- 15 (a) Gestattet der Schuldner den Zutritt, erfüllt er keine verfahrensrechtliche Mitwirkungspflicht, sondern handelt im wohlverstandenen eigenen Interesse. Wahrt er seine eigenen Interessen dagegen nicht, indem er dem Sachverständigen den Zutritt verweigert, muss er es - ebenso wie auch die Gläubiger - hinnehmen, dass das Gutachten hinsichtlich der Innenausstattung des Gebäudes auf Unterstellungen aufbaut (vgl. dazu BGH, Urteil vom 20. Mai 2003 - VI ZR 312/02, NJW 2003, 2825, 2827 mwN; Stöber, ZVG, 21. Aufl., § 74a Rn. 10.5). Das Vollstreckungsgericht kommt seiner Amtsermittlungspflicht grundsätzlich dadurch nach, dass es dem Schuldner die Möglichkeit einräumt, eine Innenbesichtigung zuzulassen; schon wegen des Kostenaufwands und der Verzögerung des weiteren Verfahrens ist es regelmäßig nicht gehalten, eine erneute Besichtigung der Örtlichkeit durch den Sachverständigen nur deshalb zu veranlassen, weil der Schuldner anschließend anderen Sinnes geworden ist.
- 16 (b) Angesichts der Bedeutung der Wertfestsetzung muss die Verfahrensgestaltung allerdings den Belangen des Schuldners ausreichend Rechnung tragen (vgl. Senat, Beschluss vom 18. Mai 2006 - V ZB 142/05, NZM 2006, 678 Rn. 16). Aus diesem Grund darf sich dessen Weigerung nur dann solchermaßen nachteilig auswirken, wenn er vor der Besichtigung darauf hingewiesen worden ist, dass der Wert der Innenausstattung im Falle einer Zutrittsverweigerung geschätzt werden wird (vgl. Stumpe in Kindl/Meller-Hannich/Wolf, Gesamtes Recht der Zwangsvollstreckung, 3. Aufl., § 74a ZVG Rn. 34). Unterbleibt ein solcher Hinweis und steht auch nicht fest, dass dem Schuldner die möglichen Folgen seines Verhaltens ohnehin bekannt waren, muss das Vollstreckungsgericht eine erneute Ortsbesichtigung anordnen. Das gilt auch dann, wenn die Innenbesichtigung aus gewichtigen und nachvollziehbaren Gründen wie etwa einer plötzlichen gravierenden Erkrankung verweigert worden ist. Solche Gründe muss der Schuldner vortragen und zur Überzeugung des Gerichts nachwei-

sen, und zwar innerhalb einer von dem Vollstreckungsgericht gesetzten Frist zur Stellungnahme zu dem Sachverständigengutachten bzw. - sofern eine Fristsetzung unterblieben ist - innerhalb eines angemessenen Zeitraums (§ 411 Abs. 4 ZPO analog, vgl. dazu BGH, Urteil vom 20. Mai 2003 - VI ZR 312/02, NJW 2003, 2825, 2826 unter II. 2.).

- 17 (3) Daran gemessen hat das Beschwerdegericht die Vorgehensweise des Vollstreckungsgerichts zu Recht gebilligt. Seinen Feststellungen zufolge ist die Schuldnerin mit der Ladung und erneut vor Ort durch den Sachverständigen eingehend auf die Folgen ihrer Weigerung hingewiesen worden. Zudem ist sie ausweislich der von der Rechtsbeschwerdeerwiderung in Bezug genommenen Verfügung des Vollstreckungsgerichts schon bei Bestellung des Sachverständigen darauf hingewiesen worden, dass sie bei einer Zutrittsverweigerung „die auf dem nicht festgestellten Zustand der Grundstücke beruhenden Unrichtigkeiten in der Wertfestsetzung gegen sich gelten lassen“ müsse. Insgesamt ergab sich mit hinreichender Klarheit, dass die Innenausstattung bei einer Verweigerung des Zutritts geschätzt werden würde; die Rechtsbeschwerde macht auch nicht geltend, dass die Schuldnerin darüber unzureichend informiert war. Gründe für ihre Weigerung hat sie zu keinem Zeitpunkt vorgetragen. Da sie einen neuen Ortstermin nicht beanspruchen konnte, ist unerheblich, dass sie den Zutritt noch vor Abschluss des Gutachtens in Aussicht gestellt hat. Der Höhe nach ist der Sicherheitsabschlag ermessensfehlerfrei und insoweit unbeanstandet mit 70.000 € bemessen worden.

IV.

- 18 Eine Kostenentscheidung ist nicht veranlasst, weil sich die Beteiligten des Zwangsversteigerungsverfahrens in einem auf die Wertfestsetzung bezo-

genen Beschwerdeverfahren - wie bereits ausgeführt - nicht als Parteien gegenüber stehen (vgl. Senat, Beschluss vom 25. Januar 2007 - V ZB 125/05, BGHZ 170, 378 Rn. 7 mwN). Der Gegenstandswert (§ 54 Abs. 1 Satz 1 GKG, § 26 Nr. 1 und Nr. 2 RVG) ist begrenzt auf den Wert des Sicherheitsabschlags.

Stresemann

Schmidt-Räntsch

Brückner

Göbel

Haberkamp

Vorinstanzen:

AG Seligenstadt, Entscheidung vom 22.02.2016 - 43 K 19/15 -

LG Darmstadt, Entscheidung vom 30.05.2016 - 5 T 283/16 -