
Datum: 20.04.2000
Gericht: Landgericht Dortmund
Spruchkörper: 9. Zivilkammer
Entscheidungsart: Beschluss
Aktenzeichen: 9 T 400/00
ECLI: ECLI:DE:LGDO:2000:0420.9T400.00.00

Tenor:

Die Beschwerde wird kostenpflichtig zurückgewiesen.

Der Gegenstandswert wird auf 50.000,00 DM festgesetzt.

Gründe:

1

Auf Antrag der Beteiligten zu 2.) ordnete das Amtsgericht Dortmund mit Beschluss vom 20. Mai 1999 die Zwangsversteigerung der im Eingang näher bezeichneten Grundstücke an. Zur Vorbereitung der Festsetzung des Verkehrswertes wurde der Sachverständige I2 mit Schreiben des Gerichts vom 27. August 1999 mit einer gutachterlichen Wertermittlung beauftragt. Dieser beraumte mit Schreiben an die Beteiligten zu 1.) vom 01.09.1999 einen Termin zur örtlichen Besichtigung auf den 17.09.1999 an. Gleichzeitig wies er darauf hin, dass das Gutachten ohne Innenbesichtigung erstellt werde, wenn das Objekt nicht zugänglich sei. Ebenfalls mit Schreiben vom 01.09.1999 teilten die Beteiligten zu 1.) mit, die Beteiligte zu 2.) sei im Interesse einer gütlichen Lösung ersucht worden, das Zwangsversteigerungsverfahren einstweilen ruhen zu lassen. Aus diesem Grunde baten die Beteiligten zu 1.), die Beauftragung des Sachverständigen zunächst zurückzustellen. Mit Schreiben vom 09.09.1999 teilte die Beteiligte zu 2.) mit, die Einstellung des Verfahrens werde nicht befürwortet.

2

Am 17.09.1999 führte der Sachverständige einen ersten Ortstermin durch. Die Beteiligten zu 1.) waren nicht anwesend. Eine Innenbesichtigung konnte nicht vorgenommen werden. Mit Schreiben vom selben Tage an die Beteiligten zu 1.) teilte der Sachverständige mit, ein erneuter Ortstermin werde am 01.10.1999 durchgeführt. Mit Schreiben vom 21.09.1999 wies das Amtsgericht die Beteiligten zu 1.) darauf hin, dass das Gutachten notfalls aufgrund des äußeren Anscheins und der greifbaren Unterlagen erstellt werde. Mit Schreiben vom 27.09.1999 baten die Beteiligten zu 1.) erneut um Zurückstellung der Fertigung des Wertgutachtens und stellten den Antrag „Herrn I2 von der Nichtwahrnehmung eines

3

Folgeortstermins zu unterrichten“. Bei dem Ortstermin am 01.10.1999 konnte der Sachverständige eine Innenbesichtigung erneut nicht vornehmen.

Mit Gutachten vom 26.11.1999 ermittelte der Sachverständige den Verkehrswert des Grundstücks mit 584.000,00 DM. 4

Mit Schreiben vom 18.03.2000 widersprachen die Beteiligten zu 1.) der Festsetzung des Verkehrswertes auf 584.000,00 DM und trugen zur Begründung vor, es handle sich bei dem aufstehenden Wohnhaus nicht um ein Einfamilienhaus, sondern um ein Zweifamilienhaus mit einer Gesamtwohnfläche von 163 qm. Der Sachwert sei seitens des Sachverständigen völlig unzureichend erfasst. Bereits erbrachte Renovierungsmaßnahmen wie Thermoverglasung aller Wohnräume, moderne Heizungs- und Warmwasserversorgung für Küche und zwei Badezimmer, Neuverfliesung und Parkettverlegung sowie Erhaltung der gesunden Bausubstanz seien nicht berücksichtigt worden. Gleichzeitig beantragten die Beteiligten zu 1.) die Anberaumung einer erneuten gutachterlichen Ortsbesichtigung. Mit dem angefochtenen Beschluss hat das Amtsgericht Dortmund den Verkehrswert auf insgesamt 584.000,00 DM festgesetzt. Der Antrag der Beteiligten zu 1.) auf Durchführung eines weiteren Ortstermins wurde mit der Begründung zurückgewiesen, eine Innenbesichtigung sei zwar hilfreich, jedoch nicht zwingend notwendig für die Objektbewertung. Die nach dem Vorbringen der Beteiligten zu 1.) eventuell denkbaren Wertkorrekturen stünden in keinem Verhältnis zu dem weiteren Zeitaufwand und den weiteren Kosten, die mit einem erneuten Gutachten ausgelöst würden. 5

Die hiergegen gerichtete sofortige Beschwerde der Beteiligten zu 1.) ist zulässig, jedoch nicht begründet. 6

Die in dem angefochtenen Beschluss vorgenommene Wertfestsetzung, die sich an dem Gutachten des Sachverständigen I2 vom 26.11.1999 orientiert, ist nicht zu bestanden. Insbesondere ergeben sich keine Anhaltspunkte dafür, dass der angefochtene Wertfestsetzungsbeschluss von falschen rechtlichen Voraussetzungen ausgeht oder das Vollstreckungsgericht unrichtige tatsächliche Voraussetzungen zugrunde gelegt hat. Auch das Gutachten des Sachverständigen ist nachvollziehbar und ohne erkennbare Fehler. 7

Soweit die Beteiligten zu 1.) die Begründung der sofortigen Beschwerde im Wesentlichen darauf stützen, dass ein Betrag von mindestens 2.500,00 DM pro Quadratmeter angemessen sei und neue Installationen für Wärmeschutz, eine neue Heizungs- und Warmwasseranlage sowie Außenisierungen erbracht worden seien, und sich in dem Widerspruchsschreiben vom 18.03.2000 darauf berufen haben, es sei seine Neuverfliesung und Parkettverlegung erfolgt, können sie hiermit nicht gehört werden. Soweit nämlich der Sachverständige möglicherweise den Wert des Hauses deshalb nicht exakt schätzen konnte, weil er die Räumlichkeiten nicht besichtigt hat, haben die Beteiligten zu 1.) das daraus folgende Risiko einer Ungenauigkeit oder eventuell sogar zu niedrigen Einschätzung des Verkehrswertes zu tragen. Denn die Beteiligten zu 1.) haben dem Sachverständigen weder bei dem auf den 17. September 1999 anberaumten Besichtigungstermin noch bei dem Folgetermin am 1. Oktober 1999 die Besichtigung des Wohnhauses ermöglicht. Dies haben sie auch wissentlich getan, wie sich aus dem Schreiben der Beteiligten zu 1.) vom 27.09.1999 ergibt, in dem sie ankündigen, den Folgeortstermin nicht wahrzunehmen. Es ist allein Sache des Vollstreckungsschuldners, wem er Zutritt gewährt. Weigert er sich, müssen Gericht und Sachverständige nach dem äußeren Anschein und amtlichen Unterlagen urteilen (vgl. Zeller/Stöber, ZVG, 16. Aufl., § 74a Rdn. 10.5). Verweigert der Vollstreckungsschuldner dem gerichtlich bestellten Gutachter den Zutritt zu den Räumlichkeiten des Versteigerungsobjekts, kann die Festsetzung des Verkehrswertes nicht mit der Begründung der Unrichtigkeit des 8

Wertes angefochten werden, die auf dem nicht prüfbar gewesenen Zustand des Objekts beruhen soll (LG Göttingen, Rechtspfleger 1998, Seite 213).

Aus diesen Gründen war die sofortige Beschwerde der Beteiligten zu 1.) mit den Nebenentscheidungen gemäß §§ 97 ZPO, 3 ZPO, 12 GKG zurückzuweisen.

9