

Bund Deutscher Rechtspfleger, Leipziger Str. 25a, 06712 Zeitz

Bundesministerium der Justiz  
und für Verbraucherschutz  
Mohrenstr. 37  
10117 Berlin

- nur per E-Mail: [RA4@bmjv.bund.de](mailto:RA4@bmjv.bund.de)

17. April 2018

## **Forschungsvorhaben zum Reformbedarf des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG)**

**Schreiben vom 5. Oktober 2017 (R A 4 – 3750/4 – R4 523/2017)**

Sehr geehrte Frau Bundesministerin,  
sehr geehrte Damen und Herren,

der Bund Deutscher Rechtspfleger bedankt sich für die Gelegenheit, eine Äußerung zu dem Schlussbericht zum Forschungsvorhaben zur Reform des ZVG abgeben zu können.

### **1. Die Beteiligung unbekannter Verfahrensbeteiligter und Zustellungsfragen (§§ 3 bis 9 ZVG) – Teil I des Schlussberichts Seite 173 ff. –**

Die Einführung eines echten Verfahrensvertreters oder -pflegers wird von uns ausdrücklich begrüßt.

Aus systematischen Gründen sollte sich die Vergütung des Verfahrenspflegers aber nicht nach der Zwangsverwalterverordnung (so der Vorschlag der Hochschule für Wirtschaft und Recht Berlin [HWR], Teil I des Schlussberichts Seite 185 § 5 Abs. 2 ZVG-E), sondern nach dem Vormünder- und Betreuervergütungsgesetz (VBVG) bei Mittellosigkeit bzw. nach § 1915 Abs. 1 Satz 2 BGB richten. Der Verfahrenspfleger nimmt keine Aufgaben eines Zwangsverwalters wahr. Von seiner rechtlichen Natur ist er eher mit einem Ergänzungspfleger gemäß § 1909 BGB zu vergleichen. Bei der Frage der Mittellosigkeit sollte auf die persönlichen und wirtschaftlichen Verhältnisse des für die Vergütung haftenden betreibenden Gläubigers abgestellt werden,

#### **Kontakt**

Antje Keilhaue  
Bundesgeschäftsführerin  
E-Mail: [akeilhaue@bdr-online.de](mailto:akeilhaue@bdr-online.de)  
Tel.: +49 (0) 173 3756614  
Fax.: +49 (0) 3441 216087

#### **Postanschrift**

Bund Deutscher Rechtspfleger  
Leipziger Str. 25a  
06712 Zeitz  
E-Mail: [post@bdr-online.de](mailto:post@bdr-online.de)

d.h. bei einer entsprechenden Bewilligung von Prozesskostenhilfe gelten dann lediglich die Vergütungssätze des § 3 VBVG. In den übrigen Fällen bestimmt sich die Höhe einer nach § 1836 Abs. 1 zu bewilligenden Vergütung nach den für die Führung der Pflegschaftsgeschäfte nutzbaren Fachkenntnissen des Pflegers sowie nach dem Umfang und der Schwierigkeit der Pflegschaftsgeschäfte gemäß § 1915 Abs. 1 Satz 2 BGB.

Praktische Schwierigkeiten können sich aber durch die Tatsache ergeben, dass die endgültige Höhe der Vergütung des Verfahrenspflegers gegebenenfalls erst nach Beendigung des Zwangsversteigerungsverfahrens (nach der Erlösverteilung) feststeht, weil hier beispielsweise eine vergütungsauslösende Tätigkeit des Verfahrenspflegers stattgefunden hat. Eine Geltendmachung durch den Gläubiger als Kosten der dinglichen Rechtsverfolgung wäre dann aber nicht mehr möglich.

Dieser Umstand könnte durch die Einführung von Festgebühren in Anlehnung an die Vorschriften für die Vergütung des Verfahrensbeistandes gemäß § 158 Abs. 7 FamFG gelöst werden.

Aus der von uns beteiligten gerichtlichen Praxis wird allerdings kritisch hinterfragt, weshalb ein Schuldner, der sich (wie häufig anzunehmen ist) bewusst abgesetzt hat, besser gestellt werden soll als ein solcher, der seinen Vertreter (Rechtsanwalt) selbst bezahlen muss. Unverständnis wird auch gegenüber dem Vorschlag geäußert, dass die Vergütung des Verfahrenspflegers gegen den Gläubiger festgesetzt werden soll; damit zahle er quasi den Anwalt seines Gegners, damit dieser gegen das eigene Vollstreckungsverfahren vorgehen könne. Bei der aktuellen Regelung des Zustellungsverstreters haftet der Gläubiger gerade nicht für dessen Vergütung, sondern dieser hat nur einen Anspruch gegen den Vertretenen.

Wir begrüßen im Hinblick auf bereits vorhandene gleichartige Möglichkeiten im Bereich der freiwilligen Gerichtsbarkeit (§ 15 Abs. 2 FamFG) oder des Insolvenzgerichts (§ 8 Abs. 1 InsO) den Vorschlag, eine Zustellung durch Aufgabe zur Post vorzusehen. Aus der von uns beteiligten gerichtlichen Praxis wird allerdings darauf hingewiesen, dass im Insolvenzverfahren eine persönliche Kontaktaufnahme seitens des Insolvenzverwalters mit dem Schuldner erfolgt, sodass die Kenntnis des Schuldners vom Verfahren selbst und dessen Bedeutung sichergestellt ist. In der Immobilienvollstreckung ist dieser persönliche Kontakt nicht gegeben. Bei Zustellung durch Aufgabe zur Post besteht daher die Gefahr, dass der Schuldner die Bedeutung des Schriftstücks falsch einschätzt und entsprechend falsch oder gar nicht reagiert.

## 2. Die Festsetzung des Verkehrswertes (§ 74 a Abs. 5 ZVG) – Teil I des Schlussberichts Seite 214 ff. –

In § 35a Abs. 1 ZVG-E (Vorschlag der HWR, Teil I des Schlussberichts Seite 224) soll normiert werden, dass der Verkehrswert durch das Vollstreckungsgericht zwingend nach Anhörung eines Sachverständigen festgesetzt wird.

Wir schlagen stattdessen folgenden Wortlaut vor: „Der Grundstückswert (Verkehrswert) wird vom Vollstreckungsgericht in der Regel nach Anhörung eines Sachverständigen festgesetzt.“ Als Folge kann Satz 2 entfallen.

Es trifft zwar zu, dass die Ermittlung des Verkehrswertes durch das Vollstreckungsgericht in der Praxis mangels eigener Sachkenntnis fast immer nach Anhörung eines Sachverständigen erfolgt. Aus dieser Regel sollte mit Hinblick auf die Unabhängigkeit des Rechtspflegers gemäß § 9 RPfIG aber keine Pflicht hergeleitet werden. Dem Rechtspfleger muss auch eine Ermittlung des Verkehrswertes aus eigener Sachkenntnis – soweit diese vorhanden ist – möglich sein.

Die Regelung in § 35a Abs. 4 ZVG-E, dass bei einer wesentlichen Änderung von Umständen nach der Festsetzung der Verkehrswert neu bestimmt werden muss, wird begrüßt.

Aufgrund der teilweise geübten Praxis, dass das Vollstreckungsgericht (der Rechtspfleger) an der Begutachtung des Objekts im Rahmen der Augenscheinnahme teilnimmt und den Sachverständigen begleitet, wird die Aufnahme eines dritten Satzes in § 35b Abs. 1 ZVG-E vorgeschlagen: „Die Sätze 1 und 2 gelten für eine Inaugenscheinnahme des Grundstücks durch das Vollstreckungsgericht entsprechend.“ In § 35b Abs. 2 Satz 1 ZVG-E wären hinter dem Wort „Sachverständigen“ ein Komma und die Wörter „das Vollstreckungsgericht“ zu ergänzen.

In § 35b ZVG-E kann ergänzend geregelt werden, dass der Schuldner bei der Anordnung über die Ermittlung des Verkehrswertes auf die Rechtsfolgen einer grundlosen Verweigerung der Besichtigung hinzuweisen ist.

§ 35c ZVG-E sollte dahingehend ergänzt werden, dass eine sofortige Beschwerde gegen den Verkehrswertbeschluss allein mit der Begründung, dass nunmehr eine Innenbesichtigung gestattet ist, unzulässig ist (BGH, Beschluss vom 7. Dezember 2017, V ZB 86/16, Rpfleger 2018, 220).

### 3. Besichtigung der Liegenschaft (§ 25 Abs. 2 ZVG-E) – Teil II des Schlussberichts Seite 84 ff. –

Ein Besichtigungsrecht für den Sachverständigen – hierzu bereits oben zu 2. – ist zwingend geboten. Dieses sollte das Gericht mit Hilfe des Gerichtsvollziehers gegen den Schuldner durchsetzen können. Schon nach § 809 BGB dürfte der Schuldner zur Gestattung der Besichtigung verpflichtet sein. Dieses Recht sollte keiner Titulierung mehr bedürfen, wenn der Gläubiger vollstreckt. Mit dem Vorschlag von Bartels (Teil II des Schlussberichts Seite 92) wäre § 35b ZVG-E in der Fassung des Vorschlags der HWR (Teil I des Schlussberichts Seite 224) obsolet.

Ein Besichtigungsrecht für Bietinteressenten lehnen wir ab (kritisch auch HWR, Teil I des Schlussberichts Seite 224). Es wäre z.B. zu klären, wer die Besichtigung

koordinieren soll, wer für von Interessenten verursachte Beschädigungen des Objekts oder für Personenschäden haftet.

Gegen besitzende Dritte (Mieter, Nießbraucher u.a.) gibt die Anordnung der Versteigerung keine Rechte (so auch HWR, Teil I des Schlussberichts Seite 224), im Gegensatz zum Schuldner, gegen den zwingend ein Titel vorzulegen ist. Verweigert der Mieter oder Nießbraucher die Besichtigung durch den Sachverständigen, müsste der Gläubiger diesen auf Zutritt gemäß § 809 BGB verklagen. Die Vollstreckung erfolgte über den Gerichtsvollzieher.

4. Rechtliches Gehör (§ 16 Abs. 3 ZVG-E) – Teil II des Schlussberichts Seite 36 ff. –

Der Vorschlag von Bartels, § 16 Abs. 3 ZVG-E zu ergänzen (Teil II des Schlussberichts Seite 46), würde dem Schuldner mannigfaltige Spielräume eröffnen und das Verfahren verzögern. Der Schuldner ist auf § 766 ZPO zu verweisen. Die erfolgte Belehrung bei der Beurkundung der Vollstreckungsunterwerfung ist ausreichend; das Vollstreckungsgericht ist insoweit auch nicht zur Überprüfung aufgefordert (siehe dazu auch die BGH-Rechtsprechung zur Prüfungspflicht zu erteilten Vollstreckungsklauseln). Eine Differenzierung je nach der Art des Titels erscheint uns nicht sachgerecht.

5. Die öffentliche Bekanntmachung des Versteigerungstermins und seine Durchführung (§§ 35 bis 43 ZVG) – Teil I des Schlussberichts Seite 186 ff. –

Den abschließenden Empfehlungen der HWR stimmen wir grundsätzlich zu.

Allerdings regen wir an, die Bekanntmachungsfrist in § 42 Abs. 1 Satz 1 ZVG-E (Vorschlag der HWR, Teil I des Schlussberichts Seite 213) von sechs auf vier Wochen zu verkürzen und somit an die Zustellungsfristen des § 42 Abs. 2 ZVG-E anzugleichen. Für unterschiedliche Fristen besteht nach unserer Ansicht kein praktisches Bedürfnis mehr; sie sind auch aus Schuldnerschutzgründen nicht angezeigt. Durch die Verkürzung der Bekanntmachungsfrist kann darüber hinaus auch eine zeitliche Straffung des Verfahrens erreicht werden.

Die Regelung des § 42 Abs. 1 Satz 2-E sollte zugunsten einheitlicher Fristen entfallen.

Der Regelung in § 39 Abs. 2 ZVG-E (Vorschlag der HWR, Teil I des Schlussberichts Seite 212) stehen wir kritisch gegenüber. Die elektronische Veröffentlichung einer Nur-Lese-Version kann zu einer erhöhten Belastung der Geschäftsstelle des Amtsgerichts führen, da von Bietinteressenten häufig eine Papierversion des Gutachtens, auch zur Vorlage bei einer finanzierenden Bank, erbeten wird.

Aus der gerichtlichen Praxis wird darauf hingewiesen, dass das Vollstreckungsgericht in Leipzig mit der immobilienpool.de Media GmbH & Co. KG in Karlsruhe Sicherheitsstandards entwickelt habe, deren Erfüllung vor der

Veröffentlichung eines jeden Gutachtens durch diese Gesellschaft überprüft wird. Das Gericht wird auf diese Weise von der umfangreichen Prüfung des Gutachtens gerade hinsichtlich persönlicher Informationen über die Eigentümer und Nutzer der begutachteten Immobilie entlastet.

6. Der Schuldnerschutz in der Immobiliervollstreckung (§§ 30a ff., 85a ZVG, § 765a ZPO) – Teil I des Schlussberichts Seite 226 ff. –

Die abschließenden Empfehlungen zum besonderen Vollstreckungsschutz in § 30c ZVG-E (Vorschlag der HWR, Teil I des Schlussberichts Seite 250 f.) sind grundsätzlich zu begrüßen.

Bedenklich erscheint aber, dass einige Vorschläge nach unserer Auffassung im Widerspruch zur aktuellen Rechtsprechung des Bundesgerichtshofes stehen. So soll ein Vollstreckungsschutzantrag bei einer Gefährdung von Leib und Gesundheit nur dann zulässig sein, wenn ein amtsärztliches Attest oder ein Attest eines Facharztes für Psychiatrie, das jeweils nicht älter als zwei Wochen seit Antragstellung sein darf, vorgelegt wird, mit welchem die Gefahr für Leben und Gesundheit glaubhaft gemacht wird.

Nach der Rechtsprechung des BGH (Beschluss vom 2. Dezember 2010, V ZB 124/10, NJW-RR 2011, 419) ist eine Glaubhaftmachung des schuldnerischen Vortrages nicht vorgesehen; vielmehr gelten die allgemeinen Verfahrensgrundsätze des Zivilprozessrechts. Der Schuldner hat nur die Tatsachen vorzutragen, auf die er seinen Antrag stützt. Mit Hinblick auf den Schutz der körperlichen Unversehrtheit gemäß Art. 2 Abs. 1 Satz 1 GG dürfen an den Vortrag des Schuldners keine strengen Anforderungen gestellt werden. Die Beweise der vorgetragenen Tatsachen sind vom Gericht zu erheben.

Ob die genannte Beschränkung der Zulässigkeit des Antrages gemäß § 765a ZPO einer verfassungsgerichtlichen Überprüfung standhält, dürfte daher fraglich sein.

Bei Anwendung der Vorschrift stellen sich auch praktische Fragen: Wie soll entschieden werden, wenn das geforderte Attest einen Tag oder wenige Tage zu alt ist? Kann das Vollstreckungsgericht dann sehenden Auges einen Schutzantrag wegen Suizidgefahr als unzulässig zurückweisen? Wie soll bei einer akuten Psychose verfahren werden, die es dem Schuldner nicht möglich macht, zuvor einen Arzt aufzusuchen?

Eine zwingende Pflicht zur Vorlage eines Attestes schränkt die Handlungsoptionen des Gerichts ein. Wir schlagen daher vor, die Vorlagepflicht in eine Soll-Vorschrift abzumildern.

Der nach § 30c Abs. 3 ZVG-E zwingend durchzuführende Termin zur Ermittlung des Sachverhaltes sollte zu einer Kann-Bestimmung abgeändert werden. Es ist nicht ersichtlich, warum bei einem eindeutigen Gutachten des Sachverständigen und damit einhergehender Ausermittlung des Sachverhaltes noch eine zwingende mündliche Verhandlung nötig sein soll.



Aus der von uns beteiligten gerichtlichen Praxis wird im Übrigen darauf hingewiesen, dass die vorgeschlagene Glaubhaftmachung durch amtsärztliches Attest oder Attest eines Facharztes den oftmals von professionellen „Verhinderern“ initiierten „Suizidanträgen“ die Spitze nimmt. Wenn tatsächlich Indizien für eine Suizidgefahr im Fall der Zwangsversteigerung (überhaupt: Zwangsvollstreckung) bestehen, ist es nicht unangemessen, den Schuldner über seine Behauptung hinaus, er werde sich im Fall der Versteigerung (auch: der Räumung) seiner Immobilie umbringen, die medizinisch indizierten Gründe – statt von ihm selbst näher auszuführen lassen – durch ein solches Attest zu belegen zu lassen. Einer Vorlagefrist bedarf es hierfür aber nicht. Im Fall einer Antragstellung – auch ohne die erforderliche Glaubhaftmachung – kurz vor oder im Versteigerungstermin kann das Vollstreckungsgericht mit einer vorläufigen Anordnung (§ 765a Abs. 1 Satz 2, § 732 Abs. 2 ZPO) den Versteigerungstermin (auch: Räumungstermin) aufheben. Diese Maßnahme ist dem Gläubiger zuzumuten.

Außerdem wird vorgeschlagen, Regelungen zu schaffen, auf deren Grundlage das Vollstreckungsgericht dem Schuldner auferlegen kann, die Ursachen für die drohende Suizidgefahr oder Gesundheitsgefährdung zu beseitigen. Es gibt in der derzeit geltenden Fassung von § 765a ZPO keine Grundlage für Auflagen an den Schuldner bei Gewährung des Schuldnerschutzes. Der BGH und das BVerfG halten sie – ohne nähere Ausführungen – für möglich und auch notwendig. Auflagen an den Schuldner, nach Maßgabe eines Sachverständigengutachtens bestimmte Maßnahmen zu seiner Genesung und zur Beseitigung der Ursachen und des Potenzials für seine Suizidgefährdung zu ergreifen bzw. an sich durchführen zu lassen, betreffen medizinische, psychiatrische und psychologische Aspekte und berühren die Entscheidungsfreiheit und das Grundrecht des Schuldners aus Art. 2 Abs. 1 in Verbindung mit Art. 1 Abs. 1 GG. Sie sind ohne gesetzliche Grundlage nicht zulässig (BVerfG, Beschluss vom 26. Juli 2016, 1 BvL 8/15, Rpfleger 2016, 638; BVerfG, Kammerbeschluss vom 14. Juli 2015, 2 BvR 1549/14, 2 BvR 1550/14, Rpfleger 2015, 698; BGH, Beschluss vom 17. Februar 2010, XII ZB 68/09, NJW 2010, 1351). Eine derartige Regelung im Rahmen des § 765a ZPO erscheint deshalb – auch mit Blick auf die häufige Untätigkeit des Betreuungsgerichts und das nicht förderliche Nebeneinander beider Gerichte – unumgänglich.

7. Schutz vor Überpfändung (§ 17 Abs. 4 ZVG-E) – Teil II des Schlussberichts Seite 51 ff. –

Der Vorschlag von Bartels (Teil II des Schlussberichts Seite 61) wird von uns ausdrücklich unterstützt; er dürfte auch § 10 Abs. 3 Satz 1 ZVG entbehrlich machen. Durch Satz 2 werden auch die Interessen der Gemeinden gewahrt, die mangels anderweitiger erfolgreicher Vollstreckungsmöglichkeiten das Zwangsversteigerungsverfahren nur wegen geringerer Forderungen (z.B. Grundsteuern, Müllgebühren etc.) betreiben.

8. Freihändige Veräußerung des Grundstücks – Teil I des Schlussberichts Seite 226 ff., Teil II des Schlussberichts Seite 118 ff. –

Wir lehnen die Vorschläge ab.

Die freihändige Veräußerung des Objekts durch den Schuldner / Eigentümer ist während des Verfahrens bereits heute möglich und findet in der Praxis auch statt. Auch der Insolvenzverwalter kann das Grundstück jederzeit freihändig veräußern. Hier ist jedoch festzustellen, dass gerade bei Problemimmobilien nicht selten eine Freigabe erfolgt.

Sollte der Schuldner selbst zu einer freihändigen Veräußerung nicht bereit sein, erschließt es sich insbesondere mit Hinblick auf die Eigentumsgarantie gemäß Art. 14 GG nicht, warum neben der regulären Zwangsversteigerung die Möglichkeit einer freihändigen Veräußerung unter dem Zwang des Vollstreckungsverfahrens geschaffen werden soll. Eine vermeintliche Obstruktion des Schuldners darf nicht mit seinem Recht verwechselt werden, sich gegen Zwangsvollstreckungsmaßnahmen im Rahmen der gesetzlichen Möglichkeiten umfassend zur Wehr zu setzen. Die bloße Möglichkeit einer Zeitersparnis oder eines besseren Verwertungsergebnisses darf nicht dazu führen, dass die Rechte des Schuldners in einem vereinfachten Verfahren unzulässig eingeschränkt werden. Denn dieser kann sich nach § 34d Abs. 3 ZVG-E (Vorschlag der HWR, Teil I des Schlussberichts Seite 266) lediglich gegen den Beschluss zur Zustimmungsersetzung zur Wehr setzen. Ob der dem Kaufpreis zugrunde gelegte und durch Vorlage eines Gutachtens nachzuweisende Verkehrswert richtig bestimmt wurde, entzieht sich z.B. einer gerichtlichen Überprüfung.

Der Entwurf von Bartels (Teil II des Schlussberichts Seite 122 f. § 65 Abs. 2 ZVG-E) ist zu indifferent. Satz 7 „Die Eigentumsverschaffung erfolgt nach Berichtigung des Kaufpreises durch weiteren Beschluss“ blendet mannigfaltige Probleme aus. Es fehlen wesentliche Parameter:

- Eigentumsverschaffung mit Beschluss (§ 90 ZVG) oder mit Rechtskraft?
- Was ist, wenn der Käufer den Kaufpreis mindert (s. hierzu Art. 58 der bayerischen Subhastationsordnung; die BGB-Commission zur Fassung des ZVG hatte bereits viele Probleme behandelt, die heute offenbar neu aufgerollt werden sollen; ausführlich hierzu Schmidberger/Traub, Das Ende der Zwangsverwaltung, ZfIR 2012, 805)?
- Risiko der Seriosität des Käufers. Was ist, wenn der Käufer den Kaufpreis nicht bezahlt?
- Der Besitzübergang ist nicht geklärt. Zwischen Abschluss des Kaufvertrages und Bezahlung des Kaufpreises vergeht einige Zeit. Ist keine begleitende Zwangsverwaltung anhängig, ist der Käufer dem Wohl und Wehe des Schuldners ausgesetzt. Müsste da nicht angeordnet werden, dass dem „Zwangsverkäufer“ in der Interimsphase Verwaltungskompetenzen nach Art der §§ 94, 146 ZVG per Beschluss eingeräumt werden?
- Gewährleistung. Gilt § 56 Satz 3 ZVG auch für den Zwangsverkauf?
- Vorschläge des Schuldners. Bereits heute werden ab und an Kaufverträge mit mehr oder weniger seriösen Angeboten vorgelegt. Muss dann der

Zwangsverkäufer jedem noch so „windigen“ Angebot nachgehen? Erhalten die ausgeschlossen Käufer, die zwar ein höheres Gebot abgaben, aber nicht seriös erscheinen, ein Beschwerderecht? Besonders Augenmerk sollte auf Angebote von Personen aus dem Umkreis des Schuldners gelegt werden.

- Wer trägt die Kosten des „Zwangsverkäufers“, wenn der Kaufvertrag letztlich scheitert?
- Das ZVG nimmt dem Schuldner nicht das Verfügungsrecht. Was also, wenn der Schuldner kein Angebot, sondern gleich einen Kaufvertrag präsentiert? § 24 ZVG müsste geändert werden.
- Die Beteiligten werden gemäß § 65 Abs. 2 Satz 4 ZVG-E (Bartels) angehört. Wie deren Rechte gestaltet sind, verschweigt der Entwurf. Kann ein Hauptgläubiger die Übereignung an sich verlangen? Damit wäre die lex commissoria wieder eingeführt.
- Wie werden die rangschlechten Gläubiger ausgebootet? Darf der Zwangsverkäufer diesen zur Aufgabe ihrer Rechte Abstandszahlungen leisten?
- Problematik des § 85 ZVG: bereits seit 1900 kann ein Beteiligter, gewiss mit hoher Haftung, einen zweiten Termin erzwingen. Diese nahezu unbekannt und in der Praxis nicht relevante Vorschrift kann als gelungener Ausgleich dafür gesehen werden, dass die BGB-Commission sich nicht für einen Zwangsverkauf entschieden hat.

Fazit: Der Zwangsverkauf mag in seltenen Ausnahmefällen angezeigt sein. Aber die damit einhergehenden Probleme rechtfertigen eine Gesetzesänderung nicht.

Auch ist zu bedenken, dass mit der Einführung der Möglichkeit einer vereinfachten Veräußerung nach Ansicht der Praxis eines der Ziele der ZVG-Reform, nämlich eine Verkürzung der Verfahrensdauer (wie von der Kreditwirtschaft gewünscht), nicht erreicht werden kann. Es werden dagegen neue Problemfelder geschaffen, die zu einer eventuellen Verfahrensverzögerung führen können. Daher wäre eher daran zu denken, dass anstelle des in § 74a ZVG geregelten Antragsrechtes auf Versagung des Zuschlags eine Übernahmepflicht des (antragstellenden) Gläubigers unter Beachtung der Anrechnungsregelungen der § 114a ZVG normiert wird.

## 9. Beschränkung auf akzessorische Grundpfandrechte – Teil II des Schlussberichts Seite 13 ff. –

Der Vorschlag einer radikalen Abschaffung der Grundschuld wird abgelehnt. Sie wäre Angelegenheit des Sachenrechts, nicht einer ZVG-Reform und wäre, wenn

überhaupt, nur mit langer Übergangsfrist möglich. Abgesehen von der Zwangshypothek gibt es so gut wie gar keine Hypotheken mehr; diese Entwicklung spricht für sich. Eine Regelung, wonach der von dem Gläubiger auf sein eingetragenes Recht (sei es eine Hypothek oder eine Grundschuld) nicht beanspruchte Erlösanteil den nächstausfallenden Gläubigern zufällt und nicht dem Schuldner als Eigentümererlös, würde die Erlösverteilung dagegen vereinfachen.



## 10. Abkehr vom Übernahmeprinzip – Teil II des Schlussberichts Seite 21 ff. –

Die Vorschläge sind abzulehnen.

Der BDR verkennt die Problematik nicht. Der Wunsch nach einer grundlegenden Reform ist in einigen Punkten durchaus nachvollziehbar. Jedoch bleiben in der weit überwiegenden Zahl der Vollstreckungsversteigerung keine Rechte bestehen. Außerordentlich misslich ist aber die Situation in der Aufhebungsversteigerung. Hier aber liegt es an den Beteiligten, das Grundbuch vor der Versteigerung zu „säubern“. Aufgrund der Geschäftspolitik der Banken wird regelmäßig nur eine Löschungsbewilligung erteilt. Diese ist keine Verfügung über das Recht. Inhaberin des Rechtes bleibt die Bank. Dem unbedarften Rechtsteilnehmer ist der Unterschied zwischen einer Löschungsbewilligung und einer Verfügung nicht bewusst. Würde die Bank, was wohl aus Kostengründen unterbleibt, den Verzicht im Grundbuch eintragen lassen, wäre die Schärfe der Problematik genommen. Denn ein materiell unbeteiligter Dritter wäre aus dem Verfahren ausgeschieden. Hartenstein, ein vehementer Verfechter der Abschaffung von bestehen bleibenden Rechten, will diese Konstellation nicht anerkennen (Hartenstein, Bestehenbleibende Grundschulden in der Teilungsversteigerung, 2008; derselbe, Die Abschaffung bestehenbleibender Grundschulden, ZfIR 2014, 1).

Die Vollstreckungsversteigerung wird vom Deckungsgrundsatz gemäß § 44 Abs.1 ZVG beherrscht. Die Versteigerung darf nur unter Wahrung derjenigen Rechte erfolgen, die dem Anspruch des betreibenden Gläubigers im Range vorgehen.

Dieser Grundsatz erfordert auch deren Schutz vor Rechtsbeeinträchtigung durch Veränderung. Die bei Feststellung des geringsten Gebots zu berücksichtigen Rechte in Abteilung II und III werden daher in der Weise gedeckt, dass sie im Grundbuch bestehen bleiben und vom Ersteher zu übernehmen sind.

Daraus folgt, dass ein auf die im Grundbuch verlautbarte Rangfolge vertrauender Gläubiger bzw. Berechtigter stets damit rechnen kann, dass sein Recht durch eine Zwangsversteigerung, welche durch einen ihm nachrangigen Gläubiger betrieben wird, in keiner Weise rechtlich beeinträchtigt wird. Erst durch sein aktives Handeln (Rangänderung, Löschungsbewilligung, abweichende Versteigerungsbedingungen gemäß § 59 ZVG) kann von diesem Grundsatz abgewichen werden.

Eine Abkehr vom Übernahmeprinzip würde diesen Grundsatz ad absurdum führen: Ein vorrangiger Gläubiger bzw. Berechtigter wird einem Handlungsdruck dergestalt

ausgesetzt, das Bestehenbleiben seines Rechtes mittels Beantragung abweichender Versteigerungsbedingungen gemäß § 59 ZVG zu erreichen, wobei dieses Ziel mit Hinblick auf die Notwendigkeit eines Doppelausgebots gemäß § 59 Abs. 2 ZVG auch nicht mit abschließender Sicherheit erreicht werden kann.

Dazu kommt, dass sich ein Gläubiger eines auf Zahlung gerichteten Rechts (Grundpfandrechte, Reallasten) möglicherweise noch mit dem Gedanken anfreunden kann, dass sein Recht nunmehr kapitalisiert wird und durch das bare

Meistgebot gedeckt sein muss. Für Duldungsrechte, wie z.B. ein Wohnrecht, trifft dies in der Regel nicht zu. Für diese Fälle wäre insbesondere auch die Vorschrift des § 92 ZVG zu erwähnen: Ein Wertersatz für erlöschende Rechte wird als unbestimmter Anspruch gemäß § 14 ZVG nur dann in den Teilungsplan aufgenommen, wenn er spätestens bis zu diesem Termin angemeldet wird. Geschieht dies nicht, kann sich daraus sogar ein wirtschaftlicher Totalausfall für den Berechtigten ergeben. Aber selbst bei einer rechtzeitigen Anmeldung kann der Berechtigte nicht auf eine sofortige Auszahlung vertrauen. Denn der angemeldete Wertersatz ist ein unbestimmter Betrag, der gemäß § 14 ZVG als durch die Feststellung aufschiebend bedingt gilt, und müsste daher zunächst gemäß § 120 ZVG hinterlegt werden.

Das kann nicht richtig sein.

Weiter sind praktische Verfahrensprobleme zu erwarten:

- Erhöhter Aufklärungsaufwand durch das Vollstreckungsgericht.
- Vermehrte Antragstellung durch Beteiligte mit erlöschenden Rechten gemäß § 59 ZVG.
- Häufung von Doppelausgeboten.
- Verlust von Briefen bei erlöschenden Uralt-Grundpfandrechten (§ 126 ZVG).
- Vermehrter Aufwand durch Hinterlegung von Versteigerungserlösen bei nicht mehr annahmehbereiten Grundpfandrechtsgläubigern (Hebungsverzicht).
- Überforderung von juristisch nicht vorgebildeten Beteiligten.
- Hauptverlierer wären Nutzungsberechtigte aus Abteilung II. Der Nießbraucher verlöre sein dingliches Recht und würde mit der Ersatzleistung befriedigt. Der Nießbraucher will aber den Besitz an der Immobilie und nicht Geld. Wird dann noch das Meistgebot nicht gezahlt, wäre das Ergebnis verheerend.

Fazit: Die Abschaffung der bestehend bleibenden Rechte erschüttert das ZVG in seinen Grundfesten.

Für die Aufhebungsversteigerung ist jedoch der tatsächlichen Situation Rechnung zu tragen, wonach sehr viele Rechte von Banken nicht mehr bzw. nur teilvaluiert sind und trotzdem in voller Höhe bestehen bleiben. Dem Berechtigten aus einer Belastung der Abteilung III (regelmäßig eine Bank) kann das Recht eingeräumt werden, dass er auf seinen Antrag so gestellt wird, als würde aus diesem Recht das Verfahren betrieben. Das hat zur Folge, dass sein Recht und alle nachrangigen Rechte erlöschen würden. Dem liegt der Gedanke des § 174 ZVG zu Grunde.

Dagegen ist die Modifizierung des § 52 ZVG-E nach dem Vorschlag der HWR (Teil I des Schlussberichts Seite 279 f.) wünschenswert.

#### 11. Mietverträge (§ 1113 Abs. 2 BGB-E) – Teil II des Schlussberichts Seite 69 ff. –

Wir halten die Anfügung des § 1113 Abs. 2 BGB-E nicht für sinnvoll. Nachdem der BGH in mehreren Entscheidungen Mietvorauszahlungen sehr kritisch gewürdigt hat (Urteil vom 21. September 2016, VIII ZR 188/15, NJW 2016, 3787; Beschluss vom

21. September 2016, VIII ZR 277/15, Rpfleger 2017, 169), ist die Spitze der unredlichen Vorauszahlungen gebrochen. Versteigerungsverhinderer verlagern die Thematik auf den Suizideinwand.

12. Hausgeldansprüche (§ 16 Abs. 9 WEG-E) – Teil I des Schlussberichts Seite 338 ff.

Dem Vorrecht aus Hausgeld ist durch die Rechtsprechung eine stringente, dingliche Entfaltung nicht zugestanden worden. Es wird auf die Ausführungen der HWR verwiesen. Der BDR befürwortet die Ausdehnung der Dinglichkeit auf Hausgelder (Vorschlag der HWR, Teil I des Schlussberichts Seite 341).

13. Internetversteigerung – Teil II des Schlussberichts Seite 107 ff. –

Eine Internetversteigerung wird abgelehnt.

Bartels führt bereits die Bedenken in den Nachbarländern auf. Die von ihm vorgeschlagene Öffnungsklausel in § 65 Abs. 4 ZVG-E (Teil II des Schlussberichts Seite 111) würde bei 16 Bundesländern das Recht unnötig zersplittern.

Der Bietzeit gehen Bekanntmachungen, Anhörungen, Feststellungen und Hinweise voraus (§ 66 ZVG). Insbesondere ist wesentlich, welche Rechte der Ersteher zu übernehmen hat. Das Gericht hat die Identität der Bietenden zu prüfen. Vertreter müssen ihre Vertretungsmacht durch öffentlich beglaubigte Urkunden nachweisen. Über die Zulassung der Gebote (§§ 70, 71 ZVG) hat das Gericht sofort zu entscheiden, was eine unmittelbare mündliche Bekanntgabe erfordert. Der staatliche Eingriff in die Schuldnerrechte und in die Rechte der durch den Zuschlag verdrängten Gläubiger an nachrangiger Position darf nicht durch eine vermeintlich verbraucherfreundliche Gestaltung des Verfahrens beeinträchtigt werden.

Sollte der Gesetzgeber zur Internetversteigerung tendieren, dürften Internetbieter nach unserer Ansicht zur sicheren Abwicklung des Bietgeschäfts nur über einen Notar zur Versteigerung zugelassen werden. Anders als etwa bei privaten Auktionen von Kunstgegenständen, bei denen in der öffentlichen Wahrnehmung absolut anonyme Gebote zugelassen werden, ist es gerade bei Immobilien von Bedeutung, dass durch das gerichtliche Zwangsversteigerungsverfahren ein größtmögliches Maß an Transparenz auch hinsichtlich des Meistbietenden garantiert wird.

14. Bietzeit (§ 73 Abs. 1 Satz 1 ZVG) – Teil I des Schlussberichts Seite 275, 283 –

Wir regen an, die Bietzeit auf 15 Minuten zu verkürzen. Die derzeitige Bietzeit von 30 Minuten hat keinen Einfluss auf die Höhe und die Anzahl der abgegebenen Gebote und kann daher zur zeitlichen Straffung des Zwangsversteigerungstermins verkürzt werden.

Uns liegen allerdings auch Stellungnahmen aus der gerichtlichen Praxis vor, die eine Verkürzung auf 15 Minuten als nicht sachdienlich ablehnen. Gerade vor dem Hintergrund, dass die Abgabe des Gebots eine nicht unerhebliche Rechtshandlung darstellt, sollte hiernach auch dem Bieter ausreichend Gelegenheit gegeben werden, seine Gebotshöhe zu überdenken. Außerdem besteht immer die Gefahr, dass ein potenzieller Bieter sich kurzfristig verspätet. Der Gedanke, das Verfahren um jeden Preis zu straffen, sollte daher nicht ausschlaggebend sein.

#### 15. Bieterabsprachen (§ 66a ZVG-E) – Teil II des Schlussberichts Seite 62 ff. –

Der BDR hält den Vorschlag von Bartels (Teil II des Schlussberichts Seite 64) nicht für notwendig. Die im GVG vorhandenen Maßnahmen zur Wahrung der Ordnung in der mündlichen Verhandlung sind ausreichend.

Fraglich ist im Übrigen, wie das Gericht Kenntnis von unzulässigen Bietabsprachen erhalten und in welcher Form die Herausgabe der Gegenleistung durchgesetzt werden soll. So „blöd“ (Zitat aus einer Stellungnahme der gerichtlichen Praxis), im Sitzungssaal solche Absprachen zu versuchen, ist niemand. Dem Vernehmen nach finden jedoch oftmals Gespräche zwischen Bietinteressenten unter sich als auch mit den Gläubigervertretern außerhalb des Saales statt. Das Verlassen des Sitzungssaals kann der Rechtspfleger nicht untersagen.

#### 16. Einführung von Nachgeboten – Teil II des Schlussberichts Seite 112 ff. –

Der Vorschlag ist abzulehnen.

Das Versteigerungsverfahren ist geprägt durch den Bieterwettbewerb der Interessenten mit dem Ziel der Zuschlagserteilung an den Meistbietenden.

Die Information dieses Kreises von Interessenten wird durch die Veröffentlichung des Versteigerungstermins sichergestellt. Potenziellen Bietern steht es frei, an diesem Termin teilzunehmen oder nicht. Die Höhe des abgegebenen Meistgebots richtet sich sowohl nach der Art und Beschaffenheit des Objekts als auch nach dem jeweiligen Bietinteresse. Die Möglichkeit von Nachgeboten ist daher weder notwendig noch dazu geeignet, einen höheren Versteigerungserlös zu erzielen. Denn an dem Objekt interessierte Bieter werden den Termin selbst wahrnehmen und verlassen sich nicht auf die Möglichkeit von Nachgeboten.

Die Möglichkeit, schriftliche Nachgebote abzugeben, untergräbt darüber hinaus auch den Grundsatz der Mündlichkeit und Öffentlichkeit des Versteigerungstermins gemäß § 169 GVG. Denn gerade professionell und beruflich agierende Bieter könnten geneigt sein, nach Durchsicht entsprechender Veröffentlichungen nur noch Nachgebote im schriftlichen Verfahren abzugeben. Dies könnte bei sogenannten „Schrottimmobilien“ dazu führen, dass schriftliche Nachgebote zum Regelfall werden. Man denke nur an die unselige Zeit bis zum Erlass des Beschlusses des BGH vom 31. Mai 2012 (V ZB 207/11, ZfIR 2012, 648 m. Anm. Kirsch), als es schon üblich war, dass der Gläubiger einen Antrag nach § 74a ZVG stellte und den

Meistbietenden quasi zur Erhöhung seines Gebotes nötigte. Man hatte den Eindruck, das eigentliche Bietgeschäft fängt erst nach dem Termin an.

Bartels' Vorschlag des § 89a ZVG-E (Teil II des Schlussberichts Seite 116 f.) greift zu kurz. Der Grundstückserwerb unterliegt sehr strengen Formerfordernissen. Es sollte undenkbar sein, dass aufgrund eines nur schriftlichen Nachgebots (Abs. 2, Abs. 4 Satz 2) ein Grundstückskaufvertrag zustande kommt. Das Gericht muss sich der Identität des Bieters sicher sein. Die Regelungen sind insgesamt sehr kompliziert. Die Hürden für ein Nachgebot sind hoch.

Der BDR regt an, beim österreichischen BMJ eine Stellungnahme zur dortigen Handhabung des § 195 EO einzuholen.

#### 17. Eigentumserwerb mit Zuschlagserteilung – Teil I des Schlussberichts Seite 300 ff. –

Die Ausführungen zu den Wirkungen der Zuschlagserteilung werden unterstützt. Auch aus unserer Sicht ist am bestehenden System der sofortigen Zuschlagserteilung mit unmittelbarem Eigentumserwerb und dinglicher Surrogation festzuhalten.

#### 18. Verzinsung und Zahlung des Meistgebots – Teil I des Schlussberichts Seite 275, 283 f. –

Es wird angeregt, auf die förmliche Hinterlegung des zu zahlenden Betrages zur Vermeidung der Verzinsungspflicht zu verzichten. Vielmehr soll der Betrag als hinterlegt gelten, sobald dieser auf dem Konto der Gerichtskasse eingeht. Die derzeit noch notwendige Einreichung eines Hinterlegungsantrags stellt nach unserer Ansicht eine umständliche Förmerei dar.

Jedenfalls für die Zahlung der Sicherheitsleistung sollte eine Ausnahme von der Verzinsungspflicht ausdrücklich normiert werden (Vorschlag der HWR, Teil I des Schlussberichts Seite 284 letzter Absatz).

Aus der von uns beteiligten gerichtlichen Praxis wird allerdings bemerkt, dass ein Verzicht auf die Verzinsung mit Eingang des Betrages auf dem Konto der Gerichtskasse zusätzliche Probleme schafft. Der Ersteher erhält gewöhnlich mit der Bestimmung des Verteilungstermins (in der Regel zusammen mit dem Zuschlags-

beschluss) eine genaue Berechnung der Zahlungspflicht. Eine solche Berechnung im Voraus ist naturgemäß nur unter Einschluss der Zinsen bis zum (nicht einzurechnenden) Tag des Verteilungstermins möglich. Je nach dem tatsächlichen, früheren Zeitpunkt der Zahlung müssten dem Ersteher in nahezu jedem Verfahren die anteiligen ersparten Zinsen zurückgezahlt werden.



19. Die Verwaltung nach § 94 ZVG – Teil I des Schlussberichts Seite 414 ff. –

Es sollte normiert werden, dass der Antragsteller subsidiär für die Kosten haftet (siehe hierzu BGH, Urteil vom 26. Februar 2015, IX ZR 172/14, Rpfleger 2015, 349, dazu Traub, ZfIR 2015, 273).

Den Vorschlag zu § 94 Abs. 2 Satz 2 ZVG-E (Teil I des Schlussberichts Seite 428) halten wir für eine sinnvolle Ergänzung.

20. Versteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft – Teil I des Schlussberichts Seite 307 ff. –

Der BDR begrüßt die Forderung auf Vorschaltung eines Mediations- oder Schlichtungsverfahrens als Zulässigkeitsvoraussetzung für die Stellung eines Antrages auf Teilungsversteigerung (mit Ausnahme bei Antrag auf Grund eines Pfändungsgläubigers). Alternativ könnte im Verfahren die Abhaltung eines Vor-Termines entsprechend § 62 ZVG zur gütlichen Einigung vorgesehen werden (eventuell ausgestaltet mit der Möglichkeit, den Parteien einen „Zwangs-“Vergleich zu unterbreiten).

Die gesetzliche Normierung der Niedrigstgebots-Lösung in § 182 ZVG-E (Vorschlag der HWR, Teil I des Schlussberichts Seite 311 f.) wird vom BDR begrüßt.

Auf die oben zu 10. am Ende dargestellte Problematik hinsichtlich bestehender bleibender Rechte wird nochmals hingewiesen. Um eine Verwertbarkeit der Grundstücke zu verbessern, wäre auch die Einführung zur Abänderung der Vorschriften für das geringste Gebot dergestalt zu überlegen, dass nicht mehr valutierte Rechte (sofern dies zur sicheren Überzeugung des Gerichtes festgestellt ist), die nur wegen verweigerter Zustimmung eines Miteigentümers bislang nicht gelöscht werden konnten und nunmehr die Versteigerung erschweren oder vereiteln, nicht mehr in das geringste Gebot aufgenommen werden (vgl. auch OLG Karlsruhe, Beschluss vom 20. Juli 2017, 2 UF 52/17, Rpfleger 2018, 103).

21. Schuldnerverwaltung und Institutsverwaltung (§§ 150a bis 150e ZVG) – Teil I des Schlussberichts Seite 379 ff. –

Der BDR schließt sich dem Vorschlag für die ersatzlose Streichung der §§ 150a bis 150e ZVG (Vorschlag der HWR, Teil I des Schlussberichts Seite 386) an.

22. Räumung des Schuldners (§ 149 ZVG-E) – Teil I des Schlussberichts Seite 373 ff.

Die Klarstellung zur Tragung der Kosten der Bewirtschaftung des Grundstücks durch den Schuldner nach § 149 Abs. 2 Satz 2 ZVG-E (Vorschlag der HWR, Teil I des Schlussberichts Seite 375) ist erfreulich. Jedoch führt Halbsatz 2 dieser Vorschrift ins Absurdum. Die Vermögens- und Einkommensverhältnisse sind ja gerade desolat, was durch die angeordnete Zwangsverwaltung dokumentiert ist.

Über den Streit, ob der Schuldner leistungsfähig ist, dürfte das Vollstreckungsgericht zu entscheiden haben. Dieser „Nebenkriegsschauplatz“ bindet Arbeitskraft der Gerichte; die Verwalter werden sich ihre Bemühungen natürlich honorieren lassen. Es ist zu befürchten, dass auch in diesem Problemfeld Verwalter sich vermeintliche Ansprüche titulieren lassen. Die entstehenden Prozesskosten belasten die Masse. Eine Vollstreckung des Verwalters gegen den Schuldner ist nicht zielführend. Es ist schon zweifelhaft, gegen den Schuldner eine Nutzungsentschädigung einzuklagen (LG Verden, Urteil vom 19. April 2017, 7 S 48/16, BeckRS 2017, 120052, dazu Gerhards, IVR 2018, 88). Soll der Zwangsverwalter etwa aus dem Titel dem Verfahren beitreten?

23. Nutzungseffektuiierung (§ 152 Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 2 ZVG-E) – Teil II des Schlussberichts Seite 62 ff. –

Gegen den Vorschlag von Bartels (Teil II des Schlussberichts Seite 134) haben wir keine Bedenken.

24. Die Prozessführungsbefugnis des Zwangsverwalters (§ 152 Abs. 3 ZVG-E) – Teil I des Schlussberichts Seite 422 ff. –

Der Vorschlag der HWR (Teil I des Schlussberichts Seite 428) beendet die endlose Diskussion, wie der Zwangsverwalter in bereits anhängige Prozesse einsteigen kann (siehe nur Wrobel, Die Prozessführungsbefugnis des Zwangsverwalters, 1993).

25. Der Verteilungsschlüssel in der Zwangsverwaltung (§ 155 ZVG-E) – Teil II des Schlussberichts Seite 124 ff. –

Hier erkennen wir aus Sicht der Praxis keinen Regelungsbedarf. Die zuteilreifen dinglichen Zinsen des erstrangigen Gläubigers verbrauchen regelmäßig die gesamte zuteilfähige Masse.

26. Einkommensteuer als Ausgabe der Zwangsverwaltung (§ 155 Abs. 1 Satz 2 ZVG-E) – Teil I des Schlussberichts Seite 399 ff. –

Der Vorschlag der HWR (Teil I des Schlussberichts Seite 406) führt die unglückliche Rechtsprechung des BFH zur Entrichtung von Einkommensteuer auf ein vernünftiges Maß zurück. Die derzeitige Rechtslage ist sowohl für die Vollstreckungsgerichte als auch für die Zwangsverwalter äußerst unbefriedigend und immer noch unübersichtlich.

## 27. Fortsetzung der Zwangsverwaltung nach Zuschlag – Teil I des Schlussberichts Seite 410 ff. –

Der Zuschlag übereignet dem Ersteher sofort und bedingungslos das Eigentum. Dies gilt auch im Falle einer parallel laufenden Zwangsverwaltung. Trotzdem ist eine große Tendenz zu der Ansicht festzustellen, der Zwangsverwalter sei auch gegenüber dem Ersteher bis zur Rechtskraft legitimiert. Spätestens seit der Entscheidung des OLG Frankfurt (Urteil vom 4. November 2016, 13 U 111/16, Rpfleger 2017, 355) sind Zweifel angebracht.

Die gegen den Ersteher fortgesetzte Zwangsverwaltung ist einseitig. Sie stellt den Ersteher bei parallel laufender Zwangsverwaltung schlechter als den Ersteher ohne solches Verfahren. Regelmäßig wird der Zuschlagsbeschluss innerhalb kurzer Zeit rechtskräftig. Nur für diesen übersichtlichen Zeitraum wäre der Zwangsverwalter (bei Umsetzung des Vorschlags der HWR, Teil I des Schlussberichts Seite 429 § 161 Abs. 5 ZVG-E: Aufhebung mit Rechtskraft des Zuschlagsbeschlusses) gegenüber dem Ersteher legitimiert. Der unredliche Ersteher hätte dann zwischen Rechtskraft und Verteilungstermin genügend Zeit, Unheil anzurichten. Trotz fortgesetzter Zwangsverwaltung müssten die Beteiligten dann doch zu § 94 ZVG greifen.

Wird tatsächlich ein Rechtsmittel eingelegt, kann sich die Schwebezeit über Jahre hinweg ziehen. Aber auch hier sieht der BDR keine Veranlassung, den Zwangsverwalter gegen den Ersteher handeln zu lassen. Den Beteiligten steht es frei, einen Antrag nach § 94 ZVG zu stellen.

Der BDR regt an,

- dass der Ersteher zu seinem Schutz einen Antrag nach § 94 ZVG stellen kann (war bereits Bestandteil des preußischen ZVG),
- dass, sollte die fortgesetzte Zwangsverwaltung bis zum Zuschlag Gesetz werden, auch ein Ersteher ohne Zwangsverwaltung sequestriert wird (automatische Zwangsverwaltung gab es bereits im württembergischen Recht).

## 28. Die Beendigung der Zwangsverwaltung (§ 161 ZVG-E) – Teil I des Schlussberichts Seite 408 ff. –

- a) zu § 161 Abs. 1 Satz 2 ZVG-E (Vorschlag der HWR, Teil I des Schlussberichts Seite 428):

Der Wegfall der Beschlagnahme erst mit Zustellung an den Schuldner (Teil I des Schlussberichts Seite 423 f.) ist übervorsorglich (aktuell siehe hierzu BGH, Urteil vom 19. Oktober 2017, IX ZR 289/14, NJW 2018, 706, Rdnr. 27). Die bisherige Regelung ohne das Zustellerfordernis ist ausreichend. Probleme bereiten solche Fälle, in denen eine Mehrheit von Schuldnern vorhanden oder der Schuldner unbekanntem Aufenthaltsort ist. Verschwindet gar der Schuldner ins Ausland mit bekannter Anschrift, kann die Zustellung mehrere Monate dauern. Der Verwalter muss auch in diesen Fällen unverzüglich aus der Verantwortung

entlassen werden können, vor allem dann, wenn eine Masse nicht mehr vorhanden ist. Die Anordnung des Wegfalls der Beschlagnahme erst mit Rechtskraft ist heute schon Standard und zwar in den Fällen, in denen die Zwangsverwaltung gegen den Willen des Gläubigers aufgehoben wird.

Der Entwurf schweigt auch dazu, warum eine Zustellung an den Schuldner erforderlich scheint. Jedenfalls fehlt ihm das Rechtsschutzbedürfnis für eine ihn begünstigende Maßnahme, nämlich den Wegfall der Beschlagnahme.

b) zu § 161 Abs. 2 Satz 2 ZVG-E (Vorschlag der HWR, Teil I des Schlussberichts Seite 429):

Bedingte Zurücknahmen bzw. eingeschränkte Aufhebungen (Teil I des Schlussberichts Seite 424) lehnen wir ab. Bedingte Anordnungen bzw. Verfahren sind unzulässig (allgemein BVerfG, Beschluss vom 17. Oktober 1984, 1 BvR 620/78, 1 BvR 363/80, BVerfGE 68, 132 = NJW 1985, 846, Rdnr. 43; Haarmeyer/Hintzen, ZVG, 6. Aufl. 2016, § 146 Rdnr. 30). Es gibt keinen Grund, warum dies in der Schlussphase des Verfahrens nicht mehr gelten soll. Ein Nebeneinander Schuldner / Zwangsverwalter ist nur schwer vorstellbar.

Der Entwurf zeigt nicht auf, wie ein Beitritt zu einem bedingt aufgehoben Verfahrens behandelt werden soll. Sollte ein Beitritt nicht zulässig und nur eine Neuordnung möglich sein? Mietpfändungen, angebracht vor der Beschlagnahme, leben nach Verfahrensaufhebung wieder auf. Eine Pfändung des Auskehrerlöses würde von der bedingten Rücknahme unterlaufen. Der Gläubiger hat es in der Hand, seine Rücknahmebewilligung intern an Bedingungen zu knüpfen, wie die Abtretung der Restmasse oder der Mieten. Nach der Verfahrensaufhebung fehlt dem Zwangsverwalter jede Sachlegitimation (RG vom 30. November 1912, V 279/12, WarnR 6, 209 Nr. 171 (1913) = Recht 1913 Nr. 1828 (Ls. und Anm.) = ZBIFG 14, 167). Nicht geklärt ist auch, wer für die Verkehrssicherung des Grundstücks verantwortlich ist: der beschränkt weiter tätige Zwangsverwalter oder doch der Schuldner. Vorausschauend Badstübner: „Praktisch würde aber völlig unerfindlich sein, wer die Verantwortung für Benachteiligung des Grundstücks durch Beschädigung oder durch Entfernung von Zubehörstücken in jener Zwischenzeit tragen sollte“ (Badstübner, ZVG, 1902, § 260).

c) zu § 161 Abs. 5 ZVG-E (Vorschlag der HWR, Teil I des Schlussberichts Seite 429):

Wir verweisen auf unsere Stellungnahme zur Fortsetzung der Zwangsverwaltung nach Zuschlag – oben zu 27. –. Uns ist im Übrigen nicht ersichtlich, warum für eine fragliche Fortsetzung der Zwangsverwaltung bei Zuschlag nach der Verfahrensart unterschieden werden soll.

- d) zu § 161a Abs. 1 Satz 1 Halbsatz 2 ZVG-E (Vorschlag der HWR, Teil I des Schlussberichts Seite 429):

Diese Bestimmung erscheint uns unklar. Weigert sich der Gläubiger, die angeforderten Beträge zu zahlen, so wäre er zu verklagen. Sollte gemeint sein, der Verwalter hätte gegen den Gläubiger einen materiellen Anspruch, müsste die Vorschrift eher lauten: „für einen erforderlichen Betrag haftet der Gläubiger“.

- e) zu § 161a Abs. 1 Satz 2 ZVG-E (Vorschlag der HWR, Teil I des Schlussberichts Seite 429):

Auch nach Verfahrensaufhebung soll der Teilungsplan weitergelten. Hier übersieht die HWR die Rangklasse 3. Auch diese Ansprüche müssten dann bedient werden. Pfändungen des Auskehrerlöses wären fortan nicht mehr möglich. Reicht die Kaufpreisvaluta für den Gläubiger aus, hat dieser gar kein Interesse mehr an einer Zuteilung. Diese Vorschrift schafft mehr Probleme, als sie zu lösen verspricht.

- f) Zu § 161a Abs. 2 Satz 1 ZVG-E (Vorschlag der HWR, Teil I des Schlussberichts Seite 429)

Diese Formulierung wiederholt lediglich § 56 Satz 2 ZVG.

- g) Zu § 161a Abs. 2 Satz 3 ZVG-E (Vorschlag der HWR, Teil I des Schlussberichts Seite 429):

Hier wird im Ergebnis lediglich normiert, dass ein Ersteher bei Anhängigkeit einer Zwangsverwaltung zusätzliche Kosten zu tragen hat, die bei der Zwangsversteigerung sonst nicht anfallen.

## 29. Sicherheitsleistung (§ 67 ZVG)

Ergänzend zu den Vorschlägen im Schlussbericht regt die gerichtliche Praxis an, die Leistung einer Sicherheit nicht nur auf Antrag eines Beteiligten, sondern generell vorzuschreiben. Es sei für Laien schwer nachzuvollziehen, dass nicht das Gericht über das Verlangen nach Sicherheitsleistung entscheide, insbesondere wenn durch die Vertreter der Gläubiger eine Ungleichbehandlung verschiedener Bietinteressenten stattfindet.

## 30. Gebührenwert (§ 54 GKG)

Ergänzend zu den Vorschlägen im Schlussbericht regt die gerichtliche Praxis eine Anpassung der für die Gerichtsgebühren maßgeblichen Wertvorschriften im GKG



an. Die aktuellen Regelungen in § 54 GKG führen teilweise zu nicht mehr zeitgemäßen Ergebnissen.

Der Schlussbericht führt zutreffend aus (Teil I des Schlussberichts Seite 215), dass der Verkehrswert als Gegenstandswert der Kostenberechnung nach § 54 Abs. 1 Satz 1 GKG für die Verfahrensgebühr (KV 2211 GKG) und die Terminsgebühr (KV 2213 GKG) maßgebend ist. Er beschreibt damit jedoch lediglich die Fälle, in denen das Gericht zum Zeitpunkt des Kostenansatzes bereits den Verkehrswert festgesetzt hat. In einer nicht unerheblichen Zahl von Verfahren (Aufhebung wegen Antragsrücknahme oder nicht rechtzeitiger Fortsetzung) ist der Verkehrswert dagegen zum Zeitpunkt des Kostenansatzes noch nicht festgesetzt worden. In diesem Fall ist der Einheitswert maßgebend (§ 54 Abs. 1 Satz 2 GKG), selbst dann, wenn der Verkehrswert durch Sachverständigengutachten bereits ermittelt, wegen der Verfahrensaufhebung aber nicht mehr festgesetzt worden ist. Eine Festsetzung allein im Hinblick auf die Gebührenberechnung kommt nicht mehr in Betracht. Diese Folge ist höchst unbefriedigend.

Die bisherige Anknüpfung an den Einheitswert führt nicht zu sachgerechten und zeitgemäßen Ergebnissen. Der Einheitswert ist ein Wert für unbebaute und bebaute Grundstücke, der auf einen bestimmten Stichtag in einem gesetzlich geregelten, standardisierten Verfahren festgestellt wird und für Steuern, Gebühren und Beiträge als Bemessungsgrundlage dient. Angeknüpft wird dabei (in den „alten“ Bundesländern) an die Wertverhältnisse zum 1. Januar 1964. Die Einheitsbewertung des Grundbesitzes hat im Wesentlichen nur noch Bedeutung für die Erhebung der Grundsteuer (vgl. zur Verfassungswidrigkeit des Einheitswertes das aktuelle Urteil des BVerfG vom 10. April 2018, 1 BvL 11/14 u.a.).

Eine Änderung des § 54 Abs. 1 Satz 2 bis 4 GKG erscheint erforderlich, weil der Gesetzeswortlaut nur eine modifizierte Wertermittlung nach den Maßstäben der Einheitswertermittlung zulässt und daher ebenso wenig wie der festgesetzte Einheitswert zu einem den tatsächlichen Grundstückswert des Objekts widerspiegelnden Gegenstandswert führt. Ziel einer Gesetzesänderung sollte es sein, einen sich aus der Verfahrensakte ergebenden tatsächlichen Gegenstandswert der Gebührenberechnung zugrunde legen zu können. Dies betrifft vor allem Verfahren, in denen bereits ein Sachverständigengutachten erstellt wurde oder in denen das Grundstück freihändig verkauft wird und ein entsprechender Kaufvertrag vorgelegt wird. Eine Orientierung für eine Neuregelung kann § 46 Abs. 2, 3 GNotKG bieten.

Mit freundlichen Grüßen

Mario Blödtner  
Bundesvorsitzender

Klaus Rellermeyer  
stellvertretender Bundesvorsitzender