Bund Deutscher Rechtspfleger

- per elektronischer Post -
Bundesministerium der Justiz und für
Verbraucherschutz
Referat II A 1
Mohrenstraße 37
10117 Berlin
IIA1@bmjv.bund.de

12. Januar 2026

Stellungnahme zu dem Entwurf eines Gesetzes zur Umsetzung der Richtlinie (EU) 2024/1260 über die Abschöpfung und Einziehung von Vermögenswerten
Az. 401800#00006#0015

Sehr geehrte Frau Bundesministerin Dr. Hubig,
sehr geehrte Frau Schönfleisch-Backofen,
sehr geehrte Damen und Herren,

der Bund Deutscher Rechtspfleger bedankt sich für die Gelegenheit der Stellungnahme und nimmt wie folgt Stellung:

Artikel 4: Notveräußerung eines Grundstücks
Entgegen der in der Begründung des ReF-E vertretenen Ansicht ist eine Notveräußerung von Grundstücken durch die Staatsanwaltschaft nach der derzeitigen Gesetzeslage nicht möglich. Dem steht zum einen die im Ref-E genannte Entscheidung des BGH entgegen (hierzu auch Kamrau-Fiedler, Rpfleger 2021, 137). Zum anderen eröffnet auch § 111p StPO–E keine explizite Verwertungsbefugnis für die Staatsanwaltschaft vor Rechtskraft einer Einziehungsanordnung.

Grundsätzliches: Verwertung eines Grundstücks im rechtsgeschäftlichen Verkehr und im Insolvenzverfahren
Die Verwertung eines Grundstücks kann entweder rechtsgeschäftlich nach § 873 Abs. 1 BGB in Form einer Auflassung gemäß § 925 BGB oder durch Zwangsversteigerung nach den Vorschriften des Zwangsversteigerungsgesetzes (ZVG) erfolgen. Diese

Kontakt
Björn Benkhoff
Bundesgeschäftsführer
E-Mail: post@bdr-online.de
Tel.: +49 151 17277652

Digitalkontakt
Bund Deutscher Rechtspfleger

E-Mail: post@bdr-online.de

Mitglied im dbb beamtenbund und tarifunion E.U.R.

Verwertungsmöglichkeiten können auch in einem Insolvenzverfahren über das Vermögen eines Grundstückseigentümers stattfinden (vgl. § 148 Abs. 1, 159 InsO für die Verwertung durch den Insolvenzverwalter oder § 49 InsO für eine Versteigerung durch einen dinglichen Gläubiger trotz eröffnetem Insolvenzverfahren).
Für eine rechtsgeschäftliche Übereignung in Form der Auflassung bedarf es einer Einigung (§ 873 Abs. 1 BGB) des Erwerbers mit dem dinglichen Berechtigten, also dem Eigentümer des Grundstücks. Im Insolvenzverfahren ist der Insolvenzverwalter als Nicht-Eigentümer gemäß § 80 Abs. 1 InsO kraft Gesetzes ermächtigt, an Stelle des Grundstückseigentümers die rechtsgeschäftliche Auflassungserklärung als Veräußerer im Wege der Prozessstandschaft vorzunehmen, um seiner grundsätzlichen Verwertungspflicht (§ 159 InsO) nachkommen zu können. Für eine Verwertung im Wege der Zwangsversteigerung ist auch ein Insolvenzverwalter nur antragsbefugt; die Versteigerung an sich erfolgt durch den Rechtspfleger des Vollstreckungsgerichts (§ 165 InsO; §§ 174 ff. ZVG).
Die StPO sieht derzeit eine derartige Übertragung der Verfügungsbefugnis auf die Staatsanwaltschaft, um vor Rechtskraft einer Einziehungsanordnung eine rechtsgeschäftliche Veräußerung des fremden Grundstücks durchzuführen oder einen Antrag auf Zwangsversteigerung zu stellen, hingegen weder für ein beschlagnahmtes Grundstück (siehe A.) noch für ein mit einer Sicherungshypothek belastetes Grundstück (Siehe B.) vor.

A. Beschlagnahmtes Grundstück
Ist ein Grundstück nach § 111c Abs. 3 StPO beschlagnahmt, trifft zwar der Wortlaut des § 111p Abs. 1 Satz 1 StPO zu und auch die Ermächtigung zur Anordnung der Notveräußerung durch die Staatsanwaltschaft (Abs. 2 Satz 1) kann herangezogen werden. Allerdings scheitert die Notveräußerung an der Ermächtigung der Staatsanwaltschaft zur Abgabe der Auflassungserklärung und der Durchführung des Zwangsversteigerungsverfahrens.
Eine Ermächtigung der Anordnung der Notveräußerung durch die Ermittlungspersonen kann nicht eintreten, da selbst bei einem angenommenem „drohenden Verderb“ (Abs. 2 Satz 2) dieser durch eine sofortige Notveräußerung – ohne Einbindung der Staatsanwaltschaft - wohl nicht verhindert werden kann.

Variante 1: Rechtsgeschäftliche Verwertung eines beschlagnahmten Grundstücks:
Die Durchführung einer Notveräußerung ist nach § 111p Abs. 4 Satz 1 StPO der Staatsanwaltschaft, funktionell dem Rechtspfleger (§ 31 Abs. 1 Nr. 1 RPflG), übertragen. Hieraus die Übertragung der Befugnis für die rechtsgeschäftliche Verfügung über das Grundstück abzuleiten, also zur Abgabe der Auflassungserklärungen selbst vorzunehmen, wäre weitergehend als die Regelungen zur InsO. § 80 InsO wäre nach diesem Verständnis gar nicht notwendig, wenn bereits allein die gesetzlich normierte Verwertungspflicht gemäß § 159 InsO den Insolvenzverwalter hierzu ermächtigte.
Selbst wenn man der im Ref-E vertretenen Ansicht folgen möge, ist schwerlich vorstellbar, dass Notare und Rechtspfleger der Staatsanwaltschaft sich dieser Ansicht

anschließen und damit der Entscheidung des BGH entgegenstellen, um eine Auflassung eines beschlagnahmten Grundstücks, das mutmaßlicher Tatertrag aus einer rechtswidrigen Tat ist (§ 73 Abs. 1 StGB), ohne Mitwirkung des Grundstückseigentümers vorzunehmen.
Eine Verwertung nach § 825 ZPO, die § 111p Abs. 4 Satz 3 StPO grundsätzlich ermöglicht, ist vom Wortlaut ausgeschlossen, wenn das Grundstück „beschlagnahmt“ und nicht „gepfändet“ ist.

Lösungsmöglichkeit: Mit einer Ergänzung des § 111p Abs. 4 StPO um einen Satz 4 könnte für beschlagnahmte Grundstücke Rechtssicherheit geschaffen werden.

Vorschlag: „Die Staatsanwaltschaft ist befugt, zur rechtsgeschäftlichen Verwertung eines beschlagnahmten Grundstücks eine geeignete Person zu beauftragen.“
Der Staatsanwaltschaft eine derartige Befugnis vor Rechtskraft einer Einziehungsanordnung einzuräumen, wäre allerdings weitergehend, als die Befugnisse der Staatsanwaltschaft als Vollstreckungsbehörde nach Eigentumsübergang gemäß § 75 Abs. 1 Satz 1 StGB. Die Verwertungsanordnung nach dem gesetzlichen Eigentumsübergang auf das Land (§ 60 Satz 1 StVollstrO) trifft nämlich nach den Vertretungsverordnungen der Länder nicht die Vollstreckungsbehörde.

Variante 2: Verwertung eines beschlagnahmten Grundstücks durch Zwangsversteigerung:
§ 111p Abs. 4 Satz 1 StPO kann und darf nicht verstanden werden, dass mit „Durchführung der Notveräußerung“ auch die „Durchführung des Zwangsversteigerungsverfahrens“ einschließlich der Erteilung des Zuschlags der Staatsanwaltschaft obliege. Für das Zwangsversteigerungsverfahren nach dem ZVG sind ausschließlich die Vollstreckungsgerichte zuständig (§§ 764, 802 ZPO; §§ 1ff. ZVG).
Die Durchführung kann damit lediglich in der Befugnis zur Stellung eines Antrags auf Durchführung der Zwangsversteigerung (§ 15 ZVG) bestehen. Allerdings hat die Staatsanwaltschaft bei einem beschlagnahmten Grundstück kein dingliches Verwertungsrecht, das dem Vollstreckungsgericht eine Anordnung der Zwangsversteigerung erlaubt. Zudem hat die Staatsanwaltschaft kein gesetzliches Antragsrecht, das mit § 165 InsO vergleichbar ist.
Der Staatsanwaltschaft ein derartiges Antragsrecht vor Rechtskraft einer Einziehungsanordnung einzuräumen, wäre ebenfalls weitergehend, als die Befugnisse der Staatsanwaltschaft als Vollstreckungsbehörde nach Eigentumsübergang gemäß § 75 Abs. 1 Satz 1 StGB.

B. Mit einer Sicherungshypothek belastetes Grundstück
Ist ein Grundstück infolge der Vollziehung eines Vermögensarrests mit einer Sicherungshypothek für die Staatsanwaltschaft belastet (§ 111f Abs. 2 StPO), trifft der Wortlaut des § 111p Abs. 1 Satz 1 StPO bereits nicht zu. Mit der Belastung mit der Sicherungshypothek für die Staatsanwaltschaft ist das Grundstück nicht in den Wortsinnen „gepfändet“ (siehe BGH-Beschluss vom 28.5.2020 – V ZB 56/19, Rn. 7; vgl. MüKoStPO/Bittmann, 2. Aufl. 2023, StPO § 111h Rn. 27).

Variante 1: Rechtsgeschäftliche Verwertung
Aus der Sicherungshypothek ein rechtsgeschäftliches Veräußerungsrecht abzuleiten, widerspricht den Grundsätzen des Hypothekenrechts und § 16 Abs. 1 ZVG, der einen „vollstreckbaren Titel“ voraussetzt. Dies ist der Vermögensarrest nicht, da er weder einen Anspruch (endgültig) tituliert noch über eine Vollstreckungsklausel zugunsten der Staatsanwaltschaft verfügt. § 929 Abs. 1 ZPO ist über § 111f Abs. 2 Satz 2 StPO zudem nicht anwendbar.

Variante 2: Verwertung eines Grundstücks durch Zwangsversteigerung
Eine vorläufige Sicherungshypothek, die mit einer Arresthypothek gemäß §§ 932, 866 f. ZPO vergleichbar ist, erlaubt keine zwangsweise Verwertung des Belastungsobjekts hieraus (BGH-Urteil vom 15.04.1997 - IX ZR 112/96). § 932 Abs. 2 ZPO, der über § 111f Abs. 2 Satz 2 StPO Anwendung findet, verweist ausdrücklich auf § 867 Abs. 3 ZPO (vgl. u.a. Hintzen/Goldbach/Vuia/Hintzen, Zwangsvollstreckung, Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung, 2. Auflage 2024, Rn. 10.214). Erst die rechtskräftige Zuerkennung der Arrestforderung führt zur Umwandlung der Arrest- in eine Zwangshypothek (statt vieler: MüKoStPO/Bittmann, 2. Aufl. 2023, StPO § 111f Rn. 20). Die umgeschriebene Zwangshypothek berechtigt den Gläubiger dann, die Zwangsversteigerung zu beantragen (BGH-Beschluss vom 23.6.2021 – VII ZB 37/20, BeckRS 2021, 22312).
Dem Rechtspfleger des Vollstreckungsgerichts wäre aus diesen Gründen zudem die Erteilung des Zuschlags in einem Zwangsversteigerungsverfahren auf Betreiben des Sicherungshypothekengläubigers verwehrt. Selbst wenn eine gesetzliche Ermächtigung zur Erteilung des Zuschlags in einem Zwangsversteigerungsverfahren bestehen oder geschaffen würde, muss diesem seitens des BDR zum Schutz des dann verantwortlichen Rechtspflegers des Vollstreckungsgerichts entgegengetreten werden. Die Zuschlagspflicht (§ 81 Abs. 1 ZVG) auf ein Grundstück auszuweiten, das in einem nicht rechtskräftig abgeschlossenen Strafverfahren lediglich mit einer Sicherungshypothek belastet ist, kann dem Rechtspfleger nicht überantwortet werden.

Lösungsmöglichkeit: Um den in § 111p Abs. 1 Satz 1 StPO normierten Gefahren (Wertverlust, Verderb) entgegnen zu können und gleichzeitig eine Verwaltungsmöglichkeit zu schaffen, wird angeregt in § 111p Abs. 4 StPO eine Antragsbefugnis für § 25 ZVG aufzunehmen. Diese sollte für beschlagnahmte und für im Rahmen der Arrestvollziehung belastete Grundstücke gelten.

Vorschlag: „§ 25 ZVG findet entsprechende Anwendung.“

Gegen die Ergänzungen zur Antragsmöglichkeit (Abs. 2) und Beschwerdebefugnis (Abs. 5) sowie die Vereinfachung bei der Anhörungspflicht auf Eigenantrag (Abs. 3) bestehen keine Bedenken.

Unklar ist jedoch, ob infolge der vorgesehenen Antragsmöglichkeit des Schuldners auf Notveräußerung eine Zustimmung für die Staatsanwaltschaft zur rechtsgeschäftlichen Verwertung und zur Durchführung der Zwangsversteigerungsverfahren aus der Sicherungshypothek abgeleitet werden kann. Stellte der Antrag eine derartige Einwilligung dar, wäre die EU-Richtlinie auch hinsichtlich der Grundstücksverwertung für diese Fälle umgesetzt.

Artikel 3 und Artikel 5
Die gefassten Zuständigkeitsregelungen erscheinen konsequent. Eine Erweiterung der Zuständigkeit des Rechtspflegers der Staatsanwaltschaft ist damit nicht verbunden. Allerdings steht zu befürchten, dass aufgrund der Neuregelung eine Mehrbelastung der Rechtspfleger der einzelnen Staatsanwaltschaften mit komplexen und internationalen Maßnahmen verbunden ist. Dies kann ohne personellen Ausgleich nicht bewältigt werden und muss auch individuell durch Stellenhebungen honoriert werden können.

Für Rückfragen stehen wir sehr gern zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Mario Blödtner
Bundesvorsitzender

Björn Benkhoff
stellvertretender Bundesvorsitzender

Das Schreiben ist maschinell erstellt und ohne Unterschrift gültig.