Bund Deutscher Rechtspfleger, Theresienstr. 15, 97070 Würzburg

Bundesministerium der Justiz
Referat R A 4
Mohrenstraße 37
10117 Berlin
Nur per E-Mail: RA4@bmj.bund.de
poststelle@bmj.bund.de

25. Januar 2024

Stellungnahme zum Referentenentwurf eines Gesetzes zur Bekämpfung missbräuchlicher Ersteigerungen von Schrottimmobilien vorgelegt durch das BMJ mit Schriftsatz v. 18.12.2023 -RA4 – 375000#0002#0004

Sehr geehrter Herr Bundesminister,
sehr geehrte Damen und Herren,

der Bund Deutscher Rechtspfleger nimmt die Gelegenheit zur Stellungnahme gerne wahr.

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird auf die gleichzeitige Verwendung der Sprachformen männlich, weiblich und divers (m/w/d) verzichtet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechter.

Die Berufsgruppe der Rechtspfleger ist in der gerichtlichen Praxis mit den Angelegenheiten der Zwangsverwaltung befasst. Unter maßgeblicher Beteiligung unserer Fachkommissionen Zwangsversteigerung und Grundbuch nehmen wir wie folgt Stellung:

I. Zielsetzung und Notwendigkeit der Regelungen

Die Problematik mit der Nichtzahlung des Bargebotes ist der gerichtlichen Praxis nicht unbekannt. In der Praxis sind Verfahren, in denen das Meistgebot nicht gezahlt wird, aber sehr selten. Es handelt sich um einen (verschwindend) geringen Anteil an den zu bearbeitenden Verfahren. Fast ausschließlich werden Meistgebote von seriösen Bietern abgegeben und die Gebote orientieren sich am Verkehrswert und dem Bietverhalten der übrigen Bietinteressenten im jeweiligen Termin. Der Entwurf verengt die Sicht auf sogenannte „Schrott- oder Problemimmobilien“ (im Folgenden Schrottimmobilien), bei denen mittels § 94a ZVG-E künftig ein Eingriff seitens der Kommune vorgenommen werden kann. Ursachen werden aufgeführt. Bundesweit sollen pro Jahr ca. 30 Fälle sogenannter Schrottimmobilien vorkommen. Wie diese Zahl ermittelt worden ist, lässt der Entwurf offen.

Kontakt
Bundesgeschäftsstelle
E-Mail: post@bdr-online.de
mobil: +49 (0) 178/3596592

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

Postanschrift
Bund Deutscher Rechtspfleger
Theresienstr. 15
97070 Würzburg

E-Mail: post@bdr-online.de

Eine Abfrage hierzu ist dem BDR jedenfalls nicht bekannt. Eine Gesetzesänderung für eine so geringe Anzahl an Verfahren durchzuführen erscheint bereits fraglich. Auch die Herleitung aus der „UN-Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung“ zur Erreichung des Nachhaltigkeitszieles 16 erscheint in diesem Zusammenhang etwas weit hergeholt: „Friedliche und inklusive Gesellschaften für eine nachhaltige Entwicklung fördern, allen Menschen Zugang zur Justiz ermöglichen und leistungsfähige, rechenschaftspflichtige und inklusive Institutionen auf allen Ebenen aufbauen“. Erforderlich sind die geplanten Regelungen aus Sicht der gerichtlichen Praxis jedenfalls nicht, im Übrigen werden die Regelungen aber auch aus den nachfolgenden Ausführungen abgelehnt.

A II. Wesentlicher Inhalt

Die Problembeschreibung des Gesetzesentwurfs legt die Intention für die Neuregelung dar - Zitat: „*Den Gemeinden, in denen das Grundstück liegt, soll* ***unabhängig von einer Beteiligtenstellung als Gläubiger*** [Hervorhebung durch den BDR] *das Recht eingeräumt werden, in einem Zwangsversteigerungsverfahren einen Antrag auf gerichtliche Verwaltung zu stellen. Der Antrag der Gemeinde soll an* ***keine Voraussetzungen gebunden*** *sein*.“ Die am Verfahren nicht mehr beteiligte Gemeinde (Grundsteuer wird regelmäßig aus der ausreichenden Sicherheit befriedigt) soll auf Zuruf einen Ersteher unter eine gerichtliche Maßnahme zwingen können.

A III. Alternativen

Das Vorkaufsrecht in der Versteigerung kann die Gemeinde nicht ausüben. Eine Änderung de lege ferenda würde bei Geboten im Übermaß nicht zum Ziel führen. Das sieht der BDR ebenso. Die Pflicht zur Erbringung einer erhöhten Sicherheitsleistung bzw. eine Änderung des sofortigen Eigentumsübergangs bei Zuschlag sieht der Entwurf mangels vorhergehender Diskussion zu Recht als nicht möglich.

Die Gemeinden beklagen, dass angeordnete Maßnahmen bei Eigentümern streitig seien oder sein könnten. Bei der Ersatzvornahme könnten erhebliche Kosten entstehen, die sich dann teils nicht durchsetzen ließen. Mit dem gerichtlichen Verwalter soll ein unter der Aufsicht des Vollstreckungsgerichts stehender Helfer geschaffen werden, der im Eigeninteresse der Gemeinde Ordnungsrecht umsetzen soll. Gegen Verwaltungsanordnungen kann der Verwalter jedoch (verwaltungs-)gerichtlich vorgehen. Der Verwalter ist ein selbstständiges Organ der Rechtspflege, der sich eigener Haftung aussetzt, sollte er ungeprüft behördliche, aber rechtlich nicht haltbare Maßnahmen umsetzen (*Drasdo*, NZI 2011, 411 in der Anm. zu OVG Lüneburg v. 19.1.2021 – 1 LA 16/20).

Der Gesetzesentwurf übersieht allerdings die naheliegende Möglichkeit der Zurückweisung eines rechtsmissbräuchlichen Gebots nach § 71 Abs. 1 ZVG. Scheingebote von Gläubigern sind unwirksam (BGH v. 24.11.2005 - V ZB 98/05, Rpfleger 2006, 237; v. 10.5.2007 - V ZB 83/06, Rpfleger 2007, 483; v. 17.7.2008 - V ZB 1/08, Rpfleger 2008, 587). Gebote, bei denen eine Belegung nicht zu erwarten ist, sind unwirksam (BGH v. 22.2.2019 -V ZR 244/17 MDR 2019, 1088; OLG Nürnberg v. 23.9.1998, 4 W 1810/98, Rpfleger 1999, 87; OLG Hamm v. 6.1.1994 – 15 W 371/94, Rpfleger 1995, 34; LG Münster v. 13.3.2018 – 5 T 27/18, juris; LG Mainz v. 21.2.2000 – 8 T 365/99, Jur Büro 2001, 214; AG Dortmund v. 27.4.1993 – 147 K 190/92, Rpfleger 1994, 119; Schneider/*Traub*, 2020, ZVG § 71 Rz. 31 mwN; Erman/*Schmidt-Räntsch*, BGB, 7. Aufl. 9/2023, § 138, Rz. 176) sehen dies ebenso.

Über § 177 BBauG und Wohnungsaufsichtsgesetze haben Gemeinden ausreichend Möglichkeiten auf Eigentümer einzuwirken.

Eine andere Lösung ähnlich Art. 28 bis 32 des preußischen Ausführungsgesetzes zum ZVG (das, soweit ersichtlich, nur noch in Berlin gilt), nämlich eine Zwangsversteigerung auf Antrag der „Ortspolizeibehörde", könnte sich ebenfalls anbieten. Die Vorschriften „regeln das Verfahren gegen einen Eigentümer, welcher seiner öffentlich-rechtlichen Verpflichtung, die ihm gehörigen Gebäude in einem polizeimäßigen Zustande zu erhalten, nicht nachkommt" (Jaeckel/Güthe, ZVG, 7. Aufl. 1937, PrAGGVG Art. 28 Rn. 1). Ein solches Verfahren, mit einer allgemeinen Regelung eingeführt, kann auch für solche Grundstücke in Betracht kommen, für die ein „reguläres" Versteigerungsverfahren nicht anhängig ist.

A VI.3 Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand

Desolate Zustände hat der Mieter nicht zu tolerieren. Fundiert beraten, wird er die wegen den Mängeln nicht geschuldete Miete verweigern. Der gewissenhafte Verwalter wird von sich aus keine Mondmieten (*Wagner*, Mondmieten für Bruchbuden, Cicero 7/2010 S. 86-88) durchsetzen wollen, schon allein um sich nicht des Wuchers schuldig zu machen. Das klassische Objekt in der Teilungsversteigerung, das Einfamilienhaus, ist in der Regel nicht vermietet, sondern wird in nicht seltenen Fällen vom Antragsgegner bewohnt. Soweit überhaupt Mieteinnahmen erzielt werden, wird es einige Zeit dauern, um überhaupt zu einem Überschuss zu gelangen. Die Gemeinde wird sich sehr rasch einem Vorschussverlangen nach § 161 Abs. 3 ZVG ausgesetzt sehen.

Zu A.VI.4 Erfüllungsaufwand.

Zitat: „*Zusätzlich ist davon auszugehen, dass es Fälle gibt, in denen Gemeinden zunächst einen Antrag auf gerichtliche Verwaltung stellen, diesen aber zurücknehmen, ehe die Verwaltung angeordnet und durchgeführt wird, zum Beispiel, weil es sich um einen der Gemeinde bekannten Ersteher handelt, bei dem kein Bedürfnis besteht, einer missbräuchlichen Ausübung des Eigentumsrechts durch die gerichtliche Verwaltung vorzubeugen.*“ Der Antrag kann sehr frühzeitig gestellt werden (sogar vor dem Eintrag des ZV-Vermerks!). Dem Gericht steht ein Ermessen bei der Entscheidung über den Antrag nicht zu. Also muss sofort mit dem Zuschlag die Verwaltung nach § 94a ZVG-E angeordnet werden. Soll das Vollstreckungsgericht nun bei der Gemeinde vom Sitzungssaal anrufen, ob der Ersteher aus der Sicht der Gemeinde integer ist. Und wenn der Ersteher der Gemeinde nicht bekannt ist, dann verbleibt es beim Antrag. Das Verfahren scheint nicht ganz diskriminierungsfrei zu sein. Bei einer raschen Rücknahme fallen für die Vergütung des Verwalters trotzdem 654,50 EUR an (500 + 10% Auslagen + 19% USt. nach der Änderung der ZwVwV, Art. 1 Ziff 3a § 20 Abs. 1 ZwVwV-E).

Mit der Zahl von 30 angeordneten Fällen versucht der Entwurf, den massiven Eingriff in das System des ZVG zu bagatellisieren.

Zu VI. 4a) Erfüllungsaufwand für den Bürger

Nach dem Entwurf einer Änderung der ZwVwV soll die Mindestvergütung 1.500 EUR betragen (Art. 1 Ziff 3a § 20 Abs. 1 ZwVwV-E), mit Auslagenpauschale und Umsatzsteuer gesamt: 1.963,50 EUR. Der Entwurf geht von 1.200 EUR zzgl. Pauschale und USt. aus. Dauert die Verwaltung länger oder erfordert sie einen Aufwand, der mit der Mindestgebühr nicht abgedeckt ist, wird der Bürger (Ersteher bzw. die ggf. vorschusspflichtige Gemeinde) mit höheren Kosten belastet.

Zu VI. b) Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft

Die aufgezeigte Kompensation trägt nicht. Dem redlichen Ersteher bringt die Entlastung der Wirtschaft durch die Verordnung zur Ablösung der Zwangsvollstreckungsformular-Verordnung und zur Änderung der Beratungshilfeformularverordnung und der Verbraucherinsolvenzformularverordnung sowie zur Aufhebung der Gerichtsvollzieherformular-Verordnung vom 16.12.2022 (BGBl. I S. 2368) nichts.

Zu VI. c) Erfüllungsaufwand für die Verwaltung

Zitat: „*Für die Prüfung, ob die Gemeinde von dem Antragsrecht Gebrauch macht, entsteht kein Erfüllungsaufwand*.“ Dem tritt der BDR entgegen. Die Problemimmobilien seien den Gemeinden bekannt. Die Gemeinde benötige nur Kenntnis von der Zwangsversteigerung. Die Vollstreckungsgerichte übersenden bereits alle Terminbestimmungen den Gemeinden nach MiZi (Allgemeine Verfügung Neufassung der Anordnung über Mitteilungen in Zivilsachen v. 29.4.1998 in der Fassung v. 3.8.2023 (B Anz AT 22.09.2023 B1), derzeit ca. 15.000 Mitteilungen pro Jahr (Eingang 21.389 Verfahren, davon frei geschätzt mit Termin ca. 75%). Die Mitteilung muss an die zuständige Stelle (Amt für öffentliche Ordnung, Liegenschaftsamt) weitergeleitet werden. Die zuständige Stelle hat den Vorgang zu bearbeiten. Trotz Digitalisierung erscheint ein Zeitansatz von 10 Minuten pro Vorgang realistisch. Der BDR geht von 2.500 Arbeitsstunden aus (15.000 Mitteilungen * 10 Minuten). Nur für die Sichtung.

Ob 29 Minuten Arbeitszeit der Gemeinde für die Bearbeitung des Antrages und die Begleitung der Verwaltung nach § 94a ZVG-E ausreichend bemessen sind, vermag der BDR nicht zu beurteilen. Es dürfte jedoch fraglich sein, ob die Gemeinden alle ihre (Schrott-)Immobilien wirklich so gut kennen und daher ohne weitere Recherche vorhalten können. Hierzu ist anzumerken, dass die eigentliche Benachrichtigungsmitteilung gemäß der MiZi an die Gemeindekasse gerichtet ist, damit diese Ansprüche gem. § 10 Abs. 1 Nr. 3 ZVG, das heißt insbesondere Grundsteuern, zu dem jeweiligen Verfahren anmelden kann. Zu bezweifeln ist, dass die entsprechenden Kassenmitarbeiter Kenntnis über die (Schrott-)Immobilien der Gemeinde haben. Die Mitteilungen sind also von der Kasse noch an weitere Mitarbeiter zur Kenntnis und weiteren Veranlassung weiterzuleiten.

Damit die Gemeinde ihr Antragsrecht wahrnehmen kann, muss sie Kenntnis von der Zwangsversteigerung erhalten. Mitgeteilt wird ihr nach der geltenden Fassung der Anordnung über die Mitteilungen in Zivilsachen (Zweiter Teil 3. Abschnitt VII. 1 Abs. 3 Nr. 1 MiZi) die Bestimmung des Versteigerungstermins. Der Entwurf sieht jedoch die Möglichkeit einer Antragstellung bereits ab der Anordnung des Verfahrens vor. Liegt ein Antrag im Zeitpunkt der Bestimmung des Versteigerungstermins vor, so ist dies in der Terminsbestimmung anzugeben (§ 94a Abs. 2 ZVG-E). Der Hinweis dient der Transparenz für die Bietinteressenten (Begründung Seite 12 zu § 94a Abs. 2 Satz 2 ZVG-E). Eine frühzeitige Antragstellung – rechtzeitig vor der Bestimmung des Versteigerungstermins – würde somit als wünschenswert erachtet. Das setzt voraus, dass bereits im einem frühen Verfahrensstadium eine Mitteilung an die Gemeinde erfolgt. Somit müsste sinnvollerweise eine Anpassung der Mitteilung in Zivilsachen (MiZi) erfolgen.

Zitat: „*Weiterer Erfüllungsaufwand für die Verwaltung entsteht nicht, auch nicht durch die Vorschusspflicht der Gemeinde als Antragsteller der gerichtlichen Verwaltung*.“ Mit Urteil v. 26.2.2015 (IX ZR 172/14 (Rz. 18), ZfIR 2015, 299 (mit Bespr. (*Traub*, S. 273)) erkannte der BGH auf die Vorschusspflicht des Antragstellers. Ob der geleistete Vorschuss aus der Verwaltung erwirtschaftet werden kann, ist gerade bei Schrottimmobilien fraglich. Auch fraglich ist, ob die Gemeinden bei der bestehenden Vorschusspflicht Anträge gem. § 94a ZVG-E überhaupt stellen werden.

Wurden die Gemeinden unter Hinweis auf die Kosten, die zumindest bei den offenkundigen Schrottimmobilien mit hoher Wahrscheinlichkeit auch nicht wieder eingebracht werden können, zu dem Entwurf gehört?

Zu 5. Weitere Kosten

Zitat: „*Für die Justiz entstehen Kosten durch die Beantragung und die Anordnung der Maßnahmen*." Das sieht der BDR ebenfalls. Eine gerichtliche Verwaltung ist mit der Verfahrensgebühr nach GKG KV 2211 abgegolten. Der Arbeitsanfall einer Zwangsverwaltung nach § 146 ZVG ist nach Pebb§y katalogisiert. Für die Anordnung einer Zwangsverwaltung nach § 146 ZVG fällt Gebühr nach GKG KV 2220 an, für das Verfahren entsteht eine Verfahrensgebühr nach GKG KV 2221. Der Entwurf geht hinsichtlich des Arbeitsanfalles einer Verwaltung nach § 94a ZVG-E von nicht haltbaren, geschätzten Werten aus.

Zu B. Besonderer Teil

Zu § 94a

Der historische Gesetzgeber billigte nur den Beteiligten, die aus dem Gebot eine Befriedigung erwarten können, ein Interesse zu. Der Entwurf gibt der Gemeinde zur Wahrung öffentlich-rechtlicher Belange ein begründungsloses Antragsrecht. Der Entwurf preist diese Lösung sogar noch als für den Ersteher als vorteilhaft an, denn er erhalte eine Gegenleistung, zwar auf eigene Kosten, aber immerhin ohne Berechnung von Gerichtskosten. Bei der Gegenleistung handelt es sich um den vermeintlichen Vorteil, dass der Ersteher ohne das Verfahren gem. § 94a ZVG-E die Verwaltung der Immobilie selbst vornehmen oder beauftragen müsste. Es ist zu erwarten, dass eine Verwaltung gem. § 94a ZVG-E fast ausnahmslos nicht dazu führen wird, dass der Ersteher eine gut verwaltete, bestenfalls noch vermietete und renovierte Immobilie übergeben bekommt. Es wird sich regelmäßig um eine reine (Mangel-)Verwaltung handeln. Denn sofern es sich um eine Schrottimmobilie handelt, ist diese auch nicht im üblichen Geschäftsverkehr einer ordentlichen Vermietung zuzuführen. Dass Gewinne mit Schrottimmobilien erzielt werden, wird vermutlich darin begründet sein, dass die entsprechenden Ersteher die Schrottimmobilie an Interessenten vermieten, die auf dem normalen Markt keine Möglichkeiten haben und auch widrige Bedingungen in Kauf nehmen (z. Bsp. Überbelegung von Wohnraum durch Flüchtlinge aus Krisengebieten).

Es ergeben sich somit Bedenken hinsichtlich der Vereinbarkeit mit dem Art 14 des Grundgesetzes, da durch den neuen § 94 a ZVG wesentlich in Eigentumsrechte eingegriffen wird, ohne dass die Gemeinde selbst Beteiligte des Verfahrens und damit gegebenenfalls Gläubigerin oder Berechtigte ist.

Das ZVG hat sich bewusst dafür entschieden, dass der Zuschlag sofort erteilt wird, die Zahlung aber bis spätestens zum Verteilungstermin zu erfolgen hat.

Zu Absatz 1

Bei Zwangsversteigerungsverfahren ist die Zivilprozessordnung als Verfahrensvorschrift anzuwenden. Hier gilt aber die Parteimaxime. In dieses zivilrechtliche Verfahren soll nun Verwaltungsrecht eingewoben werden.

Zitat: „*Der Antrag nach § 94a ZVG-E ist außer bezüglich der Lage der Immobilie an keine sonstigen Voraussetzungen gebunden*.“ Dieser Satz der Begründung disqualifiziert das Gesetzesvorhaben. Was sich nach einer Bürokratieverschlankung anhört, schlägt einem transparenten und rechtsstaatlichem Verfahren die Beine weg. Es geht nach dem Motto: Der Zweck heiligt Mittel. Ginge die Gemeinde nach der bestehenden Gesetzeslage vor, müsste gegen den Zustands- bzw. Verhaltensstörer ein begründeter Verwaltungsakt erlassen werden. Der Entwurf geht auf § 177 BauGB ein. Er erkennt Schwierigkeiten im Einzelfall, die Voraussetzungen dieser Vorschrift gerichtsfest unter Zeitdruck festzustellen. Die Möglichkeiten einer einstweiligen Anordnung der Behörde sollen durch die Einrichtung einer Verwaltung nach § 94a ZVG ersetzt werden - ein systemischer Rechtsbruch. Das Vollstreckungsgericht wird zum unmündigen Gehilfen degradiert.

Bei welchen Immobilien tatsächlich von einer Schrottimmobilie zu reden ist, bleibt im Übrigen offen. Der Entwurf enthält keine gesetzliche Definition der Schrottimmobilie. So liegt es im jeweiligen Ermessen, welche Gemeinde welche Immobilie als eine solche einordnet und den Antrag gem. § 94a ZVG-E stellt. Denkbar ist zum Beispiel bei reicheren Gemeinden, in denen es aber auch Immobilien gibt, die keinen so hohen Verkehrswert wie die meisten anderen vor Ort haben, dass solche Immobilien mit einem im Verhältnis geringeren Verkehrswert von der Gemeinde auch als Schrottimmobilien qualifiziert werden. So ließen sich Bieter bei entsprechenden Immobilien über einen entsprechenden Antrag verunsichern und von der Gebotsabgabe fernhalten. Noch einmal - an den Antrag gem. § 94a ZVG-E sind keinerlei Voraussetzungen geknüpft, nicht einmal eine gesetzliche Definition der Schrottimmobilie.

Zu den Nummern 1-3

Die technischen Regelungen steigen in die feinen Tiefen des ZVG ein. Das Gesetz sieht die Belegung des Bargebotes an das Vollstreckungsgericht als Regel an, lässt aber andere Möglichkeiten zu. Der Ersteher kann die Zeit zwischen Zuschlag und dem Verteilungstermin nutzen, um das Meistgebot zu finanzieren. Eingriffe in seine Position durch einen nicht Verfahrensbeteiligten sind dem bisherigen System fremd. Die beabsichtigte Regelung steht im Widerspruch zu § 49 Abs. 3 ZVG, wonach Meistgebot und Zinsen spätestens zum Verteilungstermin zu erbringen sind. Dies ist wegen der ganz anderen Zielrichtung als in § 94 ZVG hier nicht hinnehmbar.

Zu Absatz 2 Allgemein

Der Antrag soll bereits ab Anordnung der Zwangsversteigerung gestellt werden können. Zu diesem Zeitpunkt ist weder der Ersteher bekannt noch ersichtlich, dass dieser das Gebot nicht zahlen wird. Es handelt sich daher um einen Vorratseingriff in die Eigentumsrechte, ohne dass ersichtlich ist, dass das Eigentumsrecht „missbräuchlich“ ausgeübt wird.

Zu Absatz 2 Satz 1

Die zu diesem Punkt getroffene Regelungen sind sinnfrei.

Alternative I: Der BDR stimmt dem Entwurf zu, dass vor der Anordnung der Zwangsversteigerung ein Antrag unzulässig wäre. Eine Antragstellung erst im Versteigerungstermin wäre ausreichend. Nicht wenige Verfahren schaffen es erst gar nicht bis zur Bestimmung eines Versteigerungstermins. Es ist unverständlich, warum die Gemeinde sich bereits ab der Beschlagnahme mit der Verwaltung nach § 94a ZVG beschäftigen sollte. Für Verfahren ohne Versteigerungstermin entsteht ohne Not Verwaltungsaufwand.

Alternative II: Erst zu diesem Termin ist das Bargebot zu belegen – in den Anfangszeiten sogar in bar zu Händen des Vollstreckungsgerichts. Dazu aus einer sehr frühen Kommentierung: „*Deshalb sind die Bieter nicht mehr gehalten, sich im Versteigerungstermin über ihre Zahlungsfähigkeit auszuweisen*“ (Reinhard, ZVG 1901, § 49 Anm. II.1). Durch die Abschaffung der Barzahlungen, hat sich daran nichts geändert, außer dass das Bargebot rechtzeitig an die Gerichtskasse zu leisten ist (s. hierzu Schneider/*Goldbach*, ZVG 2020, § 49 Rz. 12, 13).

Erst im Verteilungstermin stellt das Vollstreckungsgericht fest, ob das Bargebot erbracht wurde, wenn nicht, wird nach § 118 ZVG verfahren. Dass der Entwurf eine Antragstellung nach dem Verteilungstermin nicht mehr zulassen will, ist löblich, aber zeigt die Ferne zu der dem ZVG innewohnenden Logik. Die vom Entwurf aufgeworfene Problematik der Schrottimmobilie löst sich nach Abhaltung des Verteilungstermines nicht von selbst auf.

Zu Absatz 2 Satz 2

Zitat: „*Bietinteressenten werden auf einen in einem frühen Stadium des Verfahrens von der Gemeinde gestellten Antrag schon in der Veröffentlichung der Terminsbestimmung hingewiesen (§ 94a Absatz 2 ZVG-E). Dadurch sind frühzeitig Gespräche von (redlichen) Bietinteressenten mit der Gemeinde möglich, um eine Durchführung der gerichtlichen Verwaltung abzuwenden, wenn das von der Gemeinde angenommene Szenario zum Umgang mit der Immobilie im konkreten Fall doch nicht vorliegt.“* Die gerichtliche Verwaltung kannte schon der Vorläufer des heutigen ZVG. Seit weit über einem Jahrhundert sind Ersteher der latenten Möglichkeit einer Verwaltung nach Zuschlag ausgesetzt. Dies musste nicht besonders kundgetan werden. Es ist einfach Gesetz.

Die Androhung einer Verwaltung nach § 94a ZVG-E in der Veröffentlichung wird (auch die seriösen) Bietinteressenten verunsichern. Der interessierte Bieter würde bei der Gemeinde vorstellig werden. Er würde dann versichern, er sei redlich und er hätte gerne das Grundstück ohne eine Verwaltung erstanden. Dabei wird er natürlich vortragen, dass *das von der Gemeinde angenommene Szenario zum Umgang mit der Immobilie im konkreten Fall doch nicht vorliegt.* Aber wer will sich schon vor einer Versteigerung von der Gemeinde durchleuchten lassen, ob er auch redlich sei. Ein Szenario, das man sich gar nicht erst vorstellen mag.

Das Vorhaben ist nicht geeignet, Versteigerungen attraktiv zu halten. Hierbei ist schließlich zu beachten, dass das Zwangsversteigerungsverfahren nicht für die Gemeinden durchgeführt wird, sondern auf Antrag der Gläubiger bzw. bei Teilungsversteigerungen der Antragsteller, um bei Forderungsversteigerungen eine Befriedigung aus dem Grundstück herbeizuführen bzw. bei der Teilungsversteigerung die Auseinandersetzung der Gemeinschaft herbeizuführen.

Zu Absatz 3

Der Entwurf sieht bei § 94 ZVG den betreibenden Gläubiger in der Pflicht, die notleidende Verwaltung zu alimentieren. Dies ist falsch und zeigt die mangelhafte Auseinandersetzung des Entwurfes mit dem ZVG. Eine gerichtliche Verwaltung nach § 94 ZVG kann jeder Beteiligte beantragen – und ist dann vorschusspflichtig –, der aus dem Gebot eine Befriedigung zu erwarten hat. Das muss aber nicht der betreibende Gläubiger sein.

Zu Absatz 4 Nummer 1

Entlarvend wird erneut auf die öffentlichen Interessen der Gemeinde abgestellt, die aber dann zurückgedrängt werden, wenn eine Zwangsverwaltung gegen den Ersteher angeordnet wird.

Zitat. „*Während die Überschüsse aus der Verwaltung des Grundstücks bei der gerichtlichen Verwaltung jedoch später an den Ersteher auszukehren sind, sind sie bei der Zwangsverwaltung auf die Forderungen der Gläubiger zu verteilen*.“ Diese Einschätzung wird nicht geteilt. Der gerichtliche Verwalter hat ebenso wie der Zwangsverwalter die Lasten des Grundstücks zu tragen (Dassler u.a./*Hintzen*, ZVG 16. Aufl. 2020, § 94 Rz. 16).

Zu Rechtsbehelfen schweigt der Entwurf. Er gibt nur vor, mit einer sofortigen vollständigen Zahlung könne die Verwaltung nach § 94a ZVG-E abgewendet oder aufgehoben werden.

Die Rechtsnatur des Antrags ist unklar. Gemäß § 322 Abs. 3 AO stellt die Vollstreckungsbehörde den Antrag auf Zwangsversteigerung. Dazu ist aber immerhin ein zuvor erlassener Abgaben-, Haftungs- oder Duldungsbescheid erforderlich. Ist dieser fehlerhaft kann der Schuldner das Verwaltungsgericht anrufen, das die Maßnahme gem. § 113 Abs. 1 VwGO überprüft (s. hierzu VG Schleswig v. 15.11.2023 – 4 A 1/22, juris). Der Vollstreckung in das Grundstück ist eine vorherige Prüfung nach § 322 Abs.4 AO voranzustellen. Das Vollstreckungsersuchen selbst ist kein angreifbarer Verwaltungsakt (OVG Nordrhein-Westfalen v. 19.6.2012 – 14 B 1137/11, IGZInfo 2012, 217; VG Oldenburg v. 8.4.2003 – 2 B 4649/02, KKZ 2007, 45; OVG LSA v. 23.12.2008 – 2 M 235/08, NVwZ-RR 2009, 410).

Der Antragstellung auf gerichtliche Verwaltung durch die Gemeinde geht kein Verwaltungsakt voraus. Mangels Verwaltungsakts dürfte dem Ersteher die Möglichkeit einer Klage vor dem Verwaltungsgericht fehlen.

Nach Art 19 Abs. 4 GG muss gleichwohl der Rechtsweg eröffnet sein. Nachdem ausschließlich die Lage des Grundstücks ausschlaggebend sein soll, kann der Ersteher bei einer etwaigen Beschwerde nach § 793 ZPO nur damit gehört werden, er sei redlich. Ob er hierzu einen Schufa-Auszug vorzulegen hat, müsste die Rechtsprechung klären. Der BDR sieht verfassungsrechtliche Bedenken.

Durch die beabsichtigte Regelung wird **übermäßig in das Eigentumsrecht des Erstehers** eingegriffen. Voraussetzungslos kann ihm die Wahrnehmung seiner Eigentumsrechte vorenthalten werden, wofür er dann auch noch die erheblichen Kosten zu tragen hat: Dem Verwalter nach § 94a ZVG steht für seine Tätigkeit eine Vergütung analog dem Zwangsverwalter, nach geltendem Recht also von mindestens 200 EUR Gebühren + 20 EUR Auslagenpauschale + MWSt, sofern keine Inbesitznahme erfolgt, bzw. 600 EUR Gebühren + 60 EUR Auslagenpauschale + MWSt, sobald er das Grundstück in Besitz genommen hat (§ 20 Zwangsverwalterverordnung – ZwVwV - ist für den gerichtlichen Verwalter analog anzuwenden, vgl. etwa *Hintzen* in Hintzen/Engels/Rellermeyer, § 94 ZVG Rz. 11). Bekanntlich ist eine Überarbeitung des ZwVwV in Arbeit, durch das die Gebühren auf 500 EUR für Fälle vor Inbesitznahme und 1500 EUR für Fälle mit Inbesitznahme erhöht werden (Referentenentwurf vom 18.08.2023, https://www.bmj.de/SharedDocs/Downloads/DE/Gesetzgebung/RefE/RefE_VO_Aend_ZwVwV.pdf?__blob=publicationFile&v=3) – hinzu kommen je 10 % Auslagenpauschale und MWSt. Gerade im Anwendungsbereich von Schrottimmobilien mit Grundstückswerten oft unter 2.000 EUR übersteigt die Verwaltervergütung den Wert der ersteigerten Immobilie.

Der Entwurf greift in fremde Rechte ein. Der Entwurf nimmt dem Beteiligten, der aus dem Gebot eine Befriedigung zu erwarten hat, ein taktisches Mittel weg. In einem Bietabkommen kann der Gläubiger (in der Forderungsversteigerung in der Regel dem einzig Zuteilungsberechtigten nach Wegverfertigung der Sicherheitsleistung) dem Interessenten zusichern, keinen Antrag nach § 94 ZVG zu stellen (s. *Hartenstein*, Die Taktik der Bank in der Zwangsversteigerung, 2012, S.70).

Mit einer faktisch amtswegigen Anordnung der Verwaltung nach § 94a ZVG-E bleibt dem Gläubiger kein Spielraum mehr.

Es überzeugt im Übrigen nicht, dass der (ggf. zunächst) nicht zahlende Ersteher, der ja durch den Zuschlag auch schon das Eigentumsrecht erworben hat, schlechter gestellt wird, als Eigentümer an sich oder solche, die kraft Gesetzes (z.B. zerstrittene Erbengemeinschaft) oder durch Rechtsgeschäft Eigentümer geworden sind, die die Immobilie verfallen lassen. Diese Ungleichbehandlung bei der eigentümerrechtlichen Stellung dürfte aus verfassungsrechtlicher Sicht nicht zulässig sein.
Zusammenfassend:

- Mit § 71 Abs. 1 ZVG, also der Möglichkeit des Gerichts, missbräuchliche Gebote zurückzuweisen, besteht bereits ausreichender Rechtsschutz. Es ist Aufgabe des Vollstreckungsgerichts, das Verfahren nach dem ZVG durchzuführen. Dafür bedarf es nicht des Zutuns durch die Gemeinde in Form eines rechtsstaatlich äußerst bedenklichen Antragsrechts.
- Mit §§ 94, 112, 128, 130 ZVG hat der Gesetzgeber ausreichende Vorsorge für die Beteiligten getroffen.
- Über das Zivilrecht können keine Maßnahmen angeordnet werden, die ansonsten über den Verwaltungsrechtsweg mit einem entsprechenden Arbeits- und Ermittlungsaufwand angeordnet werden müssten.

Zu Artikel 2

In formaler Hinsicht bemerken wir, dass § 15 EGZVG als Übergangsbestimmung bereits durch die Generalnorm in Art. 10 Abs. 2 des Ersten Gesetzes über die Bereinigung von Bundesrecht im Zuständigkeitsbereich des Bundesministeriums der Justiz vom 19. April 2006 (BGBl. I S. 866) aufgehoben wurde. Die in Art. 2 Nr. 2 des Entwurfs vorgesehene (erneute) Aufhebung kann daher entfallen. Da auch der frühere § 14 EGZVG aufgehoben wurde (Art. 7 Abs. 24 des Rechtspflege-Vereinfachungsgesetzes vom 17. Dezember 1990 [BGBl. I S. 2847]), regen wir an, im Eingangssatz von Art. 2 Nr. 1 des Entwurfs nicht eine Neufassung dieser Vorschrift, sondern deren Anfügung vorzusehen (ebenso bereits die Anfügung des § 13 EGZVG durch Art. 4 des Gesetzes vom 11. Oktober 2016 [BGBl. I S. 2222]).

Der BDR appelliert an den Bundestag, den Gesetzesentwurf nicht anzunehmen.

Der Gemeinde steht es frei, den Kontakt zum Vollstreckungsgericht zu suchen. Dieses kann aus den übermittelten Informationen die richtigen Schlüsse ziehen.

Mit freundlichen Grüßen

Mario Blödtner
Bundesvorsitzender

Kristina Fuhs
stellvertretende Bundesvorsitzende

Das Schreiben ist maschinell erstellt und ohne Unterschrift gültig.