

Peter Depré
Rechtsanwalt
Fachanwalt für Insolvenz- und Sanierungsrecht
Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht
Zertifizierter Restrukturierungs- und Sanierungsexperte (RWS)
Wirtschaftsmediator (cvm)
Mitglied im Geschäftsführende Ausschuss
der Arbeitsgemeinschaft Insolvenzrecht & Sanierung
des Deutschen Anwaltvereins

Sachverständigen-Stellungnahme
zur Anhörung zum Schrottimmobiliien-Missbrauchsbekämpfungsgesetz
am 26. Juni 2024 im Rechtsausschuss des Deutschen Bundestags
Gesetzentwurf (BT-Drs. 20/11308)

Ausgangspunkt

Mit dem vorliegenden Gesetzesentwurf der Bundesregierung soll das Ziel verfolgt werden, sog. Schrottimmobiliien vor zahlungsunfähigen oder zahlungsunwilligen Ersteigern im öffentlichen Interesse zu schützen.

Im Rahmen einer Zwangsversteigerung wird der Ersteigerer bereits mit Zuschlag Eigentümer, ohne dass er das Bargebot vollständig erbringen muss. Ordnet das Gericht Sicherheitsleistung auf Antrag eines Beteiligten (§ 9 ZVG) an, so beträgt diese 10 % des festgesetzten Verkehrswertes (§ 68 ZVG). Dies gilt auch, wenn es dem Ersteigerer von Anfang an darauf ankommt, lediglich in den Besitz des Objektes zu gelangen, um Mieten zu vereinnahmen oder Nutzungen zu ziehen, ohne die Absicht zu haben, die restlichen 90 % des Barangebots zu leisten. Zusammen mit dem Zuschlagsbeschluss bestimmt das Gericht auf der Grundlage eines vorläufigen Teilungsplans circa 4-8 Wochen später den Teilungstermin. Spätestens zu diesem Termin muss die Bezahlung auf einem Konto der Gerichtskasse nachgewiesen werden. Da die Gefahr besteht, dass der Ersteigerer vor Bezahlung oder Hinterlegung des Meistgebots über das Grundstück verfügt oder dieses nutzt, sieht § 94 ZVG die Möglichkeit vor, durch einen Beteiligten, der aus dem Gebot Zahlungen zu erwarten hat, die gerichtliche Verwaltung auf Kosten des Ersteigerers zu beantragen. Mit dem Anordnungsbeschluss wird ein gerichtlicher Verwalter bestellt. Eine eventuell noch fortlaufende Zwangsverwaltung gegen den Vollstreckungsschuldner muss getrennt davon geführt werden. Erfahrungsgemäß wird von der Anordnung der gerichtlichen Verwaltung nur selten Gebrauch gemacht.

Anknüpfend an die vollstreckungsrechtliche Regelung des § 94 ZVG für Gläubiger soll § 94a ZVG-RegE eingeführt werden.

Zum Referentenentwurf

Zu dem Referentenentwurf des BMJ vom 18.12.2023 hat der Deutsche Anwaltverein bereits eine ablehnende Stellungnahme abgegeben, an welcher der Unterzeichner als Berichterstatter mitgewirkt hat. Auf diese darf ich verweisen

(<https://anwaltverein.de/de/newsroom/sn-03-24-refe-schrottimobilien-missbrauchsbekaempfungsq>), siehe auch Zeitschrift für Immobilienrecht (ZfIR) 2024, 54 ff.

Zum Regierungsentwurf (BT-Drucksache 20/11308 vom 08.05.2024)

Auch wenn der Regierungsentwurf in § 94a Abs. 2 ein etwas weniger willkürliches Antragsrecht für die Gemeinde formuliert, bleiben die Regelungen ein Fremdkörper im ZVG, es dient nicht dazu den öffentlich-rechtlichen Zielen, seien diese städtebaulich oder kommunalpolitisch motiviert, Geltung zu verschaffen. Bisher war dies dem Gesetzgeber auch bekannt, betrachtet man die Regelung der §§ 24 ff. BauGB. Das dort geregelte, gemeindliche Vorkaufsrecht, gilt nicht in der Zwangsversteigerung.

Mit den beabsichtigten Regelungen greift die Gemeinde als Exekutive in die Abläufe eines gerichtlichen Verfahrens ein. Dieser Eingriff führt zu Verfahrensverzögerungen und wirtschaftlichen Nachteilen zu Lasten von Gläubigern und Vollstreckungsschuldner. Das Ziel, baulichen Missständen oder nicht erwünschten Nutzungen zu begegnen, wird nicht erreicht, da sich ja im Ergebnis insoweit nichts ändert, wenn das Meistgebot bezahlt wird.

Das Vollstreckungsgericht wird durch die vorgesehene Regelung systemfremd instrumentalisiert, um einen ordnungsbehördlichen bzw. ordnungspolitischen Einfluss der Gemeinde zu ermöglichen. Offen bleibt, in welcher Funktion die Gemeinde auftritt, als Polizeibehörde oder im Rahmen anderer Aufgabenstellungen. Offen bleibt ferner, durch wen und wie gegen den Antrag der Gemeinde, der wohl einen Verwaltungsakt (§ 35 VwVfG) darstellt, vorgegangen werden kann, wohl mittels Widerspruchs (§ 68 VwGO) und Anfechtungsklage (§ 42 VwGO).

Regelmäßig liegt dem Vollstreckungsgericht ein Verkehrswertgutachten zur Festsetzung des Verkehrswertes vor, dessen tatsächliche Feststellungen nicht mit der Bestätigung der Gemeinde kompatibel sein muss. Hört das Vollstreckungsgericht die Verfahrensbeteiligten (§ 9 ZVG) an, kann dies zur Rücknahme des Zwangsversteigerungsantrages führen und an der tatsächlichen Situation ändert sich nichts. Da die geplante Anordnung nach § 94a ZVG-RegE verfahrensrechtlich nichts anders darstellt, als der § 94 ZVG, stehen die Erinnerung

nach § 766 ZPO bzw. die sofortige Beschwerde nach § 793 ZPO als Rechtsbehelfsverfahren den Beteiligten (§ 9 ZVG) zur Verfügung.

Verfassungsrechtliche Überlegungen

Als Zivilrechtler stellt man sich die Frage der Vereinbarkeit des Reformvorschlages mit der Verfassung, was aber von den Verfassungsrechtlern zu beurteilen ist. Folgende Aspekte könnten relevant sein:

Vordergründig zu prüfen wäre zunächst Art. 14 GG in all seinen Facetten.

Unabhängig von der Würdigung des Art. 14 GG könnte der Gesetzestext im Regierungsentwurf (§ 94a Abs. 2 ZVG-RegE) zu unbestimmt sein und den verfassungsrechtlichen Anforderungen nicht genügen.

Das Gebot der Rechtstaatlichkeit fordert, dass Bürger, hier insbesondere Schuldner und Gläubiger, vor staatlicher Willkür bewahrt werden.

Die Bürger als Adressaten des ZVG müssen sich darauf verlassen können, dass Gesetze (Art. 76 Absatz 1 GG) und staatliche Entscheidungen (Art. 83, ff. GG) auf transparente und vorhersehbare Weise zu Stande kommen. Das ist nicht mehr der Fall, wenn aus ordnungsrechtlichen oder politischen Gründen in die Struktur des ZVG eingegriffen wird. § 9 ZVG bestimmt die Verfahrensbeteiligten. Die Gemeinde ist in § 9 ZVG nicht als Verfahrensbeteiligte genannt.

Die anerkannten juristischen Auslegungsmöglichkeiten lassen es nicht zu, die Gesetzssystematik so zu überdehnen, dass in das privatrechtlich konzipierte Vollstreckungsrecht zur Gläubigerbefriedigung Ordnungsrecht inkorporiert wird.

Der vom dem Rechtsstaatsprinzip (Art. 20 Abs.3 GG) abgeleitete Verhältnismäßigkeitsgrundsatz erscheint nicht gewahrt.

Der Umstand, dass die Gesetzesbegründung selbst nur von ca. 25 „echten Fällen“ missbräuchlicher Ersteigerungen spricht (BT-Drucksache 20/11308, A. VI 4 (Seite 11) und VI 4 a (Seite 12), belegt die Unverhältnismäßigkeit (Gesamtzahl der Zwangsversteigerungen 21.389 in 2022, betroffen davon 25 = 0,1 % Schrottimmobilienfälle).

Praktische Überlegungen

Sollte der Regierungsentwurf Gesetz werden, ist das keinesfalls ein Beitrag zum Bürokratieabbau, sondern bewirkt das Gegenteil. Gerichte und Verwaltung müssen sich mit dem Gesetz befassen, ohne erkennbaren Nutzen. In Deutschland gibt es etwa 650 Amtsgerichte, und circa die gleiche Zahl von Vollstreckungsgerichten, die dadurch, trotz der geringen Fallzahl, zusätzlich belastet würden. Gleiches gilt für sämtliche Gemeinden, die sich diesem Thema annehmen müssten.

Schlussfolgerung

Aufgrund der vorstehenden Ausführungen empfiehlt es sich, von dem geplanten Schrottimmobilien–Missbrauchsbekämpfungsgesetz Abstand zu nehmen.

Peter Depré
Rechtsanwalt