Gesetzentwurf

der Bundesregierung

Entwurf eines Gesetzes zur Bekämpfung missbräuchlicher Ersteigerungen von Schrottimmobilien

(Schrottimmobilien-Missbrauchsbekämpfungsgesetz)

A. Problem und Ziel

Der Entwurf soll dem besonderen Problem des missbräuchlichen Erwerbs von sogenannten Schrott- oder Problemimmobilien in der Zwangsversteigerung begegnen. Betroffene Gemeinden konnten in einigen Fällen beobachten, dass derartige Immobilien zu einem den Verkehrswert deutlich übersteigenden Wert ersteigert werden und der Ersteher nur die Sicherheitsleistung, anschließend jedoch nicht sein Gebot bezahlt hat. Da der Ersteher mit der Verkündung des Zuschlags Eigentümer der Immobilie wird, darf er jedoch ab dem Zeitpunkt des Zuschlags auch die Nutzungen aus der Immobilie ziehen, beispielsweise Mieten aus bestehenden Mietverhältnissen einziehen oder die Immobilie neu vermieten. Dadurch kann der Ersteher erhebliche Einnahmen generieren. In einigen dieser Fälle berichten betroffene Gemeinden von Überbelegung und Verwahrlosung der Immobilie, die auch mit zusätzlichen Problemen und Rechtsverstößen einhergehen können, wie zum Beispiel Lärm oder Vermüllung. Die Nutzung der Immobilie, ohne das Gebot zu zahlen, stellt sich in diesen Fällen daher als Missbrauch der erlangten Eigentümerstellung dar. Wird das Gebot nicht belegt, kommt es zwar in der Regel zu einer Wiederversteigerung. Da jedoch zwischen Zuschlag und neuem Versteigerungstermin regelmäßig mehrere Monate vergehen, kann der Ersteher in der Zwischenzeit erhebliche Einnahmen erzielen. Zugleich verschlechtert sich der Zustand der Immobilie weiter, bis dem Ersteher bei der Wiederversteigerung das Eigentum wieder entzogen wird. Diesem missbräuchlichen Erwerb soll durch den Entwurf entgegengewirkt werden.

Der Entwurf steht im Kontext der gefährdeten rechtzeitigen Erreichung der Ziele der Resolution der Generalversammlung der Vereinten Nationen vom 25. September 2015 „Transformation unserer Welt: die UN-Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung“. Der Entwurf soll insbesondere zur Erreichung von Nachhaltigkeitsziel 16 beitragen: „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“.

B. Lösung

Der Entwurf sieht vor, in einem neuen § 94a des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) der Gemeinde, in der das Grundstück liegt, unabhängig von den Voraussetzungen des § 94 ZVG und von sonstigen Voraussetzungen, das Recht einzuräumen, in einem Zwangsversteigerungsverfahren einen Antrag auf gerichtliche Verwaltung zu stellen. Nach Anordnung der gerichtlichen Verwaltung sind dann beispielsweise etwaige Mieteinnahmen an den gerichtlich bestellten Verwalter zu zahlen. Dadurch wird dem Anreiz entgegengewirkt, überhöhte Gebote auf Schrott- beziehungsweise Problemimmobilien abzugeben, ohne diese zu bezahlen, um aus der missbräuchlichen Ausübung der so gewonnenen Eigentümerstellung Nutzungen zu ziehen. Denn für die Dauer der

gerichtlichen Verwaltung erfolgt die Verwaltung der Immobilie von dem gerichtlich bestellten Verwalter und dieser zieht die Nutzungen aus der Immobilie.

C. Alternativen

Keine.

D. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand

Keine.

E. Erfüllungsaufwand

E.1 Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger

Für die Bürgerinnen und Bürger entsteht ein laufender Erfüllungsaufwand in Höhe von rund 8 000 Euro jährlich.

E.2 Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft

Für die Wirtschaft entsteht ein laufender Erfüllungsaufwand in Höhe von rund 31 500 Euro jährlich. Dieser stellt eine Belastung nach der „One in, one out“-Regelung der Bundesregierung dar, die jedoch durch 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. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2368) kompensiert wird.

Davon Bürokratiekosten aus Informationspflichten

Keine.

E.3 Erfüllungsaufwand der Verwaltung

Den Verwaltungen der Gemeinden entsteht ein laufender Erfüllungsaufwand in Höhe von rund 378 000 Euro jährlich.

F. Weitere Kosten

Bei der Justiz entstehen bei den Vollstreckungsgerichten weitere Kosten in Höhe von rund 5 000 Euro jährlich.

Kosten für soziale Sicherungssysteme sind nicht zu erwarten. Auswirkungen auf das Preisniveau, insbesondere auf das Verbraucherpreisniveau, ergeben sich nicht.

Gesetzentwurf der Bundesregierung

Entwurf eines Gesetzes zur Bekämpfung missbräuchlicher Ersteigerungen von Schrottimmobilien

(Schrottimmobilien-Missbrauchsbekämpfungsgesetz)

Vom ...

Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:

Artikel 1

Änderung des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

Das Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 310-14, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 24 des Gesetzes vom 19. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2606) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. Nach § 94 wird folgender § 94a eingefügt:

„§ 94a

(1) Auf Antrag der Gemeinde, in der das Grundstück belegen ist, ist dieses für Rechnung des Erstehers in gerichtliche Verwaltung zu nehmen, solange nicht

1. die Zahlung oder Hinterlegung des Bargebots erfolgt ist,

2. die außergerichtliche Einigung über die Erlösverteilung nach § 143 dem Gericht nachgewiesen ist oder

3. die außergerichtliche Befriedigung nach § 144 dem Gericht nachgewiesen ist.

(2) Der Antrag kann ab Anordnung der Zwangsversteigerung und spätestens im Verteilungstermin gestellt werden. Die Gemeinde hat mit dem Antrag zu bestätigen, dass die zu verwaltende Immobilie

1. bauliche Missstände oder Mängel aufweist und dadurch eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit oder Ordnung besteht,

2. den geltenden Vorschriften zu Umgang, Nutzung und Bewirtschaftung nicht entspricht oder

3. nicht angemessen genutzt wird.

Liegt ein Antrag im Zeitpunkt der Bestimmung des Versteigerungstermins vor, so ist dies in der Terminsbestimmung anzugeben.

(3) Die gerichtliche Verwaltung darf ab Erteilung des Zuschlags angeordnet werden. Sie ist aufzuheben, wenn der Teilungsplan durch Forderungsübertragung ausgeführt ist und

1. die Zwangsverwaltung gegen den Ersteher angeordnet ist oder

2. der Ersteher dem Gericht die vollständige Befriedigung der Berechtigten aus der Forderungsübertragung nachgewiesen hat.

(4) § 94 Absatz 2 findet Anwendung. Der Verwalter kann die Zahlung der Vergütung von der antragstellenden Gemeinde verlangen, wenn der Ersteher die festgesetzte Vergütung nach Aufforderung durch den Verwalter nicht gezahlt hat. Zahlt die Gemeinde die Vergütung, kann sie vom Ersteher die Erstattung verlangen."

2. Dem § 170 wird folgender Absatz 3 angefügt:

„(3) § 94a ist nicht anzuwenden."

3. In § 170a Absatz 2 Satz 3 werden nach dem Wort „Blatt" die Wörter „oder in einem für das Gericht bestimmten elektronischen Informations- und Kommunikationssystem öffentlich" eingefügt.

4. In § 171 Absatz 5 Satz 1 wird die Angabe „170 Abs. 1" durch die Wörter „170 Absatz 1 und 3" ersetzt.

5. Dem § 171g wird folgender Absatz 3 angefügt:

„(3) § 94a ist nicht anzuwenden."

Artikel 2

Änderung des Einführungsgesetzes zu dem Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

Das Einführungsgesetz zu dem Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 310-13, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 11. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2222) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:

1. § 14 wird wie folgt gefasst:

„§ 14

§ 94a des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung ist auf die bis einschließlich … [einsetzen: Datum des Tages vor dem Tag des Inkrafttretens dieses Gesetzes nach Artikel 3] angeordneten Zwangsversteigerungen nicht anzuwenden."

2. § 15 wird aufgehoben.

Artikel 3

Inkrafttreten

Dieses Gesetz tritt am … [einsetzen: Datum des ersten Tages des auf die Verkündung folgenden Quartals] in Kraft.

Begründung

A. Allgemeiner Teil

I. Zielsetzung und Notwendigkeit der Regelungen

Durch Veränderungen in Wirtschaft und Gesellschaft sind manche Regionen in Deutschland seit vielen Jahren in besonderem Maße von Abwanderung und Immobilienleerstand betroffen. Diese Umstände haben an manchen Orten zur Entstehung sogenannter Schrott- beziehungsweise Problemimmobilien geführt. Als Schrott- oder Problemimmobilien werden umgangssprachlich Immobilien mit nicht vorhandenem Geldwert und fehlender Verwertungsmöglichkeit bezeichnet. Bei diesen Immobilien kann es zusätzlich zu erheblichen städtebaulichen Missständen kommen, die vom Eigentümer nicht behoben werden, häufig, weil sich dies aus dessen Sicht nicht lohnen würde oder der Eigentümer die erforderlichen finanziellen Mittel dafür nicht aufbringen kann. Nachfolgend wird der Begriff Problemimmobilie benutzt.

Der Entwurf soll dem besonderen Problem der missbräuchlichen Ausübung des Eigentums an Problemimmobilien durch den Erwerb in der Zwangsversteigerung begegnen. Betroffene Gemeinden konnten in einigen Fällen beobachten, dass Problemimmobilien zu einem den Verkehrswert deutlich übersteigenden Wert ersteigert werden, anschließend der Ersteher jedoch – in manchen Fällen offenbar von vornherein so beabsichtigt – nur die – relative geringe – Sicherheitsleistung, nicht jedoch sein Gebot bezahlt. Da der Ersteher mit der Verkündung des Zuschlags Eigentümer der Immobilie wird, darf er aber – unabhängig davon, ob er das Gebot bezahlt hat oder nicht – ab dem Zeitpunkt des Zuschlags auch die Nutzungen aus der Immobilie ziehen. So darf der Ersteher Mieten aus bestehenden Mietverhältnissen einziehen oder die Immobilie beispielsweise neu vermieten. Dadurch kann der Ersteher erhebliche Einnahmen generieren. In einigen dieser Fälle berichten betroffene Gemeinden von Überbelegung und Verwahrlosung der Immobilie, die auch mit zusätzlichen Problemen und Rechtsverstößen einhergehen können, wie zum Beispiel Lärm oder Vermüllung. Die Nutzung der Immobilie, ohne das Gebot zu zahlen, stellt sich in diesen Fällen daher als Missbrauch der erlangten Eigentümerstellung dar. Wird das Gebot nicht bezahlt, kommt es zwar in der Regel zu einer Wiederversteigerung. Da jedoch zwischen Zuschlag und neuem Versteigerungstermin im Hinblick auf Rechtsmittelfristen, Zustellungen, Bearbeitungszeiten und gesetzlichen Vorlauffristen häufig mehrere Monate vergehen, kann der Ersteher in der Zwischenzeit erhebliche Einnahmen erzielen. Zugleich verschlechtert sich der Zustand der Immobilie weiter, bis dem Ersteher bei der Wiederversteigerung das Eigentum wieder entzogen wird.

Diesem missbräuchlichen Erwerb und der damit möglichen Verschlechterung des Zustands von Immobilien soll durch den vorliegenden Entwurf entgegengewirkt werden. Er trägt auch zur Stärkung der Identifikation der Bürger mit ihren Städten und Gemeinden bei. Indem den Gemeinden ein mit wenig Verwaltungsaufwand einhergehendes zusätzliches Instrument zur Verhinderung einer weiteren Verwahrlosung von Immobilien und damit einhergehenden Problemen zur Verfügung gestellt wird, soll auch das Vertrauen der Bürgerinnen und Bürger in eine handlungsfähige Verwaltung und damit in die Demokratie gestärkt werden. Denn der gute Zustand von Gebäuden in Städten und Ortschaften ist für die Identifikation der Bürger mit ihren Wohn- und Arbeitsorten und mit dem Staat unverzichtbar.

Dieser Entwurf steht im Kontext der gefährdeten rechtzeitigen Erreichung der Ziele der Resolution der Generalversammlung der Vereinten Nationen vom 25. September 2015 „Transformation unserer Welt: die UN-Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung“. Der Entwurf soll insbesondere zur Erreichung von Nachhaltigkeitsziel 16 beitragen: „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“.

II. Wesentlicher Inhalt des Entwurfs

Der Entwurf vereinfacht es, einem Ersteher die Nutzungsmöglichkeiten der Immobilie vorübergehend vorzuenthalten, bis er sein Gebot bezahlt hat. Die gerichtliche Verwaltung gibt eine solche Möglichkeit, denn sie entzieht dem Ersteher die Befugnis, die Immobilie in Besitz zu nehmen und sie zu verwalten. Die gerichtliche Verwaltung ist bislang jedoch an bestimmte Voraussetzungen geknüpft. Der Entwurf sieht deshalb vor, in einem neuen § 94a des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) unabhängig von diesen Voraussetzungen der Gemeinde, in der das Grundstück liegt, das Recht einzuräumen, in einem Zwangsversteigerungsverfahren einen Antrag auf gerichtliche Verwaltung zu stellen. Nach Anordnung der gerichtlichen Verwaltung sind dann beispielsweise etwaige Mieteinnahmen an den gerichtlich bestellten Verwalter zu zahlen. Der Missbrauch des Eigentums dadurch, dass hohe Gebote auf Problemimmobilien abgegeben werden, um aus dem durch Zuschlag erworbenen Eigentum hohe finanzielle Nutzungen zu ziehen, ohne das Gebot zu bezahlen, wird unattraktiv. Durch diese Maßnahme wird einer Verstärkung des städtebaulichen Missstandes entgegengewirkt.

III. Alternativen

Es bestehen keine Alternativen zu dem Entwurf.

Regelungen im Baurecht stellen keine sachgerechte Lösung dar. Insbesondere das Vorkaufsrecht im Baugesetzbuch (BauGB) kann nicht herangezogen werden, weil das Vorkaufsrecht in der Zwangsversteigerung keine Anwendung findet (§ 28 Absatz 2 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 471 des Bürgerlichen Gesetzbuchs). Der in § 471 BGB grundsätzlich normierte Ausschluss von Vorkaufsrechten bei Zwangsversteigerungen gilt nicht nur für die kommunalen Vorkaufsrechte des BauGB, sondern für alle vertraglichen und gesetzlichen Vorkaufsrechte (so zum Beispiel auch für die Vorkaufsrechte nach Wasserhaushaltsgesetz oder Bundesnaturschutzgesetz). Eine abweichende Regelung ausschließlich für die Vorkaufsrechte nach BauGB wäre sachlich nicht gerechtfertigt.

Gegen eine Ausweitung des kommunalen Vorkaufsrechts auch auf Zwangsversteigerungen spricht schließlich, dass eine solche Ausweitung nicht in gleichem Maße wie die Erweiterung des Antragsrechts auf gerichtliche Verwaltung geeignet erscheint, dem Problem der missbräuchlichen Ersteigerung von Problemimmobilien zu begegnen. Denn Bieter, die nicht vorhaben, ihr Gebot zu zahlen, könnten derart hohe Gebote abgeben, die so deutlich über dem Verkehrswert liegen, dass sie damit der Gemeinde den Eintritt in das Gebot zur Ausübung des Vorkaufsrechtes aus haushaltsrechtlichen Gründen unmöglich machen könnten – das Vorkaufsrecht wäre wirkungslos. Demgegenüber liegt der Vorteil der vorgeschlagenen Lösung gerade darin, dass sie allen Gemeinden unabhängig von ihrer Finanzkraft ein effektives Einschreiten gegen das in aufgezeigter Weise rechtsmissbräuchliche Verhalten bei Zwangsversteigerungen ermöglicht.

Die weiteren Instrumente des BauGB, wie zum Beispiel das Rückbaugebot nach § 179 BauGB, bieten für die diesem Gesetz zugrunde liegende Fallkonstellation keine vergleichbare Lösung, da sie von vorneherein nicht darauf abzielen, missbräuchlichem Verhalten bei Zwangsversteigerungen zu begegnen. Auch eine deutliche Erhöhung der Sicherheitsleistung ist nicht gleichermaßen geeignet, um überhöhte Gebote von Bietern zu vermeiden, die nicht vorhaben, ihr Gebot zu bezahlen. Derzeit beträgt die Sicherheitsleistung 10 Prozent des festgesetzten Verkehrswerts (§ 68 ZVG). Selbst wenn sie auf 100 Prozent des Verkehrswerts angehoben würde, würde dies wegen der sehr geringen Verkehrswerte von

Problemimmobilien und der sich daraus ergebenden immer noch erheblichen Differenz zu überhöhten Geboten Bieter vom hier in Rede stehenden Verhalten kaum abhalten können. Eine solche Maßnahme würde zudem alle Bieter treffen: Sie würde deshalb gerade in Fällen von Teilungsversteigerungen nach Scheidungen oder Erbfällen bisherigen Miteigentümern das Mitbieten auf Immobilien in gewöhnlichem Zustand nahezu unmöglich machen, da diese Personen zumeist als Privatpersonen handeln und angesichts der Preisentwicklung am Immobilienmarkt nur selten in der Lage sein dürften, deutlich höhere Sicherheitsleistungen aufzubringen, als bislang vom Gesetz verlangt.

Eine Verschiebung des Eigentumserwerbs im Zwangsversteigerungsverfahren auf den Zeitpunkt der vollständigen Zahlung des Gebots oder auf die Eintragung des Erstehers im Grundbuch ist nicht gleichermaßen geeignet, um dem Problem der Problemimmobilien zügig zu begegnen. Denn eine solche Änderung könnte jedenfalls nicht kurzfristig umgesetzt werden, weil das Versteigerungsverfahren auf dem Eigentumsübergang mit dem Zuschlag aufbaut und deshalb das Verfahren ab dem Versteigerungstermin, der Gefahrenübergang sowie der Lasten- und Nutzenwechsel grundsätzlich neu geregelt werden müssten.

IV. Gesetzgebungskompetenz

Die Gesetzgebungskompetenz des Bundes folgt für die vorgesehenen Änderungen aus dem Kompetenztitel des Artikels 74 Absatz 1 Nummer 1 des Grundgesetzes (Gerichtsverfassung und gerichtliches Verfahren).

V. Vereinbarkeit mit dem Recht der Europäischen Union und völkerrechtlichen Verträgen

Der Entwurf ist mit dem Recht der Europäischen Union und mit völkerrechtlichen Verträgen, die die Bundesrepublik Deutschland abgeschlossen hat, vereinbar.

VI. Gesetzesfolgen

1. Rechts- und Verwaltungsvereinfachung

Eine Rechts- und Verwaltungsvereinfachung ist mit den Änderungen nicht verbunden.

2. Nachhaltigkeitsaspekte

Der Entwurf steht im Einklang mit den Leitgedanken der Bundesregierung zur nachhaltigen Entwicklung im Sinne der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie, die der Umsetzung der Agenda 2030 für nachhaltige Entwicklung der Vereinten Nationen dient.

Der Entwurf fördert das Nachhaltigkeitsziel 16 „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“. Denn dieses Nachhaltigkeitsziel verlangt in Zielvorgabe 16.6 „leistungsfähige, rechenschaftspflichtige und transparente Institutionen auf allen Ebenen aufzubauen“. Der Entwurf fördert die Erreichung dieses Ziels, indem er durch die Ausweitung einer möglichen Anordnung einer gerichtlichen Verwaltung einer Gemeinde ein effektives Instrument zur Verfügung stellt, um die missbräuchliche Nutzung von Immobilen während eines gerichtlichen Verfahrens zu verhindern.

Die Regelung folgt damit auch den Prinzipien der Deutschen Nachhaltigkeitsstrategie „(1.) Nachhaltige Entwicklung als Leitprinzip konsequent in allen Bereichen und bei allen

Entscheidungen anwenden“ sowie (5.) „Sozialen Zusammenhalt in einer offenen Gesellschaft wahren und verbessern“.

3. Haushaltsausgaben ohne Erfüllungsaufwand

Haushaltsausgaben für den Bund, die Länder und die Gemeinden sind nicht zu erwarten. Insbesondere entstehen zusätzliche Haushaltsausgaben auch nicht durch die Vorschusspflicht der Gemeinde als Antragsteller der gerichtlichen Verwaltung. Denn zum einen werden die Ausgaben der Verwaltung aus den erzielten Einnahmen, also zum Beispiel aus Mieteinnahmen, bestritten. Zum anderen ist der Ersteher für die Kosten der gerichtlichen Verwaltung ersatzpflichtig.

4. Erfüllungsaufwand

Durch die zusätzlichen Anordnungen der gerichtlichen Verwaltung, deren Durchführung und die darauf gerichteten Anträge von Gemeinden entsteht ein Erfüllungsaufwand.

Insgesamt gibt es pro Jahr 21 389 Versteigerungsverfahren (Quelle: Destatis, Statistischer Bericht Zivilgerichte, EVAS-Nummer 24231, Jahr 2022). Nur ein sehr kleiner Teil davon betrifft Problemimmobilien. Für die Berechnung des Erfüllungsaufwands wird davon ausgegangen, dass es deutschlandweit pro Jahr 50 Verfahren gibt, in denen Problemimmobilien zwangsversteigert werden und in denen ein Antrag für die Gemeinde nach bislang geltendem Recht nicht möglich war, künftig aber die gerichtliche Verwaltung beantragt, tatsächlich angeordnet und durchgeführt wird. Die Anzahl der Verfahren wird geschätzt. Der Schätzung liegt die Angabe einzelner Gemeinden zugrunde, über wie viele der aktuell als sogenannte Problemimmobilien einzuordnende Immobilien die Zwangsversteigerung angeordnet wurde.

Die Kosten für die Durchführung der gerichtlichen Verwaltung hat der Ersteher zu tragen (§ 94a Absatz 1 ZVG-E). Nach Berichten betroffener Gemeinden sind die Ersteher überwiegend Gesellschaften, zu einem kleineren Teil handelt es sich auch um Einzelpersonen. Diese Einzelpersonen können als Privatpersonen handeln oder in Ausübung ihrer gewerblichen oder selbstständigen beruflichen Tätigkeit. Dementsprechend ist der Erfüllungsaufwand für die Ersteher für die Durchführung der gerichtlichen Verwaltung in Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger und Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft zu unterscheiden. Die antragstellende Gemeinde haftet für die Vergütung des gerichtlichen Verwalters, wenn der Ersteher die Vergütung nicht zahlt. In diesen Fällen entsteht auch ein Erfüllungsaufwand für die Verwaltung.

a) Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger

Für den Erfüllungsaufwand für die Durchführung der gerichtlichen Verwaltung wird angenommen, dass es sich bei der Hälfte der insgesamt angenommenen 50 Fälle pro Jahr, also in 25 Fällen, um redliche Ersteher handelt, die ihr Gebot belegen und auch die Vergütung des Verwalters zahlen. Weiter wird angenommen, dass die redlichen Ersteher in 20 Prozent der Fälle Privatpersonen sind, also in 5 Fällen. Es wird davon ausgegangen, dass in diesen Fällen die gerichtliche Verwaltung nach § 94a ZVG-E nur kurz andauert, weil der Ersteher sein Gebot belegt und deshalb als Vergütung für den gerichtlich bestellten Verwalter die Mindestvergütung anfällt (§ 20 der Zwangsverwalterverordnung [ZwVwV]), zuzüglich einer Auslagenpauschale in Höhe von 10 Prozent und 19 Prozent Umsatzsteuer (§§ 21, 17 ZwVwV). Nach dem Entwurf einer Verordnung zur Änderung der Zwangsverwalterverordnung des Bundesministeriums der Justiz soll die Vergütung künftig 1 200 Euro betragen. Die Verwaltervergütung beträgt dann insgesamt 1 570,80 Euro (1 200 Euro + 120 Euro + 250,80 Euro). Somit entsteht für die Bürgerinnen und Bürger ein jährlicher Erfüllungsaufwand in Höhe von rund 7 900 Euro (50 Verfahren x 50 Prozent x 20 Prozent x 1 570,80 Euro).

b) Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft

Für die Wirtschaft entsteht für die Durchführung der gerichtlichen Verwaltung ein Erfüllungsaufwand, wenn Ersteher Gesellschaften oder Einzelpersonen sind, die jeweils in Ausübung ihrer gewerblichen oder selbständigen beruflichen Tätigkeit handeln. Es wird angenommen, dass in der Hälfte der 50 Fälle pro Jahr der (redliche) Ersteher die Vergütung des Verwalters bezahlt und es sich in 80 Prozent dieser Fälle um Gesellschaften oder Einzelpersonen als Ersteher handelt, die jeweils in Ausübung ihrer gewerblichen oder selbständigen beruflichen Tätigkeit handeln. Der Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft beträgt dann rund 31 500 Euro jährlich (50 Verfahren x 50 Prozent x 80 Prozent x 1 570,80 Euro).

Entsprechend dem Leitfaden zur Berücksichtigung der Belange mittelständischer Unternehmen in der Gesetzesfolgenabschätzung (KMU-Test) vom 30. Dezember 2015 wurde geprüft, ob weniger belastende Regelungsalternativen oder Unterstützungsmaßnahmen möglich sind. Alternativen bestehen nicht.

Der Erfüllungsaufwand in Höhe von rund 31 500 Euro jährlich stellt eine Belastung nach der „One in, one out “-Regelung der Bundesregierung dar, welche durch 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.Dezember 2022 (BGBl. I S. 2368) kompensiert wird.

c) Erfüllungsaufwand für die Verwaltung

Ein Erfüllungsaufwand für die Verwaltung entsteht für Gemeinden, die von dem Antragsrecht Gebrauch machen. Für die Prüfung, ob die Gemeinde von dem Antragsrecht Gebrauch macht, entsteht kein Erfüllungsaufwand. Denn die Problemimmobilien sind in den Gemeinden bekannt und die Gemeinde benötigt lediglich Kenntnis von der Zwangsversteigerung einer Problemimmobilie. Diese Kenntnis erhält sie spätestens durch Benachrichtigung der nach der Anordnung über Mitteilungen in Zivilsachen vorgeschriebenen Mitteilung des Versteigerungstermins. Für die angenommenen 50 Fälle, in denen die gerichtliche Verwaltung beantragt und angeordnet wird, entsteht Erfüllungsaufwand für die Beantragung. Pro Antrag wird ein Aufwand für die Prüfung und Abfassung des Antrags von zehn Minuten angenommen, da nur die Lage des Grundstücks geprüft werden muss und im Antrag bestätigt werden muss, dass es sich nach Einschätzung der Gemeinde um eine Problemimmobilie handelt (Leitfaden Erfüllungsaufwand, 2022, Zeitwerttabelle Verwaltung, Zeilen 3 und 11), also in 50 Fällen je zehn Minuten. Hinzu kommt der Zeitaufwand für die Prüfung des Inbesitznahmeberichts und des Schlussberichts mit Abrechnung und Vergütungsantrag des Verwalters in Höhe von jeweils acht Minuten (Leitfaden Erfüllungsaufwand, 2022, Zeitwerttabelle Verwaltung, Zeile 5), insgesamt 26 Minuten. Ausgehend von einer durchschnittlichen Vergütung der kommunalen Beschäftigten im gehobenen Dienst in Höhe von 44,60 Euro (Leitfaden Erfüllungsaufwand, 2022, Lohnkostentabelle Verwaltung) ergibt sich daraus ein Erfüllungsaufwand in Höhe von rund 1 000 Euro jährlich (50 Fälle x 26 Minuten x 44,60 Euro je 60 Minuten).

Weiterer Aufwand fällt für diejenigen Fälle an, in denen keine Einnahmen durch den gerichtlich bestellten Verwalter erzielt werden können, aus denen die Vergütung gezahlt werden kann und der Ersteher die Vergütung des Verwalters nicht zahlt, so dass die Gemeinde dafür in Anspruch genommen wird. Dies wird für 50 Prozent der jährlich 50 Fälle angenommen und weiter wird angenommen, dass der Verwalter eine Vergütung nach Zeitaufwand erhält. Der Zeitaufwand wird mit durchschnittlich 71 Stunden jährlich angenommen. Dieser Zeitaufwand entspricht dem Zeitaufwand für ein durchschnittliches Zwangsverwaltungsverfahren nach der von dem REFA Fachverband e. V. Verband für Arbeitsgestaltung, Betriebsorganisation und Unternehmensentwicklung in den Jahren 2002/2003 erfolgten statistischen Erhebung (REFA-Studie 2003). Nach dem Entwurf einer Verordnung zur Änderung der Zwangsverwalterverordnung des Bundesministeriums der Justiz soll der Stundensatz

für die Vergütung künftig zwischen 50 und 250 Euro betragen. Der mittlere Stundensatz, der zum Zweck der Berechnung des Erfüllungsaufwands als Obergrenze für durchschnittliche Verfahren angenommen wird beträgt 150 Euro. Hinzu kommen die Auslagenpauschale in Höhe von 10 Prozent und 19 Prozent Umsatzsteuer (§§ 21, 17 ZwVwV). Der geschätzte Erfüllungsaufwand der Gemeinde für die Vergütung des Verwalters beträgt rund 349 000 Euro jährlich (50 Fälle x 50 Prozent x [150 Euro x 71 Stunden + 10 Prozent Auslagenpauschale + 19 Prozent Umsatzsteuer]).

Zusätzlich zu den 50 Fällen, in denen die gerichtliche Verwaltung nach § 94a ZVG-E tatsächlich angeordnet wird, fällt für weitere 15 angenommene Fälle Erfüllungsaufwand an, in denen der Antrag gestellt und später zurückgenommen wird, bevor es zu einer Anordnung der gerichtlichen Verwaltung kommt. Hierfür werden zehn Minuten für die Beantragung und weitere zehn Minuten für die abschließende Prüfung und Rücknahme des Antrags angenommen (Leitfaden Erfüllungsaufwand, 2022, Zeitwerttabelle Verwaltung, Zeilen 3 und 11), also zusammen in 15 Fällen nochmals 20 Minuten. Ausgehend von einer durchschnittlichen Vergütung der kommunalen Beschäftigten im gehobenen Dienst in Höhe von 44,60 Euro (Leitfaden Erfüllungsaufwand, 2022, Lohnkostentabelle Verwaltung) ergibt sich daraus ein Erfüllungsaufwand in Höhe von 223 Euro jährlich (15 Fälle x 20 Minuten x 44,60 Euro je 60 Minuten).

In den Fällen, in denen der Ersteher sein Gebot nicht bezahlt, kann weiterer Erfüllungsaufwand für die antragstellenden Gemeinden entstehen, wenn ein vom Verwalter für die allgemeinen Ausgaben der Verwaltung angeforderter Vorschuss von der Gemeinde geleistet wird. Es wird angenommen, dass es sich bei den hier betroffenen Immobilien um fünfgeschossige Mietwohnhäuser mit einem Aufgang und mit je zwei Wohnungen je Geschoss sowie 50 Quadratmeter Wohnfläche je Wohnung handelt. Die Betriebskosten je Quadratmeter Wohnfläche werden mit 2,28 Euro je Quadratmeter Wohnfläche angenommen (Quelle: Betriebskostenspiegel für Deutschland 2022 des Deutschen Mieterbundes). Der Erfüllungsaufwand beträgt jährlich 28 500 Euro (25 Fälle x zwei Wohnungen x fünf Geschosse x 50 Quadratmeter x 2,28 Euro).

Für die Gemeinde entsteht insgesamt ein jährlicher Erfüllungsaufwand in Höhe von rund 378 000 Euro.

Weiterer Erfüllungsaufwand für die Verwaltung entsteht nicht. Anpassungen von IT-Verfahren sind nicht erforderlich, denn es handelt sich nur um die Ausweitung des Antragsrechts für bereits gesetzlich geregelte Verfahren. Auf die Erläuterungen zu den Haushaltsausgaben wird verwiesen.

5. Weitere Kosten

Für die Justiz entstehen Kosten durch die Beantragung und die Anordnung der Maßnahmen. Für den Erfüllungsaufwand ist zwischen den Fällen zu unterscheiden, in denen der Ersteher sein Gebot bezahlt und die Verwaltung innerhalb kurzer Zeit aufgehoben wird, und den Fällen, in denen der Ersteher nicht bezahlt und die gerichtliche Verwaltung deshalb länger andauert. Es wird angenommen, dass in 50 Prozent der 50 jährlichen Fälle der Ersteher bezahlt und der Zeitaufwand bei den Vollstreckungsgerichten für die Bearbeitung gering ist. Es wird ein Zeitaufwand für Rechtspfleger von insgesamt 30 Minuten je Verfahren geschätzt: Anordnung und Aufhebung je fünf Minuten, Prüfung des Berichts mit Vergütungsantrags und Vergütungsfestsetzung je zehn Minuten. In den Fällen, in denen der Ersteher sein Gebot nicht bezahlt und deshalb die gerichtliche Verwaltung länger andauert, wird die PEBB§Y-Basiszahl für Zwangsverwaltungen in Höhe von 176 Minuten für den Erfüllungsaufwand zugrunde gelegt. Ausgehend von einer durchschnittlichen Vergütung der Rechtspfleger bei den Ländern in Höhe von 43,90 Euro (Leitfaden Erfüllungsaufwand, 2022, Lohnkostentabelle Verwaltung), ergibt sich daraus ein Mehraufwand von rund 3 800 Euro jährlich ([(50 Fälle x 50 Prozent x 30 Minuten) + (50 Fälle x 50 Prozent x 176 Minuten)] x 43,90 Euro pro 60 Minuten). Für die zusätzlich anfallende Aktenführung und Versendung

der Berichte und Beschlüsse wird ein Aufwand von je fünf Minuten für die in den Geschäftsstellen Tätigen angenommen, insgesamt 30 Minuten in den Fällen, in denen der Ersteher sein Gebot bezahlt, und 60 Minuten in den Fällen, in denen der Ersteher sein Gebot nicht bezahlt. Ausgehend von einer durchschnittlichen Vergütung des mittleren Dienstes in den Ländern in Höhe von 33,70 Euro (Leitfaden Erfüllungsaufwand, 2022, Lohnkostentabelle Verwaltung), ergibt sich daraus ein Mehraufwand von rund 1 300 Euro jährlich ([(50 Fälle x 50 Prozent x 30 Minuten) + (50 Fälle x 50 Prozent x 60 Minuten)] x 33,70 Euro pro 60 Minuten). Für die Justiz entsteht insgesamt ein jährlicher Erfüllungsaufwand in Höhe von rund 5 100 Euro.

Kosten für soziale Sicherungssysteme sind nicht zu erwarten. Auswirkungen auf das Preisniveau, insbesondere auf das Verbraucherpreisniveau, ergeben sich nicht.

6. Weitere Gesetzesfolgen

Der Entwurf hat keine gleichstellungspolitischen Auswirkungen. Geschlechtsspezifische Ungleichbehandlungen sind mit dem Entwurf nicht verbunden. Demografische Auswirkungen sind nicht zu erwarten.

Entsprechend dem Leitfaden zur Durchführung des „Gleichwertigkeits-Checks“ (GL-Check) bei Gesetzesvorhaben des Bundes vom 20. April 2020 wurde geprüft, ob und welche Auswirkungen das Regelungsvorhaben des Bundes auf die Gleichwertigkeit der Lebensverhältnisse der Menschen im Bundesgebiet hat. In Bezug auf den im Leitfaden genannten Faktor „Finanzsituation der Kommunen“ sind Auswirkungen auf das Gefälle zwischen finanzstarken und finanzschwachen Kommunen nicht zu erwarten. Im Hinblick auf den Faktor „Räumliche Strukturen und Wohnraum“ kann eine Verbesserung der Lebensverhältnisse in strukturschwachen Regionen im Vergleich zu strukturstarken Räumen angenommen werden.

VII. Befristung; Evaluierung

Eine Befristung und gesonderte Evaluierung der im Entwurf vorgeschlagenen Regelungen ist nicht angezeigt.

B. Besonderer Teil

Zu Artikel 1 (Änderung des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung)

Zu Nummer 1 (§ 94a ZVG-E – Antrag der Gemeinde auf gerichtliche Verwaltung)

Zu § 94a

§ 94a ZVG-E erweitert den Anwendungsbereich der gerichtlichen Verwaltung im Zwangsversteigerungsverfahren. Die Regelung soll ebenso wie § 94 ZVG einen Ausgleich dafür schaffen, dass das Eigentum an der Immobilie mit der Verkündung des Zuschlags auf den Ersteher übergeht, aber die Bezahlung des Gebots erst später erfolgt und der Ersteher somit schon vor der Bezahlung des Gebots verfügungsbefugt ist. § 94a ZVG-E soll insbesondere die Möglichkeit einschränken, dass der Ersteher vor der Bezahlung seines Gebots die Erträge aus dem Grundstück zieht und niemals das Gebot bezahlt.

Die vorgesehene Regelung ist mit Artikel 14 des Grundgesetzes (GG) vereinbar. Es handelt sich um eine Inhalts- und Schrankenbestimmung im Sinne von Artikel 14 Absatz 1 Satz 2 GG, weil das Ziel der Maßnahme nicht die Güterbeschaffung für den Staat ist. Die Maßnahme ist verhältnismäßig. Die Möglichkeit zur Beschränkung der Verwaltungsbefugnis des

Erstehers, bis er die Gegenleistung für den Eigentumserwerb erbracht hat, ist geboten, weil keine gleichermaßen geeigneten Alternativen zur Verfügung stehen. Der Eingriff ist angemessen, weil das Interesse des Erstehers an der Maximierung des Gewinns aus einer Immobilie angesichts der Sozialbindung des Eigentums (Artikel 14 Absatz 2 GG) in geringerem Maße schützenswert ist als das Ziel, die weitere Verwahrlosung der Immobilie und die weiteren damit einhergehenden Probleme zu verhindern. Maßgeblich für diese Wertung ist insbesondere, dass der Ersteher wirtschaftlich noch nicht in vollem Umfang die mit dem Eigentum verbundenen Kosten getragen hat, wenn er sein Gebot noch nicht beglichen hat. Zudem wird in das Eigentum durch Vorenthaltung einiger Nutzungsbefugnisse lediglich vorübergehend eingegriffen. Denn nach Zahlung des Gebots stehen dem Ersteher die in Rahmen der gerichtlichen Verwaltung gezogenen Nutzungen zu, wie sie ihm auch zustünden, wenn er selbst oder ein von ihm beauftragter Verwalter die Immobilie verwalten würde. Zudem hat der Ersteher die Dauer der Vorenthaltung der vollumfänglichen Nutzungsrechte überwiegend selbst in der Hand, weil er sie durch Zahlung oder Hinterlegung des Gebots bis zum Verteilungstermin und nach dem Verteilungstermin durch Nachweis gegenüber dem Gericht, dass er die Berechtigten befriedigt hat, beenden kann. Auch die Kostentragungspflicht des Erstehers für die Verwaltung steht dieser Wertung nicht entgegen. Denn bei den entstehenden Kosten handelt es sich lediglich um die Vergütung des gerichtlich bestellten Verwalters; Gerichtsgebühren fallen für den Antrag oder das Verfahren nicht an. Der gerichtlich bestellte Verwalter führt die Verwaltung aber anstelle des Erstehers, der sonst die Verwaltung der Immobilie selbst vornehmen oder beauftragen müsste. Der Ersteher erhält also eine Gegenleistung für die von ihm zu tragenden Kosten. Er kann zudem durch eine schnelle Zahlung oder Hinterlegung beziehungsweise durch Befriedigung der Berechtigten die von ihm zu tragenden die Kosten geringhalten. Diese Regelung der Kostentragung ist sachgerecht und belastet den Ersteher nicht über Gebühr.

Zugleich bleiben auch die Interessen von Erstehern, die keinerlei missbräuchliches Verhalten zeigen, gewahrt. Zum einen können Ersteher jederzeit durch Zahlung ihres Gebots die Voraussetzungen dafür schaffen, dass das Gericht die Verwaltung aufhebt. Bis dahin erzielte finanzielle Erlöse hat der Verwalter (wenn auch abzüglich seiner Kosten) dann an den Ersteher oder die dinglich Berechtigten auszuzahlen; diese Einnahmen sind also für den Ersteher nicht verloren. Zudem ist davon auszugehen, dass Gemeinden das Antragsrecht – auch angesichts der Pflicht, die Kosten für die gerichtliche Verwaltung vorzuschießen, und angesichts der Haftung für die Vergütung des Verwalters – nur in Fällen nutzen und eine gerichtliche Verwaltung tatsächlich durchführen lassen werden, in denen tatsächlich eine missbräuchliche Nutzung des Eigentums zu befürchten ist. 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.

Zugleich werden durch die Maßnahme auch Interessen der Gläubiger nicht unangemessen beeinträchtigt und zwar weder ihre Erlöserwartungen noch ihre eigenen Sicherungsmöglichkeiten. Verzichten künftig Bietinteressenten, die Gebote deutlich über Verkehrswert abgegeben hätten, ohne es jedoch zu belegen, angesichts einer beantragten gerichtlichen Verwaltung auf Gebote, werden die Erlösaussichten der Gläubiger nicht beeinträchtigt. Denn diese Bieter hätten auch ohne die beantragte gerichtliche Verwaltung ihr Gebot nicht bezahlt und die Gläubiger folglich auch dann keine Zahlung aus dem Versteigerungserlös erhalten. Auch die eigenen Sicherungsmöglichkeiten der Gläubiger werden nicht beeinträchtigt, da § 94 ZVG weiterhin neben § 94a ZVG-E anwendbar ist.

Zu Absatz 1

Absatz 1 erweitert im Vergleich zu § 94 Absatz 1 ZVG den Kreis der Antragsberechtigten für den Antrag auf Anordnung der gerichtlichen Verwaltung.

Die gerichtliche Verwaltung nach § 94a ZVG-E dient einem anderen Ziel als § 94 ZVG. Während § 94 ZVG Gläubigern (auch Gemeinden) ermöglicht, ihre Befriedigung aus dem Versteigerungserlös sicherzustellen, soll § 94a ZVG-E ermöglichen, der missbräuchlichen Nutzung der Eigentümerposition nach dem Zuschlag entgegenzuwirken. Dieses Ziel steht zwar mittelbar auch im Interesse der Gläubiger, weil dadurch die weitere Verwahrlosung und der damit einhergehende Wertverlust der Immobilie vermieden werden soll. Es steht aber vor allem in öffentlichem Interesse. Deshalb ist es erforderlich, der Gemeinde, in deren Bezirk die zu versteigernde Immobilie liegt, eine Antragsbefugnis einzuräumen, auch wenn sie nicht Beteiligte nach § 9 ZVG ist und keine Zuteilung aus dem Versteigerungserlös zu erwarten hat. Damit besteht das Antragsrecht der Gemeinde nach § 94a ZVG-E auch dann, wenn die Gemeinde zwar auch Gläubigerin ist, die Verbindlichkeiten gegenüber der Gemeinde jedoch gezielt beglichen werden und diese dadurch kein Antragsrecht auf gerichtliche Verwaltung nach § 94 ZVG hat. Die Formulierung „Gemeinde, in der das Grundstück belegen ist“ ist wie in § 39 Absatz 2 ZVG zu verstehen. Liegt das Grundstück in mehreren Gemeinden, so kann der Antrag von jeder Gemeinde allein gestellt werden.

Die gerichtliche Verwaltung darf nach Absatz 1 angeordnet werden, es sei denn, eine der in den Nummern 1 bis 3 genannten Bedingungen liegt vor. Das Gericht hat diese Bedingungen von Amts wegen zu prüfen. Ein Vortrag oder Nachweis der Gemeinde ist nicht erforderlich.

Zu Nummer 1

Nach Nummer 1 darf die Zahlung oder Hinterlegung des (vollständigen) Bargebots nicht erfolgt sein. Die Regelung trägt dem Umstand Rechnung, dass es in § 94a ZVG-E nicht darauf ankommt, wie hoch eine Zuteilung auf den Anspruch des Antragstellers aus dem Gebot ausfällt. Um auch im Interesse der Bekämpfung einer missbräuchlichen Ausübung des Eigentumsrechts und den damit einhergehenden Problemen eine vollständige Zahlung sicherzustellen, muss das gesamte Bargebot gezahlt oder hinterlegt werden. Es muss sich dabei um eine Hinterlegung beziehungsweise Zahlung nach § 49 ZVG, also einschließlich der Zinsen, handeln. Eine Ausnahme von der Pflicht zur vollständigen Zahlung des Bargebots besteht im Fall einer Liegenbelassungsvereinbarung nach § 91 Absatz 2 ZVG. Haben der Ersteher und der Berechtigte eines Rechts, das durch den Zuschlag erloschen ist, das Bestehenbleiben dieses Rechts vereinbart, so vermindert sich der Betrag, den der Ersteher zur Erfüllung seiner Verpflichtung aus seinem Gebot zu zahlen hat. Die Höhe der Minderung richtet sich nach dem Betrag, welcher ohne Liegenbelassungsvereinbarung dem Berechtigten zugeteilt worden wäre. Wurde das Bargebot belegt, darf eine beantragte gerichtliche Verwaltung nicht angeordnet werden. Eine bereits angeordnete gerichtliche Verwaltung ist aufzuheben.

Zu Nummer 2

Nummer 2 trifft eine Regelung für den Fall, dass das Bargebot nicht an das Gericht zu zahlen ist. Weisen die Beteiligten dem Gericht durch öffentliche oder öffentlich beglaubigte Urkunden nach, dass sich die Beteiligten über die Verteilung des Erlöses geeinigt haben, erfolgt keine Verteilung des Versteigerungserlöses durch das Gericht. Liegt der Nachweis der außergerichtlichen Einigung über die Erlösverteilung dem Gericht vor, so darf eine gerichtliche Verwaltung nach § 94a ZVG-E nicht angeordnet werden, weil der Ersteher von der Verpflichtung zur Zahlung seines Gebots an das Gericht befreit ist. Eine bereits angeordnete gerichtliche Verwaltung nach § 94a ZVG-E ist aufzuheben.

Zu Nummer 3

Nummer 3 trifft ebenso wie Nummer 2 eine Regelung für den Fall, dass das Bargebot nicht an das Gericht zu zahlen ist. Im Fall des § 144 ZVG findet vom Gericht keine Verteilung des Versteigerungserlöses statt. Stattdessen hat der Ersteher dem Gericht nachzuweisen, dass er die Berechtigten außergerichtlich befriedigt hat. Auch in diesem Fall ist der Ersteher

von der Verpflichtung zur Zahlung seines Gebots an das Gericht befreit. Eine gerichtliche Verwaltung nach § 94a ZVG-E darf nach Nummer 3 dann nicht angeordnet werden, wenn auch die 2-wöchige Erinnerungsfrist nach der Niederlegung der Urkunden abgelaufen ist. Eine bereits angeordnete gerichtliche Verwaltung nach § 94a ZVG-E ist aufzuheben.

Zu Absatz 2

Absatz 2 regelt, in welchem Verfahrensabschnitt der Antrag von der Gemeinde gestellt werden darf und welche Angabe im Antrag gemacht werden muss.

Zu Satz 1

Satz 1 regelt, dass der Antrag der Gemeinde auf gerichtliche Verwaltung nach § 94a ZVG-E jederzeit im Verfahren gestellt werden kann. Die Zwangsversteigerung muss lediglich bereits angeordnet worden sein; auf die Eintragung im Grundbuch kommt es nicht an. Da § 94a ZVG-E anders als § 94 ZVG nicht auf die Sicherung der Gläubigerforderung abzielt und deshalb der Antrag nicht von der Person des Erstehers abhängig ist, kann die Gemeinde den Antrag auch schon vor dem Versteigerungstermin stellen. Da für den Antrag keine Voraussetzungen vorliegen müssen, insbesondere nicht vom Gericht geprüft werden muss, ob der Antragsteller aus dem Gebot eine Zuteilung erhalten würde, ist die Zulässigkeit des Antrags zeitlich nicht eingegrenzt. Die Zulässigkeit des Antrags wird begrenzt auf den Zeitpunkt des Verteilungstermins, da zu diesem Zeitpunkt feststeht, ob der Ersteher die Gegenleistung für den Eigentumserwerb erbracht hat und das Antragsrecht nicht zeitlich unbegrenzt ausgeübt werden darf.

Zu Satz 2

Nach Satz 2 ist die Gemeinde verpflichtet, gleichzeitig mit dem Antrag eine Bestätigung abzugeben, dass es sich um eine Problemimmobilie handelt. Die Gemeinde hat zunächst zu prüfen, ob mindestens einer der in den Nummern 1 bis 3 genannten Umstände vorliegen und das Vorliegen zu bestätigen. Diese sind an die Begrifflichkeiten im „Leitfaden zum Umgang mit Problemimmobilien“ des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung, 2020, angelehnt. Liegt dem Gericht diese Bestätigung vor, hat es ohne weitere Prüfung die gerichtliche Verwaltung anzuordnen. Damit soll eine schnelle Anordnung durch das Gericht gewährleistet werden. Denn nur eine Anordnung, die zügig nach dem Zuschlag ergeht, ist geeignet, die missbräuchliche Ausübung der Eigentümerstellung nach dem Zuschlag zu verhindern.

Zu Nummer 1

Nach Nummer 1 muss die Immobilie bauliche Missstände oder Mängel aufweisen. Die Immobilie entspricht damit nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse. Es kann sich um bauliche Missstände oder Mängel innerhalb oder außerhalb des Gebäudes nach § 177 BauGB handeln. Hinzukommen muss, dass diese baulichen Missstände oder Mängel eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit oder Ordnung darstellen oder eine solche aus diesen resultiert.

Zu Nummer 2

Nummer 2 betrifft Immobilien, die nicht nach den geltenden Vorschriften genutzt oder bewirtschaftet werden oder mit denen nicht dem geltenden Recht entsprechend umgegangen wird. Dabei handelt es sich um Immobilien, bei denen beispielsweise Vermüllung oder Ungezieferbefall vorliegen.

Zu Nummer 3

Nach Nummer 3 muss eine unangemessene Nutzung vorliegen. Eine unangemessene Nutzung kann vorliegen, wenn es sich bei der Immobilie um Wohnraum handelt und das Gebäude über längere Zeit leer steht oder überbelegt ist.

Das Antragsrecht oder die Anordnung an weitere Voraussetzungen oder an die Anhängigkeit wohnungsaufsichtsrechtlicher Verfahren zu knüpfen, würde dem Ziel einer schnellen Anordnung zuwiderlaufen. Eine Prüfung dieser Voraussetzungen durch das Vollstreckungsgericht, das über keinerlei Expertise zum Wohnungs- und Baurecht verfügt, würde zu lange dauern, um zeitnah die Nutzungsbefugnis des Erstehers einzuschränken. Die Aufnahme beispielsweise des zwingenden Erfordernisses des Vorliegens baulicher Missstände nach § 177 BauGB würde Spielraum für einen Rechtsstreit bieten und damit Gefahr für Verfahrensverzögerung bergen. Als Anordnungsvoraussetzungen für die gerichtliche Verwaltung sind wohnungsaufsichtsrechtliche Verfahren ungeeignet, weil es dazu nicht in allen Ländern Regelungen gibt.

Auf weitere Voraussetzungen für das Antragsrecht der Gemeinden kann auch deshalb verzichtet werden, weil die Missbrauchsgefahr des Antragsrechts durch die Gemeinden gering ist. Diese Einschätzung beruht zum einen darauf, dass die Gemeinde mit dem Antrag auf gerichtliche Verwaltung lediglich erreichen kann, dem Ersteher für eine gewisse Zeit die Nutzungsbefugnis über die von ihm erstandene Immobilie zu entziehen, was allenfalls dem öffentlichen Interesse dient, die missbräuchliche Ausübung des Eigentumsrechts in der Zwangsversteigerung unattraktiv zu machen. Ein Anreiz für die Gemeinde, das Antragsrecht ihrerseits in missbräuchlicher Weise und nicht in diesem öffentlichen Interesse zu nutzen, ist nicht ersichtlich. Zudem besteht für die Gemeinde ein (vorläufiges) Kostenrisiko. Zwar hat nach § 94a Absatz 1 Satz 1 ZVG-E der Ersteher die Kosten der gerichtlichen Verwaltung zu tragen. Die Gemeinde ist als Antragstellerin aber vorschusspflichtig und hat die Vergütung des Verwalters zu tragen, wenn diese vom Ersteher nicht zu erlangen ist (§ 94a Absatz 4 Satz 2 ZVG-E. Auch dies dürfte einer leichtfertigen oder missbräuchlichen Antragstellung entgegenwirken. Diese Annahme wird gestützt durch den bisherigen Umgang von Gläubigern mit dem Antragsrecht nach § 94 ZVG. Denn Gläubiger machen davon nur sehr selten Gebrauch.

Im Hinblick auf die geringe Missbrauchsgefahr und Eingriffstiefe der gerichtlichen Verwaltung und im Interesse einer praxistauglichen Regelung wird daher auf Voraussetzungen bei einem Antrag durch die Gemeinde verzichtet. Ergänzend wird auf die nachfolgenden Ausführungen zu Satz 3 verwiesen, der durch Bekanntmachung des von der Gemeinde frühzeitig gestellten Antrags auf gerichtliche Verwaltung für alle Interessenten die zu erwartende Einschränkung transparent macht.

Zu Satz 3

Im Interesse der Transparenz für die Bietinteressenten regelt Satz 3 für den Fall einer frühen Antragstellung die Pflicht des Gerichts, in die Terminsbestimmung aufzunehmen, dass ein Antrag auf gerichtliche Verwaltung nach § 94a ZVG-E gestellt ist, wenn dem Gericht der Antrag der Gemeinde zum Zeitpunkt der Terminsbestimmung bereits vorliegt. Die Vorschrift ergänzt damit die §§ 37 und 38 ZVG. Wie bei § 38 Absatz 1 Satz 2 ZVG ist der Antrag zudem nicht wörtlich in die Terminsbestimmung aufzunehmen, sondern es ist lediglich anzugeben, dass ein solcher Antrag gestellt wurde. Mit der Aufnahme in die Terminsbestimmung wird sichergestellt, dass das Vorliegen eines Antrags auf gerichtliche Verwaltung bekanntgemacht wird (§ 39 Absatz 1 ZVG). Interessenten können damit frühzeitig auf die voraussichtliche Anordnung der gerichtlichen Verwaltung und der damit verbundenen Einschränkung ihrer Verwaltungsbefugnis hingewiesen werden. Den – redlichen – Interessenten verbliebe dadurch genügend Zeit, um zum einen eine rasche Zahlung des Bargebots im Anschluss an den Zuschlag und damit eine kurzfristige Aufhebung der gerichtlichen Verwaltung vorzubereiten und zum anderen das Gespräch mit der Gemeinde zu suchen. Die

Gemeinde könnte im Anschluss prüfen, ob sie den Antrag zurücknimmt, weil eine missbräuchliche Ausübung des Eigentumsrechts im konkreten Fall nicht droht. Zudem könnten unredliche Interessenten von vornherein davon abgehalten werden, sich an der Versteigerung durch Abgabe von Geboten zu beteiligen. Die Regelung wurde im § 94a ZVG-E aufgenommen und nicht in § 37 oder § 38 ZVG, weil es sich um eine Ordnungsvorschrift handelt und ein Verstoß hiergegen nicht zur Aufhebung des Termins führen soll. Aus diesem Grund werden auch die §§ 49 und 83 ZVG nicht ergänzt.

Zu Absatz 3

Absatz 3 regelt, ab wann die gerichtliche Verwaltung vom Gericht angeordnet werden darf und unter welchen Voraussetzungen sie aufgehoben werden muss.

Zu Satz 1

Mit dem Zuschlag wird der Ersteher Eigentümer des Grundstücks. Erst dann steht fest, gegen welche Person die gerichtliche Verwaltung angeordnet wird. Deshalb darf die gerichtliche Verwaltung nach § 94a ZVG-E, ebenso wie die gerichtliche Verwaltung nach § 94 ZVG, erst nach der Zuschlagserteilung angeordnet werden. Satz 1 stellt dies klar.

Zu Satz 2

Die gerichtliche Verwaltung nach § 94a ZVG-E endet – ebenso wie die gerichtliche Verwaltung nach § 94 ZVG – nicht automatisch, sondern ist vom Gericht aufzuheben. Neben den hier geregelten Aufhebungsgründen ist die gerichtliche Verwaltung auch aufzuheben, wenn und sobald eine der in Absatz 1 Nummer 1 bis 3 genannten Bedingungen nach Anordnung der gerichtlichen Verwaltung eintritt. Die gerichtliche Verwaltung nach § 94a ZVG-E ist auch aufzuheben, sobald ein Zuschlag im Wiederversteigerungsverfahren erfolgt, weil dann der bisherige Ersteher, gegen den die gerichtliche Verwaltung angeordnet wurde, nicht mehr Eigentümer der Immobilie ist.

Absatz 3 Satz 2 regelt weitere Gründe, bei deren Vorliegen die gerichtliche Verwaltung nach § 94a ZVG-E vom Gericht aufzuheben ist. Bezahlt der Ersteher sein Gebot nicht oder nicht vollständig, so muss die gerichtliche Verwaltung nach § 94a ZVG-E beim Vorliegen der in den Nummern 1 und 2 genannten Voraussetzungen trotzdem aufgehoben werden.

Zu Nummer 1

Nummer 1 bestimmt, dass die gerichtliche Verwaltung aufgehoben werden muss, sobald eine Zwangsverwaltung gegen den Ersteher angeordnet wurde. Die gerichtliche Verwaltung tritt also hinter die Zwangsverwaltung zurück. Nummer 1 regelt damit zugleich das Verhältnis von gerichtlicher Verwaltung zur Zwangsverwaltung.

Dieser Regelung liegt zu Grunde, dass beide Arten der Verwaltung dem Eigentümer die Verwaltungsbefugnis entziehen und auf den Zwangsverwalter übertragen. Während die Überschüsse aus der Verwaltung des Grundstücks bei der gerichtlichen Verwaltung jedoch später grundsätzlich an den Ersteher auszukehren sind, sind sie bei der Zwangsverwaltung auf die Forderungen der Gläubiger zu verteilen. Treffen beide Verfahren der Verwaltung zusammen, sind die Interessen von Gläubigern auf Befriedigung ihrer Forderung höher zu bewerten als die öffentlichen Interessen der Gemeinde, die nicht auf Gläubigerbefriedigung gerichtet sind. Denn das Zwangsverwaltungsverfahren dient der Befriedigung der Forderungen der Gläubiger, die sich aufgrund des Vollstreckungsmonopols des Staates dieses Verfahrens bedienen müssen.

Zu Nummer 2

Nummer 2 betrifft den Fall, dass der Ersteher sein Gebot zwar nicht bezahlt hat, dann aber außerhalb des gerichtlichen Verfahrens die Berechtigten befriedigt. Hat der Ersteher sein Gebot im Verteilungstermin nicht bezahlt, ist der Teilungsplan durch Übertragung der Forderung auf die Berechtigten auszuführen. Weil der Ersteher zu diesem Zeitpunkt jedoch immer noch keine Gegenleistung für die ersteigerte Immobilie erbracht hat (obwohl er sie weiterhin noch erbringen muss), muss deshalb hinzukommen, dass der Ersteher sein Gebot in der Weise bezahlt hat, dass er die Berechtigten, auf die die Forderung übertragen wurde, befriedigt hat. Diese Befriedigung kann nach dem Verteilungstermin jedoch nur noch außerhalb des Versteigerungsverfahrens erfolgen. Da das Gericht von diesen Vorgängen außerhalb des Verfahrens jedoch keine Kenntnis haben kann, hat der Ersteher dem Gericht diese Befriedigung nachzuweisen. Bei den Nachweisen kann es sich um formlose Erklärungen der Berechtigten oder Zahlungsbelege handeln. Das Gericht darf die gerichtliche Verwaltung nur aufheben, wenn es von der vollständigen Befriedigung der Berechtigten aus der Forderungsübertragung überzeugt ist.

Zu Absatz 4

Mit dem in Absatz 4 Satz 1 enthaltenen Verweis auf § 94 Absatz 2 ZVG werden die Vorschriften über die Zwangsverwaltung hinsichtlich der Bestellung des Verwalters sowie dessen Rechte und Pflichten für anwendbar erklärt. Insoweit besteht kein Unterschied zur gerichtlichen Verwaltung nach § 94 ZVG. Der gerichtlich bestellte Verwalter hat das Recht und die Pflicht, alle Handlungen vorzunehmen, die erforderlich sind, um das Grundstück in seinem wirtschaftlichen Bestand zu erhalten. Er hat die Verwaltung wie ein ordentlich wirtschaftender Eigentümer zu führen. Dazu gehören insbesondere der Abschluss und die Kündigung von Miet- und Pachtverträgen, der Einzug von Mieten und Pachten und die Zahlung der Bewirtschaftungskosten für die Immobilie. An nahezu alle bestehenden Verträge ist der Verwalter nicht gebunden. In der gerichtlichen Verwaltung nach § 94a ZVG-E ist die Gemeinde als Antragstellerin vorschusspflichtig, wenn die Einnahmen nicht zur Zahlung der Ausgaben der Verwaltung ausreichen. Bei der gerichtlichen Verwaltung nach § 94 ZVG trifft die Vorschusspflicht den Antragsteller. Bei der gerichtlichen Verwaltung nach § 94a ZVG-E ist die antragstellende Gemeinde entsprechend vorschusspflichtig. Eine etwaige Kostenbefreiung entbindet ebenso nicht von der Vorschusspflicht wie ein Anspruch auf Prozesskostenhilfe. Wenn der Vorschuss von der Gemeinde nicht gezahlt wird, kann die gerichtliche Verwaltung nach § 94a ZVG-E in Verbindung mit § 161 Absatz 3 ZVG aufgehoben werden.

Absatz 4 Satz 2 begründet eine weitere Kostenhaftung für die Vergütung des Verwalters. Die Ausgaben der Verwaltung, dazu gehört auch die Vergütung des gerichtlichen Verwalters, sind aus der Masse zu entnehmen. Erzielt der gerichtliche Verwalter keine ausreichenden Einnahmen, um alle Ausgaben der Verwaltung (dazu gehört auch die Vergütung des Verwalters) zu bestreiten, hat der Verwalter einen Vorschuss anzufordern. Wird der Vorschuss nicht geleistet, ist die gerichtliche Verwaltung aufzuheben und der Ersteher hat die Vergütung zu zahlen. Er hat nämlich die Kosten der gerichtlichen Verwaltung nach § 94a ZVG-E zu tragen. Bei Erstehern, die ihr Gebot nicht bezahlen, ist aber damit zu rechnen, dass diese auch die Vergütung des Verwalters nicht bezahlen und die Vergütung durch den Verwalter auch nicht erfolgreich gerichtlich geltend gemacht werden kann. Der vom Gericht bestellte Verwalter würde in diesen Fällen keine Vergütung für seine bisherige Tätigkeit erhalten. Es bestünde die Gefahr, dass das Gericht keine geeigneten Personen finden würde, die sich unter diesen Umständen zur Übernahme von gerichtlichen Verwaltungen nach § 94a ZVG bereit erklären würden. Deshalb sieht Absatz 4 Satz 2 vor, dass die Gemeinde als Antragsteller in diesen Fällen für die Vergütung aufzukommen hat. Voraussetzung dafür, dass die Gemeinde die Vergütung zahlen muss ist, dass der Verwalter den Ersteher zur Zahlung der vom Gericht festgesetzten Vergütung aufgefordert und der Ersteher nicht gezahlt hat. Eine gerichtliche Geltendmachung muss vom Verwalter nicht versucht

worden sein. Zahlt die Gemeinde anstelle des Erstehers die Vergütung des Verwalters, kann die Gemeinde die Erstattung der gezahlten Vergütung von dem Ersteher verlangen.

Absatz 4 Satz 3 stellt ausdrücklich klar, dass zwar der Verwalter von der antragstellenden Gemeinde die Zahlung der Vergütung verlangen kann, wenn der Ersteher diese auf Aufforderung nicht zahlt, dass die Gemeinde in diesem Fall aber vom Ersteher die Erstattung verlangen kann. Die Regelung folgt Absatz 1 Satz 1, wonach das Grundstück auf Rechnung des Erstehers in gerichtliche Verwaltung zu nehmen ist. Die subsidiäre Kostentragungspflicht der antragstellenden Gemeinde gilt also nur im Verhältnis zum Verwalter, nicht aber im Verhältnis zum Ersteher. Diese wird von seiner Pflicht zur Zahlung der Vergütung des Verwalters nicht dadurch frei, dass diese zunächst von der antragstellenden Gemeinde übernommen wird.

Zu Nummer 2, Nummer 4 und Nummer 5 (§§ 170, 171, 171g ZVG-E – Schiffe, Luftfahrzeuge)

§ 162 ZVG beziehungsweise § 171a Satz 1 ZVG verweisen auf den ersten Abschnitt des ZVG, zu dem auch § 94a ZVG-E gehört. Obwohl eine gerichtliche Verwaltung bei Schiffen und Luftfahrzeugen nach herrschender Ansicht nicht möglich ist, sondern allenfalls eine Bewachung und Verwahrung sowie Nutzung durch einen Treuhänder (für Schiffe gemäß § 165 ZVG, der in Verbindung mit § 170a Absatz 2 Satz 1, § 171 Absatz 5 Satz 1 auch für Schiffsbauwerke und ausländische Schiffe gilt, sowie für Luftfahrzeuge § 171c Absatz 3 ZVG), könnten gleichwohl Zweifel über die (Nicht-)Anwendbarkeit von § 94a ZVG-E auf Schiffe beziehungsweise Luftfahrzeuge aufkommen. Da die dem § 94a ZVG-E zugrundeliegende Problematik derzeit nur bei Grundstücken besteht, bedarf es jedoch keiner parallelen Regelung für Schiffe und Luftfahrzeuge, auch nicht für die Bewachung, Verwahrung und Nutzung durch den Treuhänder. Der neue § 170 Absatz 3 ZVG-E stellt deshalb klar, dass § 94a ZVG-E nicht auf Schiffe (und wegen des bereits bestehenden Verweises in § 170a Absatz 2 Satz 1 ZVG auch nicht auf Schiffsbauwerke sowie wegen des neuen Verweises in § 171 Absatz 5 Satz 1 ZVG-E auch nicht auf ausländische Schiffe) anzuwenden ist. § 171g Absatz 3 ZVG-E regelt das Gleiche für Luftfahrzeuge.

Zu Nummer 3

Mit der Ergänzung, dass die Veröffentlichung auch in einem für das Gericht bestimmten elektronischen Informations- und Kommunikationssystem bekannt gemacht werden kann, wird die Regelung an die Regelung des § 39 Absatz 1 ZVG angepasst. Es handelt sich um eine klarstellende Änderung, weil diese Änderung bei der Änderung von § 39 Absatz 1 ZVG lediglich aufgrund eines Redaktionsversehens unterblieben ist und nach allgemeiner Auffassung die elektronische Bekanntmachung schon bisher möglich war.

Zu Artikel 2 (Änderung des Einführungsgesetzes zu dem Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung)

Zu § 14 ZVGEG-E – Übergangsvorschrift zum Antrag der Gemeinde auf gerichtliche Verwaltung

Die Anordnung der gerichtlichen Verwaltung auf Antrag der Gemeinde soll nur für Verfahren möglich sein, die nach Inkrafttreten des § 94a ZVG-E angeordnet werden. In laufenden Verfahren, insbesondere dann, wenn schon ein Versteigerungstermin bestimmt wurde oder stattgefunden hat, soll die Gemeinde weiterhin nur unter den Voraussetzungen des § 94 ZVG antragsberechtigt sein. Mit dieser Übergangsregelung soll sichergestellt werden, dass insbesondere Bietinteressenten auf die unveränderte Rechtslage vertrauen können und nicht von der bislang nicht möglichen gerichtlichen Verwaltung auf Antrag einer Gemeinde, die keine Befriedigung aus dem Bargebot zu erwarten hat, und der damit verbundenen Einschränkung ihres grundgesetzlich geschützten Eigentums als Ersteher überrascht werden.

Wird nach Inkrafttreten von § 94a ZVG-E eine Wiederversteigerung angeordnet, ist § 94a ZVG-E in diesem Wiederversteigerungsverfahren anwendbar.

Zu Artikel 3 (Inkrafttreten)

Die Regelungen treten entsprechend dem Arbeitsprogramm der Bundesregierung Bessere Rechtsetzung und Bürokratieabbau vom 12. Dezember 2018 am ersten Tag des auf die Verkündung folgenden Quartals in Kraft.