

# Referentenentwurf

## des Bundesministeriums der Justiz

### 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 Schrottimmobilien 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 9 400 Euro jährlich.

### **E.2 Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft**

Für die Wirtschaft entsteht ein laufender Erfüllungsaufwand in Höhe von rund 38 000 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 760 Euro jährlich.

## **F. Weitere Kosten**

Bei der Justiz entstehen bei den Vollstreckungsgerichten weitere Kosten in Höhe von rund 710 Euro jährlich.

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

# Referentenentwurf des Bundesministeriums der Justiz

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

(3) § 94 Absatz 2 findet Anwendung.

(4) Die gerichtliche Verwaltung 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.“

2. Dem § 170 wird folgender Absatz 3 angefügt:

- „(3) § 94a ist nicht anzuwenden.“
3. In § 171 Absatz 5 Satz 1 wird die Angabe „170 Abs. 1“ durch die Wörter „170 Absatz 1 und 3“ ersetzt.
  4. 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 Schrottimmobilien 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.

Der Entwurf soll dem besonderen Problem der missbräuchlichen Ausübung des Eigentums an Schrott- oder Problemimmobilien durch den Erwerb in der Zwangsversteigerung begegnen. Betroffene Gemeinden konnten in einigen Fällen beobachten, dass Schrottimmobilien 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 Vorlaufzeiten 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 soll durch den vorliegenden Entwurf entgegengewirkt werden. Dadurch soll die Identifikation der Bürger mit ihren Städten und Gemeinden wieder gestärkt werden. 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 Ersterer die Nutzungsmöglichkeiten der Immobilie vorübergehend vorzuenthalten, bis er sein Gebot bezahlt hat. Die gerichtliche Verwaltung gibt eine solche Möglichkeit, denn sie entzieht dem Ersterer 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 Schrottimmobilien 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 zufriedenstellende Lösung dar. Insbesondere das Vorkaufsrecht im Baugesetzbuch (BauGB) bietet keine Lösung, weil das Vorkaufsrecht in der Zwangsversteigerung nicht gilt (§ 28 Absatz 2 Satz 2 BauGB in Verbindung mit § 471 des Bürgerlichen Gesetzbuchs). Gegen eine Ausweitung des kommunalen Vorkaufsrechts auch auf Zwangsversteigerungen spricht, dass es nicht in gleichem Maße wie die Erweiterung des Antragsrechts auf gerichtliche Verwaltung geeignet erscheint, dem Problem der Schrottimmobilien 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.

Der Erlass von Modernisierungs- und Instandsetzungsgeboten (§ 177 BauGB) oder eines Rückbaugesetzes (§ 179 BauGB), mit denen dem Eigentümer eines Grundstücks aufgegeben werden kann, städtebauliche Missstände oder Mängel auf diesem Grundstück zu beseitigen oder zu beheben oder die Immobilie zu beseitigen, führen oftmals nicht zu einer zeitnahen Verbesserung des Zustands der betroffenen Immobilien. Denn das Vorliegen der Voraussetzungen für die Anordnung dieser Gebote ist oft streitig. Scheitert die Durchsetzung des Gebots daran, dass der Eigentümer nicht erreichbar ist, und nimmt die Gemeinde die Maßnahme selbst vor, entstehen ihr erhebliche Kosten, denn Kostenerstattungsansprüche lassen sich gegen nicht erreichbare Eigentümer in der Regel ebenfalls nicht durchsetzen.

Aufgrund der strengen Anforderungen an die Administrativenteignung gemäß den §§ 85 ff. BauGB wäre diese selbst dann, wenn sie auch bei städtebaulichen Missständen zugelassen würde, schon deswegen nicht geeignet, zeitnah Abhilfe zu schaffen, weil auch hier mit Streit über das Vorliegen der Voraussetzungen zu rechnen wäre.

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 Schrottimmobilen Bieter vom hier in Rede stehendem 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 Schrottimmobilen 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 Immobilien 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 verwahrloste Immobilien, bei denen der Ersteher ein Gebot deutlich über Verkehrswert abgibt, sein Gebot jedoch nicht bezahlt und trotzdem Nutzungen aus der Immobilie zieht. Für die Berechnung des Erfüllungsaufwands wird davon ausgegangen, dass es deutschlandweit pro Jahr 30 Fälle dieser Art gibt, 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. 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. Es wird angenommen, dass dies deutschlandweit pro Jahr in 15 weiteren Fällen der Fall sein wird. Die gesamte Anzahl der Anträge von Gemeinden auf Anordnung der gerichtlichen Verwaltung wird geschätzt. Der Schätzung liegt die Angabe einzelner Gemeinden zugrunde, über wie viele der aktuell als sogenannte Schrottimmobilien 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 Ersterher 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 Ersterher für die Durchführung der gerichtlichen Verwaltung in Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger und Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft zu unterscheiden.

#### **a) Erfüllungsaufwand für Bürgerinnen und Bürger**

Für den Erfüllungsaufwand für die Durchführung der gerichtlichen Verwaltung wird angenommen, dass die Ersterher in 20 Prozent der Fälle Privatpersonen sind, also in 6 Fällen. Es wird davon ausgegangen, dass im Durchschnitt 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 + 120,00 Euro + 250,80 Euro). Somit entsteht für die Bürgerinnen und Bürger ein einmaliger Erfüllungsaufwand in Höhe von rund 9 400 Euro (30 Verfahren 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 dies in 80 Prozent der angenommenen 30 Fälle im Jahr so ist. Der Erfüllungsaufwand für die Wirtschaft beträgt dann rund 38 000 Euro jährlich (30 Verfahren x 80 Prozent x 1 570,80 Euro).

Kleine und mittlere Unternehmen werden nicht in besonderer Weise belastet.

Der Erfüllungsaufwand in Höhe von rund 38 000 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 16.12.2022 (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 30 Fälle, in denen die gerichtliche Verwaltung beantragt und schließlich auch angeordnet wird, entsteht lediglich Erfüllungsaufwand für die Beantragung. Pro Antrag wird ein Aufwand von 5 Minuten angenommen, da außer der Lage des Grundstücks keine weiteren Voraussetzungen geprüft werden müssen (Leitfaden Erfüllungsaufwand, 2022, Zeitwertabelle Verwaltung, Zeile 3), also in 30 Fällen je 5 Minuten. Hinzu kommt der Zeitaufwand für die Prüfung des Berichts, die Abrechnung und die Vergütung des Verwalters in Höhe von jeweils 8 Minuten (Leitfaden Erfüllungsaufwand, 2022, Zeitwertabelle Verwaltung, Zeile 5), insgesamt 24 Minuten. Weiterer Aufwand fällt für diejenigen 15 Fälle an, in denen der Antrag gestellt und später zurückgenommen wird. Hierfür werden 5 Minuten für die Beantragung und weitere 5 Minuten für die abschließende Prüfung und Rücknahme des Antrags angenommen (Leitfaden Erfüllungsaufwand, 2022, Zeitwertabelle Verwaltung, Zeile 11), also zusammen in 15 Fällen nochmals 10 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 760 Euro jährlich  $((30 \text{ Fälle} \times 29 \text{ Minuten}) + (15 \text{ Fälle} \times 10 \text{ Minuten})) \times 44,60 \text{ Euro je 60 Minuten}$ .

Weiterer Erfüllungsaufwand für die Verwaltung entsteht nicht, auch nicht durch die Vorschusspflicht der Gemeinde als Antragsteller der gerichtlichen Verwaltung. 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. Der Zeitaufwand bei den Vollstreckungsgerichten für die Bearbeitung der 30 Fälle pro Jahr, in denen die gerichtliche Verwaltung beantragt und auch angeordnet wird, wird auf insgesamt 30 Minuten je Verfahren geschätzt: (Anordnung, Aufhebung und Vergütungsfestsetzung, Veraktung je 5 Minuten; Überwachung 10 Minuten). In den 15 weiteren Fällen, in denen der Antrag von einer Gemeinde zwar gestellt, aber später zurückgenommen wird,

ehe die gerichtliche Verwaltung angeordnet wird, entstehen lediglich 5 Minuten Aufwand (Veraktung). 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 713 Euro jährlich ( $[(30 \text{ Fälle} \times 30 \text{ Minuten}) + (15 \text{ Fälle} \times 5 \text{ Minuten})] \times 43,90 \text{ Euro pro } 60 \text{ Minuten}$ ).

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.

## **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 Verfügungsbefugter ist. § 94a ZVG-E soll insbesondere die Möglichkeit einschränken, dass der Ersteher vor der Bezahlung seines Gebots die Erträge aus dem Grundstück zieht, diese aber nicht zum Erhalt der Immobilie einsetzt, sondern die Immobilie ausbeutet 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 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; Gerichtskosten 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 Kosten geringhalten. Diese Regelung der Kostentragung ist sachgerecht und belastet den Ersteher nicht über Gebühr.

Zugleich bleiben auch die Interessen von Ersthern, die keinerlei missbräuchliches Verhalten zeigen, gewahrt. Zum einen können Ersthern 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 Ersthern auszuzahlen; diese Einnahmen sind also für den Ersthern nicht verloren. Zudem ist davon auszugehen, dass Gemeinden das Antragsrecht – auch angesichts der Pflicht, die Kosten für die gerichtliche Verwaltung vorzuschließen – nur in Fällen nutzen und eine gerichtliche Verwaltung tatsächlich durchführen lassen werden, in denen tatsächlich eine missbräuchliche Nutzung des Eigentums zu erwarten ist. Bietinteressenten werden auf einen in einem frühen Stadium des Verfahrens von der Gemeinde gestellten Antrag schon in der Veröffentlichung der Terminbestimmung 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. Verzicht 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 ohne dass sie Beteiligte nach § 9 ZVG ist und eine 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.

Der Antrag nach § 94a ZVG-E ist außer bezüglich der Lage der Immobilie an keine sonstigen Voraussetzungen gebunden. Die Regelung setzt insbesondere nicht voraus, dass das Gericht prüft und zu dem Ergebnis kommt, dass es sich bei der Immobilie um eine sogenannte Schrott- oder Problemimmobilie handelt. Spiegelbildlich enthält die Vorschrift auch keine Pflicht der Gemeinde, ihren Antrag gegenüber dem Gericht mit entsprechenden Ausführungen zu begründen. 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. Das Antragsrecht oder die Anordnung an weitere Voraussetzungen zu knüpfen, beispielsweise an das Vorliegen von Missständen nach § 177 BauGB oder an die Anhängigkeit wohnungsaufsichtsrechtlicher Verfahren, würde dem Ziel einer schnellen Anordnung zuwiderlaufen. Eine Prüfung dieser Voraussetzungen durch das Vollstreckungsgericht, das über keinerlei Expertise zum Wohnungs- und Bauordnungsrecht verfügt, würde zu lange dauern, um zeitnah die Nutzungsbefugnis des Erstehers einzuschränken. Denn insbesondere in den Verfahren nach BauGB wird über das Vorliegen der Voraussetzungen nach § 177 BauGB vielfach gestritten. 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 Antragsteller aber vorschusspflichtig. Auch dies dürfte einer leichtfertigen oder missbräuchlichen Antragstellung entgegenwirken. Diese Annahme wird gestützt vom 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 Absatz 2 verwiesen, der durch Bekanntmachung des von der Gemeinde frühzeitig gestellten Antrags auf gerichtliche Verwaltung für redliche Interessenten die zu erwartende Einschränkung transparent macht.

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.

Die gerichtliche Verwaltung nach § 94a ZVG-E endet – ebenso wie die gerichtliche Verwaltung nach § 94 ZVG – nicht automatisch, sondern ist vom Gericht aufzuheben, wenn und sobald eine der in den Nummern 1 bis 3 genannten Bedingungen nach Anordnung der gerichtlichen Verwaltung eintritt.

## **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 missbräuchlicher Ausübung des Eigentums 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 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**

### **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**

Im Interesse der Transparenz für die Bietinteressenten regelt Satz 2 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 verbleibe 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, wenn sie nicht vorhaben, ihr Gebot später auch zu bezahlen.

## **Zu Absatz 3**

Mit dem in Absatz 3 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 betreibenden Gläubiger (§ 155 Absatz 1 und 3 ZVG). 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 nach § 161 Absatz 3 ZVG aufgehoben werden.

## **Zu Absatz 4**

Absatz 4 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.

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.

## **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 der 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 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 3 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 Nummer 2, Nummer 3 und Nummer 4 (§§ 170, 171, 171g ZVG-E – Schiffe, Luftfahrzeuge)**

§ 162 ZVG bzw. § 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 bzw. 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 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.