

Die Zwangsversteigerung gem. den Regelungen des ZVG Ist das im Sommer 2013 überhaupt noch ein Thema ?

Unser Special – wieso weshalb warum ...

Sehr geehrte Damen und Herren,

unser aktueller Sommer Newsletter widmet sich ausschließlich dem Thema „*Die Zwangsversteigerung gem. den Regelungen des ZVG*“. Die Zwangsversteigerung von Immobilien war lange Zeit in Deutschland ein fast alle betreffendes Thema. Jeder machte es, jeder kannte es, tausend Berater kannten sich aus, die Gerichte waren überlastet. Ist das jetzt anders? Die Frage ist berechtigt vor dem Hintergrund, dass die Anzahl der Zwangsversteigerungen in Deutschland einem deutlichen Rückgang unterliegt.

Mein Team und ich möchten mit diesem Special darstellen, warum die Zwangsversteigerung immer noch das geniale Mittel sein kann, um den Exit (die Veräußerung) oder purchase (Erwerb/Kauf) klar definiert zu realisieren. Die Überwachung wird – quasi automatisch – garantiert mitgeliefert.

I.

1. Die Fälle selbst, die Verfahrenszahl der Zwangsversteigerungen, noch mehr die der Zwangsverwaltungsverfahren, gehen an allen Amtsgerichten in Deutschland, insbesondere an denen der neuen Bundesländer (Ostdeutschland), deutlich zurück. Ist das ZVG allmählich ein Relikt der Urzeit, ist es überflüssig, wird es gar in einigen Jahren überflüssig? Fast könnte man das meinen.

Unser erster, oberflächlich gehaltener Eindruck, ist der, dass so langsam eine Art Bestandsverwaltung entsteht. Man findet sich damit ab, die Gerichte verändern sich, die Abteilungen werden deutlich verkleinert und man richtet seinen Blick auf neue Aufgaben. Tatsächlich ist festzustellen, dass die Versteigerungsverfahren gem. den Regelungen des ZVG aufgrund der diesseits, aber auch allseits bekannten, veränderten Marktbedingungen, in einer anderen Art und deutlich schneller abgewickelt werden, als jemals zuvor. Deutschland ist derzeit ein absoluter Nachfragemarkt für die Immobilie. Damit ist die Situation für den abgebenden Immobilienverkäufer spürbar besser. Die Assetklasse ist nicht nur hier gefragt. Das wirkt sich eben auch auf das ehrwürdige Gesetz von 1899 aus.

2. Macht die Zwangsversteigerung als solche vor diesem Hintergrund wirklich Sinn? **Ja selbstverständlich!** Der „Markt“ als solcher ist nicht vollends zusammengebrochen. Die Zahlen sind an einigen Amtsgerichten zwar von vielen Hundert auf nahezu Null Anordnungen zurückgegangen. Bei den Gerichten gibt es nach wie vor Eingänge. Bundesweit kann man davon ausgehen, dass die rückläufige Prozentzahl auf das Jahr bezogen maximal bei der Hälfte liegt. Zugegeben, die Einschätzungen selbst sind eine Individuelle unseres Büros, sie werden jedoch getragen von vielen Meinungen in Literatur, Netzbeobachtungen etc. Allgemein gehaltene wissenschaftliche Untersuchungen dazu gibt es nicht. Die verschiedenen Netzwerke und Internetplattformen, ebenso die Statistiken der Amtsgerichte, soweit diese überhaupt erstellt werden, sind nicht miteinander *vernetzt*. Insoweit kann man diesen nicht unbedingt Glauben schenken.

Tatsache ist, dass die Zwangsversteigerungen rückläufig sind. 50% Einbruch an operativem Geschäft führt bei jedem Unternehmen fast immer zum Zusammenbruch. Da hilft nur eine veränderte Betrachtung: Der Blick auf die Wurzeln und die Vorteile bewährter Regelungen eines alten Gesetzes. Zwangsversteigerungsverfahren können, nicht nur für diejenigen, die das Versteigerungsverfahren als Alternative zu anderen Veräußerungsverfahren oder als *ultima ratio* nutzen, richtig sinnvoll sein. **Deswegen möchten wir heute einmal die Vorteile des Zwangsversteigerungsverfahrens in einer anderen Art darstellen.**

III.

1. Dass Zwangsversteigerungsverfahren nach wie vor aktuell sind, belegen aktuelle Entscheidungen und die nach wie vor neu erscheinende Literatur zu dem Thema. Diese umreißen gleichzeitig die Möglichkeiten und Fragestellungen, die im Rahmen einer Zwangsversteigerung zu klären sind oder – fast automatisch – geklärt werden müssen (das ist bereits ein Vorteil für sich). Eine Frage ist bspw. inwieweit ist die Kündigung eines Mietverhältnisses durch eine Bank, die eine zu Wohnzwecken vermietete Immobilie in der Zwangsversteigerung erworben hat, zulässig. Das hat der BGH mit der Entscheidung vom 16.01.2008 gelöst (Az. VIII ZP 254/06; AnfG § 3 Abs. 1; BGB § 573 Abs. 1, Abs. 2 Nr. 3; ZVG § 57a). Gibt es den amtshaftungsrechtlichen Schutz des Gläubigers in der Zwangsversteigerung wirklich (ein Versäumnisurteil des BGH vom 22.01.2009; Az. III ZR 172/08 zu § 839 BGB, Art. 34 GG)? Wie verhält es sich mit dem Maklerlohnanspruch bei dem Erwerb in der Zwangsversteigerung (eine interessante, wenngleich ältere, Entscheidung des BGH vom 04.03.1999; Az. III ZR 105/98). Ist die Versteigerung des Teileigentums bei lebensbedrohlicher Krankheit des Schuldners zulässig (BGH, Beschluss vom 21.07.2011, Az. V ZB 48/10 zu § 765 a ZPO)? Nach wie vor aktuell ist die Frage, wie weit eine Kautionshaftung reicht. Neben dem Zwangsverwalter haftet hier stets der Immobilienerwerber (naja – meistens, dazu das Urteil des BGH 07.03.2012, Az. XII ZR 13/10). Wie sieht der Vermieterwechsel in der Zwangsversteigerung aus? Gibt es ein konkludentes Einverständnis zu einem Vermieterwechsel nach einer Zwangsversteigerung und wie ist es in der Mangelabhilfe bei einer „neuen Besetzung“ (BGH Urteil vom 20.01.2010, Az. VIII ZR 84/09 zu § 566 BGB, § 57 ZVG)?

2. Spannend und vielleicht eher *privater Natur* sind Fragen der Rückforderungsansprüche von Schwiegereltern trotz Wertverlust der finanzierten Immobilie (BGH Urteil vom 20.07.2011, Az. XII ZR 149/09). Wie sehen die Anfechtungsmöglichkeiten aus, wenn ein Gebot im Zwangsversteigerungsverfahren abgeben wurde, obgleich ein Irrtum über die Lastenfreiheit des Grundstücks bestand (dazu Urteil des BGH vom 05.06.2008, Az. V ZB 150/07 zu §§ 100 I, 44 I, 52, 59, 71 I, 81 I ZVG, § 119 I BGB)? Was ist mit der Aufklärungspflicht der kreditgebenden Bank? Besteht diese ausnahmsweise schon bei bloßer Erkennbarkeit einer sittenwidrigen Übertreibung der finanzierten Immobilie (Urteil des BGH vom 29.04.2008, Az. XI ZR 221/07 zu §§ 241, 242, 311 BGB)? Was ist mit einem Übererlös (BGH, Urteil vom 16.05.2013, A.z. IX ZR 204/11)? Und – last but not least – was darf der vollmachtlose Vertreter im Gerichtssaal? Eine lesenswerte Entscheidung des LG Frankfurt vom 23.01.2012, ergänzend und bestätigend dazu der BGH (Beschluss vom 16.05.2013, A.z. V ZB 24/12).

3. Die Fragen vervielfältigen sich weiter. So hat sich in den letzten zehn Jahren die Fragestellung der Unzulässigkeit der Vollstreckung aufgrund der Suizidgefahr oder der ernsthaften Bedrohung des Schuldners zwar in gewisser Weise eingepegelt. Gleichwohl gibt es immer wieder neu auftauchende Fragen. Das alles beweist, dass die Zwangsversteigerung nach wie vor aktuell ist. In verschiedenen Gesprächen, auch mit Teilnehmern dieser Gruppe, haben sich weitere interessante Aspekte ergeben.

Offensichtlich gibt es einen Trend dahingehend, grundsätzlich ungesicherte Forderungen, nach Durchlaufen eines entsprechenden Verfahrens, eine Immobilie des Schuldners über das Eintragen einer Zwangssicherungshypothek entsprechend zu belasten und damit schneller einen adäquaten Erlös zu erzielen.

IV.

Nun aber zu den wirklichen Vorteilen, die oftmals nicht direkt spürbar sind, aber existieren und damit real sind.

1. Der Erwerb einer Immobilie in der Versteigerung – das *klassische Argument* - ist der schnellstmögliche Erwerb in Deutschland.

2. Der Erwerb einer Immobilie in der Versteigerung – das zweite klassische Argument - ist die günstigste Möglichkeit eines Erwerbs in Deutschland. Keine Notarkosten, keine Beratungskosten (das kommt darauf an), geringe Gerichtskosten, in jedem Fall Grunderwerbssteuer. Immobilienbezogene Ausgaben sind möglich (Kautions, Hausgelder etc.), meist aber strikt zu trennen von dem *Zeitpunkt vor und nach* Zuschlag. Insoweit sind diese Kosten im Auge zu behalten und sollten spätestens – und mit Sicherheit - im Termin festgestellt werden.

3. Der Erwerb einer Immobilie in der Versteigerung – das dritte klassische Argument - ist die einfachste Möglichkeit eines Immobilienerwerbs in Deutschland.

4. Durch Zuschlag in der Zwangsversteigerung ist das Grundbuch regelmäßig lastenfrei. Es gibt keine Belastungen oder aber nur solche, die in dem Termin und zuvor ausgiebig erörtert wurden.

5. Die Art der finanziellen Belastung ist für den Erwerber grundsätzlich in kürzester Zeit und mit großer Sicherheit definierbar.

6. Es gibt keine langen Verhandlungen (mehr). *Die Messen sind gesungen.*

6.1. Eine Zustimmung des Eigentümers ist nicht erforderlich. Das heißt der Zuschlag in der Versteigerung erfolgt nach dreimaligem Aufruf (Achtung, Schluss ist erst, wenn der Rechtspfleger den Termin bzw. die Bietstunde offiziell beendet). Mit der Rechtskraft des Zuschlagsbeschlusses sind Sie Eigentümer – wo gibt es das sonst noch? Danach herrscht völlige Klarheit. Von einigen Ausnahmen abgesehen, aber auch die lassen sich klären.

6.2. Das kann und sollten sich die Interessenten ohne *Wenn* und *Aber* zu Nutze machen.

7. Die Situation im Gerichtssaal ist klar. Wenn dazu noch kompetente Berater auftreten, das Gericht in gewohnt kompetenter Weiser durch die Versteigerung führt, sind die Unsicherheitsfaktoren nahezu gegen Null gesetzt.

8. Die Bietstunde beträgt 30 Minuten. Die Zeit kann und muß (Ermessen des Rechtspflegers) beliebig verlängert werden.

9. Beteiligte wie die verfahrensbetreibende Bank, Eigentümer, Schuldner u.a. haben immer noch Einflussmöglichkeiten.

10. Letztlich kann – und muß – der Interessent alleine entscheiden. Was sich für den Laien als *Graus und Schreckensszenario* darstellen mag, ist für den Profi die ideale Situation. Er ist für sich allein, gut vorbereitet, erfahren, konzentriert und bereit, seine individuelle Entscheidung zu treffen.

11. Der Bietstreit mit anderen bringt nicht nur Pfeffer in den Vorgang. Er trägt oft sehr kurzfristig neue Erkenntnisse zu Tage, der Investor kann sich in kürzester Zeit einen Überblick verschaffen. Kumuliert auf den Gerichtssaal, in Kombination der Kenntnis der Aktenlage, des Objekts und in Beobachtung anderer Interessenten, Beteiligter, Terminvertreter oder Mieter hat man - nötige Erfahrung vorausgesetzt - eine hochinteressante Gemengelage. Was will man denn noch mehr?

11.1. Wir empfinden nicht zu selten, dass manch Einer genau diese Spannung sucht. Ist der Gerichtssaal verwaist, suchen diese Profis oft das Weite, es fehlt die Herausforderung und damit die Lust am Wettstreit.

11.2. Kontrapunkte, wie sie vom Schuldner – oder den „berühmten“ Querulanten - gesetzt werden können, tendieren nahezu gegen null. Wenn dann Probleme auftreten, kann man diese lösen. Wenn der kompetente Berater da ist, erst Recht. Wenn das Gericht gut agiert, die Gläubiger mitspielen, meist noch in dem aktuellen Termin.

12. Jetzt zu einem wichtigen Aspekt, dem sog. *Neutralitätsfaktor* (Sicht der Moderatoren dieser Gruppe).

12.1. Das Gericht sorgt für die nötige Neutralität und überwacht für kleines Geld alle Abläufe und das Verhalten aller Beteiligter.

12.2. Ein Ausfluss dessen ist das Verkehrswertgutachten. Sehr spät in das Gesetz eingebracht (zu sehen an der *Lage der Vorschrift* in § 74 a Abs. 5 S. 1 ZVG). Selbstverständlich ist auch dieses neutral zu halten, auch wenn mancher das anders sehen mag.

12.3. Der Sachverständige spielt damit eine wichtige Rolle. Man sollte sie jedoch nicht überschätzen. Denn das Verkehrswertgutachten dient zunächst nur zu einer sachgemäßen Verfahrensführung. Technisch können erst mit dem VKW die Wertgrenzen festgesetzt werden (§§ 74 a, 85a ZVG).

12.4. Gleichermaßen dient das Verkehrswertgutachten jedoch dazu, frei von Parteigutachten, sei es des Schuldners oder aber des Gläubigers, den Wert zu ermitteln. Es bietet damit – allen Unkenrufen zum Trotz - eine echte Diskussions- und schlussendlich eine Entscheidungsgrundlage. Wie der Markt reagiert, ist eine völlig andere Frage. Auch das kann man in dem Versteigerungstermin als echter (ernsthafter) Interessent ohne Weiteres selbst feststellen. Wiederum frei von der Beeinflussung durch andere Beteiligte, die nur ihren eigenen Vorteil im Auge haben.

12.5. Die Vorschriften zum Schutz der Gläubiger oder der Schuldner sollen diese vor einer falschen Verwertung schützen.

12.6. Ebenso wird auch der Interessent, der in der Versteigerung erwirbt, durch die verschiedenen Regelungsinstrumente des ZVG davor geschützt, dass er eine falsche Entscheidung trifft. Dem steht nicht entgegen, dass die wirtschaftlich zu treffenden Entscheidungen über den Erwerb eines Objektes in der Zwangsversteigerung selbstverständlich nur von dem

Investor selbst zu treffen sind (s.o.). Der Investor wird direkt geschützt, dass Objekte nicht zu hoch oder zu niedrig erworben werden können. Ist das nicht wunderbar, dass darüber das Gericht zu wachen hat?

12.7. Die Regelungen der Zwangsversteigerung dienen tatsächlich dazu, eine richtige Entscheidung zu treffen. Auch wenn aufgrund der aktuellen Marktlage bspw. der Verschleuderungsaspekt ein wenig in den Hintergrund getreten ist.

13. Trotz der strengen Regelungen des Versteigerungsgesetzes sind Verhandlungen mit allen Beteiligten nahezu immer möglich. Diese sollten tunlichst nicht im Gerichtssaal geführt werden. Aber selbst dort sind diese jedoch nicht ausgeschlossen.

14. Resumé und Kosten: Im Rahmen einer Gesamtbetrachtung aller Faktoren eines Zwangsversteigerungsverfahrens kommt man zu dem Schluss, dass dieses wie ein Gütesiegel wirkt.

Sämtliche Einzelaspekte, die sonst von vielen, verschiedenen Fachleuten zu prüfen sind, ersetzen teure *due diligences*. Dahinter verbirgt sich die Chance, sich die vielen einzelne DD`s, die von teuren Anwaltskanzleien und anderen Experten erstellt werden, ersparen zu können.

V.

Der Ausblick insgesamt ist für den *Vollstreckungsmarkt*, der Bereich der Zwangsversteigerung, gar nicht so düster. Viele Immobilienkredite, Kreditportfolien, und notleidende Kredite (non performing loans) warten nur darauf, auf den Markt gebracht zu werden. Und Basel III wird sein Übriges tun. So dass in spätestens 3 Jahren der Markt wieder mit unzähligen Zwangsversteigerungen überschwemmt wird. Bis dahin kann man das Verfahren immer noch gezielt für effiziente Verwertungen einsetzen. Die Klarheit ist garantiert (s.o.).

Wenn Sie weitere Ideen zu dem Sinn oder Unsinn von Versteigerungsverfahren oder echten Alternativen (andere Erwerbs- oder *Exitarten*), lassen Sie es die Moderatoren und alle Mitglieder wissen. **Wir freuen uns auf Ihre Rückäußerungen.**

Ihre

Dr. Fabian Hasselblatt, LL.M.
Rechtsanwalt

Anja Wojtkowiak
Leiterin Dezernat Zwangsversteigerungen