

## **Aktuelle Änderungen des Zwangsversteigerungsgesetzes (ZVG)**

Durch das im Dezember 2006 verabschiedete 2. Justizmodernisierungsgesetz wurden unter anderem einige Vorschriften des ZVG geändert, was zum Teil gravierende Auswirkungen auch auf bereits anhängige Zwangsversteigerungsverfahren hat. Das Gesetz ist zum 01.02.2007 in Kraft getreten und gilt auch für bereits anhängige Verfahren. Nachstehend sollen die aus Bankensicht wesentlichen Änderungen kurz dargestellt und erläutert werden.

Nach dem neuen § 69 Abs. 1 ZVG ist eine Sicherheitsleistung durch Barzahlung nunmehr ausgeschlossen. Ein Bieter kann Sicherheitsleistung nur noch durch einen von einer Bank ausgestellten Verrechnungsscheck oder einen Bundesbankscheck, der frühestens am 3. Werktag vor dem Versteigerungstermin ausgestellt worden ist, oder durch eine Bankbürgschaft erbringen. Die ebenfalls neu eingeführte Möglichkeit, die Sicherheitsleistung durch Überweisung auf ein Konto der Gerichtskasse vor dem Versteigerungstermin zu bewirken (§ 69 Abs. 4 ZVG), dürfte in der Praxis kaum zur Anwendung kommen, da der Bieter die Sicherheitsleistung dann mehrere Tage vorher an die Gerichtskasse überweisen müsste. Sollte er dann die Sicherheitsleistung nicht benötigen oder der Versteigerungstermin kurzfristig aufgehoben werden, müsste er unter Umständen mehrere Wochen auf die Rückzahlung des Betrages warten. Banken sollten ihre Kunden daher darüber aufklären, dass Sicherheitsleistung durch Barzahlung, wie sie bisher überwiegend geleistet wurde, nicht mehr zulässig ist. Diese Änderung stellt eine große Herausforderung dar. Viele Bietinteressenten werden, selbst wenn die Gerichte zwischenzeitlich in den Veröffentlichungen in der Tagespresse auf die Gesetzesänderung hinweisen, weiterhin mit Bargeld zum Versteigerungstermin kommen. Diese können die Sicherheitsleistung dann nicht ordnungsgemäß erbringen, was zur Folge hat, dass ihr Gebot zurückgewiesen wird (§ 70 Abs. 2 S. 3 ZVG). Im Hinblick auf die Tatsache, dass eine Bank grundsätzlich froh ist, wenn möglichst viele Interessenten zum Versteigerungstermin erscheinen und bieten, muss überlegt werden, wie mit Bietern umzugehen ist, die die Sicherheitsleistung nach wie vor in bar mitgebracht haben.

Die Bank könnte zum einen das Gebot ohne Sicherheitsleistung zulassen und während des Termins mit der Hausbank des Bieters telefonieren, um sich von dessen Bonität zu überzeugen. Zum anderen könnte auch ein Antrag auf Aussetzung des Zuschlags gestellt werden, damit bis zur Zuschlagsentscheidung die Bonität des Bieters geprüft werden kann. Hier ist jedoch darauf hinzuweisen, dass das Gericht nicht verpflichtet ist, einem Antrag auf Zuschlagsaussetzung stattzugeben, sodass diese Frage vorher mit dem Versteigerungsrechtspfleger/in besprochen werden müsste.

Eine weitere Möglichkeit bestünde ggf. darin, dass sich die Bank die beim Bieter vorhandene Barsicherheit gegen Quittung und Bestätigung der Abgabe einer entsprechenden Befriedigungserklärung zum Erlösverteilungstermin aushändigen lässt, um dann gegenüber dem Gericht auf Sicherheitsleistung zu verzichten. Dies funktioniert jedoch nicht, wenn andere Beteiligte (z.B. ein anderer Gläubiger oder auch der Schuldner) berechtigterweise Sicherheitsleistung verlangen. Außerdem wären ab einem Betrag von 15.000,00 € auch die Vorschriften über die Geldwäsche (Legitimationsprüfung etc.) einzuhalten.

Daneben wurden die Vorschriften für das Verteilungsverfahren dahingehend geändert, dass die dann zu leistenden Zahlungen in jedem Fall unbar durch Überweisung an die Gerichtszahlstelle zu erbringen sind.

Hinsichtlich der erhöhten Sicherheitsleistung nach § 68 Abs. 2 ZVG, die im Einzelfall ein gutes Mittel ist, um Strohmanngebote zu verhindern (s. insoweit Weis, Zwangsversteigerungsrecht für Banken, 2. Aufl., Rd. Nr. 330 ff.) wurde durch den neu eingefügten § 68 Abs. 4 ZVG die Möglichkeit geschaffen, die erhöhte Sicherheitsleistung bis zur Entscheidung über den Zuschlag nachzuweisen. Ein echter Strohmann wird die erhöhte Sicherheitsleistung, die grundsätzlich zwischen 20 und 25 % betragen sollte, jedoch auch bis zu einem eventuellen Verkündungstermin nicht beibringen können. Diese Möglichkeit bleibt daher weiterhin, wenn

auch mit einer gewissen Verunsicherung, erhalten. Sollte der Bieter die erhöhte Sicherheitsleistung nachweisen, dürfte dies ein starkes Indiz dafür sein, dass auch das restliche Meistgebot im Verteilungstermin gezahlt werden wird. Die Bonität des Meistbietenden könnte bis zum Verkündungstermin zusätzlich überprüft werden. Sollten immer noch Zweifel dessen Bonität bestehen, könnte im Einzelfall eine Erstherrverwaltung nach § 94 ZVG in Betracht gezogen werden.

Der Gesetzgeber hat sich nunmehr endlich dazu durchgerungen, die Vorschriften über die Baukostenzuschüsse und Mietvorauszahlungen in den §§ 57c und d ZVG abzuschaffen. Danach war die Ausübung des gesetzlichen Ausnahmekündigungsrechts nach § 57a ZVG durch den Ersteher so lange gehemmt, wie ein Mieter einen gezahlten Baukostenzuschuss mit der von ihm zu zahlenden Miete verrechnen konnte. Dies galt zwar nur dann, wenn und so lange die Miete zur Schaffung oder Instandsetzung des Mietraums ganz oder teilweise vortrichtet oder mit einem sonstigen zur Schaffung oder Instandsetzung des Mietraums geleisteten Beitrag zu verrechnen war.

Diese Vorschriften waren 1953 unter dem Eindruck der wirtschaftlichen Situation während des Wiederaufbaus nach dem 2. Weltkrieg zum Schutz der sog. Aufbaumieten geschaffen worden. In der heutigen Zeit haben diese Normen ihre Bedeutung verloren. Sie dienten in den letzten Jahren nur noch dazu, durch in aller Regel nachträglich erstellte entsprechende Vereinbarungen die Durchführung von Zwangsversteigerungsverfahren unter wirtschaftlichen Gesichtspunkten zu verhindern, indem kurz vor oder sogar erst im Versteigerungstermin der Schuldner oder der Mieter einen Mietvertrag mit einem Baukostenzuschuss im Sinne von § 57c ZVG angemeldet hatte. Gerade dubiose Schuldnerberater haben immer wieder dieses Mittel genutzt, um Bietinteressenten abzuschrecken.

Da soweit keine Übergangsvorschrift beschlossen wurde, finden die §§ 57c und d ZVG auch in bereits laufenden Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungsverfahren ab dem 01.02.2007 keine Anwendung mehr. Bereits vorliegende Anmeldungen wird der Rechtspfleger/in zwar auch verlesen, jedoch gleichzeitig darauf hinweisen müssen, dass die entsprechenden Vorschriften aufgehoben sind.

#### PRAXISTIPPS:

- Mitarbeiter auf geänderte Vorschriften hinweisen, damit diese eigene Kunden informieren können.
- Bietinteressenten, die sich vor dem Versteigerungstermin melden, über die neuen Zahlungsmodalitäten in Kenntnis setzen.
- Die Arbeitsanweisungen sind in den oben beschriebenen Bereichen anpassen.