



**Liebe Leserinnen und Leser,**

Sie bewegt sich doch – die Gesetzesmaschine in puncto ZVG. Allerdings nicht so, wie es die Fachwelt erwartet hätte. Das ZVG ist eines der ganz wenigen Gesetze, das über mehr als 100 Jahre fast unverändert in seiner unbestechlichen Logik im Original Bestand hat. In den Jahren 2012 bis 2014 kamen Gedanken auf, das ZVG an die heutige Zeit anzupassen. Das BMJ, damals noch BMJV, gab daraufhin zwei Studien in Auftrag. Diese liegen nun bereits seit 2017 (!) vor – und bleischwer im Regal. Nicht nur bildlich, auch physisch: Mit ca. 1,8 kg „Teil I – Rechtstatsachen“ von der HWR Berlin unter der Mitwirkung von Böttcher, Keller, Schneider und Beeneken sowie (nur physisch etwas leichtgewichtiger) „Teil II – Rechtsvergleich“ von Bartels und Noll. Der BDR nahm dazu umfangreich Stellung (Rpfler 2018, 425). Das war es dann zunächst auch. Bis kürzlich von Ländersseite völlig überraschend gleich zwei Reformvorhaben auftauchten. Vorhaben I: Einführung eines § 94 a ZVG sowie Vorhaben II: Einführung eines § 178 a ZVG.

Vorhaben I: Auf Zuruf der Gemeinde soll im ZVG öffentliches Recht (Unterwerfung des Erstehers in eine Verwaltung zur Verhinderung von Missständen bei Schrottimmobilien) Einzug halten. Wohl selten war ein Gesetzesvorschlag in Sachen ZVG so umstritten. Die öffentliche Anhörung vor dem Rechtsausschuss im Bundestag am 26.06.2024 war entlarvend. Während die Befürworter aus der Gemeinde frei von rechtspolitischen Skrupeln das Vorhaben glorifizierten, sah man RA Peter Depré sein Unbehagen an einem etwaig kommenden § 94 a ZVG förmlich an. Auch Elke Strauß, stellv. Vorständin des BDR, kämpfte wacker dagegen an. Interessant waren noch Vorschläge wie etwa „Zuschlag erst mit Bezahlung des Meistgebotes“ oder „Sicherheit in voller Höhe“. Das alles ist durchaus denkbar – aber bitte erst nach breiter, wissenschaftlicher Diskussion. Besonders störend beim Vorhaben des Landes NRW ist die nonchalante Chuzpe, vorhandene Gesetze mittels ZVG umgehen zu wollen. Es bleibt leider ein fader Beigeschmack zu einer VO aus den 30er-Jahren (näheres s. Schmidberger InsbürO 2024, 251).

Vorhaben II: Auf Antrag des Landesfiskus als Erben sollen in der Erbenversteigerung Grundpfandrechte erlöschen, abweichend zur derzeit herrschenden Rechtslage. Auch hier wird mit wirtschaftlichen (Länder) Interessen argumentiert. Ein Herzstich in das ZVG? Nein! Das Ansinnen zeigt einen möglichen Weg (s. BDR Rpfler 2018, 425 (429) zur Behandlung nicht valutierter Rechte in der Versteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft).

Das BMJ ist, so viel darf ich ausplaudern, dabei, einen Gesetzesentwurf für eine ZVG-Reform auszuarbeiten. Warten wir gespannt, was uns präsentiert wird – insbesondere zur „Stellung des Zustellvertreters“, „Vollstreckung bei schuldnerischer Suizidgefahr“, „Online-Versteigerung“, „Einführung einer Mindestsicherheitsleistung“ und „Einkommensteuer in der Zwangsverwaltung“.

Ihr

*Gerhard Schmidberger*

Dipl.-RPfl. (FH)