



Heiko Maas

Bundesminister der Justiz
und für Verbraucherschutz



Geleitwort für die Schlussberichte zum Reformbedarf des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung

„Das ZVG auf dem Prüfstand“ – unter diesem Motto hat das Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz das Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung umfassend evaluieren lassen.

Jährlich werden im Bundesgebiet rund 50 000 Objekte zwangsversteigert. Die Verwertung und Zwangsverwaltung von Immobilien erfolgt auch heute noch nach einem Gesetz, das aus dem Jahr 1897 stammt und deshalb maßgeblich von den wirtschaftlichen und sozialen Verhältnissen des 19. Jahrhunderts geprägt ist. Umso mehr ist eine strukturelle Anpassung an die ökonomischen Grundlagen und Rahmenbedingungen des 21. Jahrhunderts erforderlich.

Der Immobilienbereich zählt zu den größten Wirtschaftszweigen Deutschlands. Der Wert aller Immobilien in der Bundesrepublik wird auf mindestens zehn Billionen Euro geschätzt. Dies entspricht etwa der Hälfte des Vermögens aller privaten Haushalte, wobei davon die Hälfte wiederum auf Wohnimmobilien entfällt. Das selbstgenutzte Wohneigentum ist für viele Menschen die beliebteste Form der individuellen Altersvorsorge. Gleichzeitig ist der Immobilienmarkt eng mit der Kreditwirtschaft verwoben: In Deutschland werden mehr als 50 Prozent aller Kredite durch Immobilien besichert. Um diese Aufgabe erfüllen zu können, ist es unerlässlich, dass mit dem ZVG ein funktionierendes Verwertungsverfahren bereitgestellt wird.

Dabei muss ein modernes Verfahrensrecht die Interessen aller Beteiligten angemessen berücksichtigen und darf nicht etwa allein dem ökonomischen Nutzen beherrschender Marktteilnehmer dienen. Die Praktikabilität und Effizienz im Sinne beteiligter Gläubiger muss in einen gerechten Ausgleich mit den Belangen der Schuldner und der Ersteher gebracht werden. In gleicher Weise sind die Interessen von Mietern oder sonstigen berechtigten

Nutzern eines Vollstreckungsobjekts zu wahren. Der soziale Rechtsstaat versteht die Wohnung als einen geschützten Raum persönlicher Lebensgestaltung. Zugleich stellt die Wohnung für Familien den Mittelpunkt des Zusammenlebens dar. Ein Zugriff darauf bedeutet deshalb nicht nur einen Vermögensverlust, sondern hat auch einschneidende Wirkungen für die Lebensführung.

Vor dem Hintergrund dieser wirtschaftlichen und sozialen Rahmenbedingungen untersuchen die nunmehr vorliegenden Schlussberichte, ob die neuen Anforderungen an ein zeitgemäßes Vollstreckungsrecht Änderungen in Recht und Praxis erforderlich machen.

Ich freue mich, nun die Ergebnisse der beiden grundlegenden Untersuchungen zum Immobilienvollstreckungsrecht vorzustellen. Mein großer Dank gilt den Professoren Roland Böttcher, Ulrich Keller und Wolfgang Schneider von der Hochschule für Wirtschaft und Recht Berlin sowie Professor Dr. Klaus Bartels von der Universität Hamburg.

Die Evaluierungen haben ergeben, dass das ZVG zwar immer noch ein solides rechtstechnisches Gerüst für die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung bietet, ein modernes Vollstreckungsrecht aber die Neujustierung vieler Verfahrensmechanismen erfordert und ein erheblicher Entwicklungsbedarf bei einer Reihe neuer Fragen besteht. Die hohen Standards für die Transparenz des Verfahrens bilden zu Recht einen Schwerpunkt in beiden Berichten.

Die Weiterentwicklung des Rechts der Zwangsversteigerung greift indes auf weitere Rechtsgebiete über. Nicht nur die engere Fachöffentlichkeit ist von dem Thema betroffen. Deshalb brauchen wir eine breite rechtspolitische Diskussion, bevor wir daran gehen, konkrete Gesetzesänderungen vorzuschlagen. Die Berichte bieten für diese Debatte eine solide Grundlage und werden ihr wichtige Impulse geben.



Heiko Maas
Bundesminister der Justiz
und für Verbraucherschutz