

Bedarf das sozialistische Vollstreckungsrecht des Instituts der Zwangs Verwaltung?

Zwangsvollstreckungen in Grundeigentum sind für unsere Gesellschaftsordnung nicht typisch. Sie sind, wie die Zwangsvollstreckungsverfahren im allgemeinen, sehr zurückgegangen. Deshalb kann bei der Neugestaltung des Vollstreckungsrechts — besonders unter Berücksichtigung dieses erfreulichen Rückgangs, der seine Ursache in der gesetzmäßigen gesellschaftlichen Vorwärtentwicklung, in dem entfalteten Aufbau des Sozialismus in der DDR hat — auf manches Institut des bürgerlichen Vollstreckungsrechts verzichtet werden.

In diesem Zusammenhang interessiert jedoch auf dem Gebiet der Zwangsvollstreckung in das unbewegliche Vermögen die Frage, ob die Beibehaltung des Rechtsinstituts der Zwangsverwaltung, das in den §§ 146 bis 161 ZVG geregelt ist — an Stelle der Zwangsversteigerung soll nach den Thesen der Gesetzgebungskommission ein Zwangsverkauf von Grundstücken treten —, im neuen Vollstreckungsrecht als Teil der zukünftigen Zivilprozeßordnung noch notwendig ist. Denn die Befriedigung des Gläubigers aus den Nutzungen des dem Schuldner gehörenden Grundstücks könnte ja durch Miet- oder Pachtzinspfändung versucht und außerdem im Verwaltungsweg durch Anwendung von § 6 der VO über die Lenkung des Wohnraums vom 22. Dezember 1955 — Wohnraum-Lenkungs-VO — (GBl. I 1956 S. 3) die möglicherweise mit der Zwangsverwaltung beabsichtigte Sicherung der Instandsetzung bzw. Instandhaltung des auf dem Grundstück befindlichen Gebäudes, die letztlich auch im Interesse der Grundpfandgläubiger liegt, erreicht werden. Wenn man sich als Zweck einer Zwangsverwaltung eines städtischen Mietwohngrundstücks — eine Zwangsverwaltung landwirtschaftlicher Grundstücke kann auf Grund der sozialistischen Umgestaltung unserer Landwirtschaft unbedenklich wegfallen — eine Befriedigung des die Zwangsverwaltung betreibenden Gläubigers oder der einem solchen Verfahren beigetretenen Gläubiger wegen ihrer dinglichen oder nur persönlichen Ansprüche aus den Nutzungen des Grundstücks vorstellt, so kann man bei oberflächlicher Betrachtung, besonders auf Grund der geringen Anzahl der Zwangsverwaltungen von Grundstücken, zu der Schlußfolgerung gelangen, daß in Zukunft Zwangsverwaltungen durch Miet- oder Pachtzinspfändungen ersetzt werden können. Es könnte ferner behauptet werden, daß kein tatsächliches Bedürfnis für die Beibehaltung des Instituts der Zwangs Verwaltung bestehe und daß Zwangsverwaltungen besonders dann nicht sinnvoll seien, wenn auf die Forderung des betreibenden Gläubigers mindestens in absehbarer Zeit nichts entfallen könne, z. B., wenn Aufwendungen für notwendige Instandsetzungen gemacht werden müssen oder die dem betreibenden Gläubiger vorgehenden Ansprüche so hoch sind, daß mit einer Begleichung der Vollstreckungsforderung aus den Nutzungen des Grundstücks vorerst nicht zu rechnen ist.

Bei näherer Untersuchung ergibt sich jedoch, daß die Frage, ob künftig noch Zwangsverwaltungen als Vollstreckungsmaßnahme notwendig sein werden, nicht einfach aus den angeführten Gründen zu verneinen ist. Es bestehen nach meiner Ansicht recht erhebliche Bedenken gegen eine Beseitigung des Instituts der Zwangsverwaltung, ohne es durch andere gesetzliche Regelungen zu ersetzen, durch die der gleiche Nutzeffekt wie bei der Zwangsverwaltung nach dem ZVG erzielt wird.

Ich möchte daher meine Gedanken zur Gestaltung des neuen, sozialistischen Vollstreckungsrechts in dieser Frage mit zur Diskussion stellen.

In der Praxis gibt es noch eine Anzahl von Fällen, in denen nach dem jetzt gültigen Vollstreckungsrecht die Zwangsverwaltung das einzige Mittel ist, auf schnellstem Weg eine ordnungsgemäße Grundstücksverwaltung nicht allein im Interesse der Grundpfandgläubiger, sondern auch der jeweiligen Hausgemeinschaft herbeizuführen und eine Verteilung der Grundstückseinnahmen entsprechend der gesetzlichen Rangfolge auf die einzelnen Grundpfandgläubiger zu gewährleisten. Sicherlich wird zu überprüfen sein, zumal auch im neuen Zivilrecht eine Rangordnung vorgesehen ist, inwieweit die §§ 879 bis 881 BGB und §§ 10 bis 13, 155 ZVG einer inhaltlichen Änderung bedürfen. Erwähnen möchte, ich jedoch, daß in der Praxis die Handwerker wegen ihrer älteren Forderungen aus der Zeit vor der Anordnung der Zwangsverwaltung gegenüber den Grundpfandgläubigern, die ohne Arbeitsleistung vorrangig ihre Zinsen erhielten, benachteiligt waren, und daß die Begrenzung der öffentlichen Abgaben (Grundsteuern usw.) auf zwei Jahre, wie sie im § 10 ZVG vorgesehen ist, m. E. heute nicht mehr vertretbar ist.

Wenn ich die Notwendigkeit einer gesetzlichen Regelung im neuen Zivilprozeßrecht, die etwa dem bisherigen Institut der Zwangsverwaltung entspricht, betone, so denke ich hierbei besonders an die Fälle, in denen die Grundstückseigentümer die Miet- oder Pachtzinsen nicht in erster Linie für die mit dem Grundstück zusammenhängenden Verpflichtungen, insbesondere die Zahlungsverpflichtungen gegenüber der Abgabenverwaltung, den Handwerkern, den Hypothekengläubigern u. dgl., verwenden und außerdem die Instandhaltung der Baulichkeiten vernachlässigen. Beides fällt in der Praxis häufig zusammen. Ein solches Verhalten resultiert aus ungenügend entwickeltem Bewußtsein, aus einer nicht richtigen Einstellung gegenüber unserer Gesellschaft und ist zu unterbinden.

Bei der Prüfung der Frage, ob ein Bedürfnis für eine zwangsweise Verwaltung eines Mietwohngrundstücks als Vollstreckungsmaßnahme zugunsten von Gläubigern des Grundstückseigentümers notwendig ist, darf man nicht außer Betracht lassen, daß infolge der Änderung der ökonomischen und politischen Verhältnisse in unserer Republik der größte Teil aller Grundpfandrechte, besonders der früheren kapitalistischen Kreditinstitute, der geschlossenen Banken und Sparkassen, Volkseigentum geworden sind. Deshalb ist es nur natürlich, wenn Zwangsverwaltungen von Grundstücken fast ausschließlich von staatlichen Geld- und Kreditinstituten oder der Abgabenverwaltung beantragt werden. Die ordnungsgemäße Verwaltung eines Grundstücks — dazu gehört vor allem die zweckentsprechende Verwendung der Miet- oder Pachtzinsen — ist für diejenigen Grundpfandgläubiger, die mit einer Abdeckung ihrer Kapital- oder Zinsrückstandsforderung aus den Nutzungen des Grundstücks zunächst nicht rechnen konnten, der Hauptzweck der Zwangsverwaltung. Durch sie wurde auf jeden Fall, wenn der Zwangsverwalter pflichtgemäß handelte, einer weiteren Verschuldung durch Nichtzahlung von Hypothekenzinsen und sonstigen wiederkehrenden Leistungen sowie von Handwerkerforderungen usw., ferner einer Verwahrlosung des auf dem Grundstück errichteten Gebäudes und damit einem Sinken des Wertes des Grundpfandrechts, aber auch einer Verletzung der Rechte der Mieter entgegen gewirkt, obwohl letzteres an sich eben nicht der eigentliche Zweck der Zwangsverwaltung nach dem ZVG ist. Man kann nicht sagen, daß § 6 der Wohnraum-Lenkungs-VO in erster Linie den Schutz der Interessen der Grundpfandgläubiger im Auge hat, wenn auch durch