

19. Wahlperiode

Schriftliche Anfrage

der Abgeordneten Daniela Billig und Tonka Wojahn (GRÜNE)

vom 11. Juli 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 15. Juli 2024)

zum Thema:

Kraftwerk Steglitz - Zwangsversteigerung

und **Antwort** vom 25. Juli 2024 (Eingang beim Abgeordnetenhaus am 29. Juli 2024)

Frau Abgeordnete Daniela Billig (Bündnis 90/Die Grünen) und
Frau Abgeordnete Tonka Wojahn (Bündnis 90/Die Grünen)
über
die Präsidentin des Abgeordnetenhauses von Berlin

über Senatskanzlei - G Sen -

A n t w o r t
auf die Schriftliche Anfrage Nr. 19/19713
vom 11. Juli 2024
über Kraftwerk Steglitz - Zwangsversteigerung

Im Namen des Senats von Berlin beantworte ich Ihre Schriftliche Anfrage wie folgt:

1. Wurde bei der Zwangsversteigerung des Kraftwerks Steglitz am 17. Juni im Amtsgericht Schöneberg sichergestellt, dass nur Bieter*innen teilnehmen können, die eine Entwicklung des Geländes im Sinne des Denkmalschutzes gewährleisten können? Wenn ja, wie? Wenn nein, warum nicht?

Zu 1.: Vom Vollstreckungsgericht sind grundsätzlich alle wirksamen Gebote zuzulassen, es gibt keine den Bieterkreis einschränkende Bestimmungen. Das Vollstreckungsgericht hat diesbezüglich weder eine Prüfungspflicht noch eine Prüfungsmöglichkeit. Es wurde dementsprechend nicht überprüft, ob die Bietenden eine Entwicklung des Geländes im Sinne des Denkmalschutzes gewährleisten können.

2. Welche Sicherheiten mussten von den Bietenden hinterlegt werden?

Zu 2.: Sicherheitsleistung wird nicht von Amts wegen gefordert. Sie kann allein von den Beteiligten, deren Recht durch Nichterfüllung des Gebots beeinträchtigt wäre, im Termin verlangt werden, § 67 Abs. 1 Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG). Eine Sicherheitsleistung wurde bei der hier in Rede stehenden Zwangsversteigerung jedoch nicht gefordert.

3. Wurde sichergestellt, dass bei einer möglichen erneuten Zwangsversteigerung alle Bietenden über eine solide finanzielle Grundlage zur Entwicklung des Kraftwerks Steglitz haben? Wenn ja, wie? Wenn nein, warum nicht?

Zu 3.: Es ist grundsätzlich schon nicht zu prüfen, ob ein Bieter tatsächlich über die finanziellen Mittel verfügt, um das Bargebot zu bezahlen. Nur in sehr engen Ausnahmefällen, z. B. wenn ein Zwangsversteigerungsverfahren gegen den Bieter selbst läuft, kann sein Gebot zurückgewiesen werden. Es gibt klare gesetzliche Vorgaben, wie zu verfahren ist, wenn das Bargebot nicht belegt wird (Forderungsübertragung gem. § 118 ZVG, Sicherungshypotheken gemäß § 128 ZVG, Wiederversteigerung gemäß § 133 ZVG). Entsprechend sind vom Gericht im Rahmen der Zwangsversteigerung auch keine weitergehenden Nachforschungen zur Liquidität des Ersteigerers für Entwicklungsvorhaben bzgl. des der Zwangsvollstreckung unterliegenden Grundstücks vorzunehmen.

4. Wie wurde sichergestellt, dass bei der Zwangsversteigerung Geldwäsche verhindert wird?

Zu 4.: Eine Barzahlung bei der Sicherheitsleistung im Versteigerungstermin ist gem. § 69 Abs. 1 ZVG ausgeschlossen, ein (möglicher) Verstoß gegen das Geldwäschegesetz (GWG) entsprechend nicht zu prüfen.

5. Ist der Senat überzeugt davon, dass eine Person, deren Gerichtsverfahren zuvor aufgrund von Verhandlungsunfähigkeit eingestellt werden musste, geeignet ist, Geschäfte in Höhe von über 100 Millionen zu tätigen?

Zu 5.: Eine Beantwortung dieser Frage, die auf ein konkretes Gerichtsverfahren abstellt, ist in dieser Abstraktheit schon faktisch nicht möglich, da weder zu den Umständen noch zu der Dauer der Verhandlungsfähigkeit der Person hier etwas bekannt ist. Zum anderen ist der Senat aber auch nicht befugt, Entscheidungen der Gerichte, die unter die richterliche Unabhängigkeit im Rahmen der Prozessführung fallen, auch nur zu bewerten. Dies ist notwendige Konsequenz der Gewaltenteilung in einem demokratischen Rechtsstaat. Zu den allgemeinen rechtlichen Möglichkeiten bei Zweifeln an der Partei- oder Prozessfähigkeit oder der Prozessführungsbezugnis von Ersteigerern im Zwangsversteigerungsverfahren wird auf die Beantwortung der Frage 8 Bezug genommen.

6. Wie häufig werden in Berlin Grundstücke bei Zwangsversteigerungen zu Preisen weit über dem festgesetzten Verkehrswert ersteigert und werden solche Vorfälle überprüft?

Zu 6.: Die Statistik der Gerichte erfasst die erfragten Daten nicht. Die Abfrage im Geschäftsbereich der Senatsverwaltung für Justiz und Verbraucherschutz hat jedoch ergeben, dass seit Mitte des Jahres 2022/Anfang des Jahres 2023 die Anzahl der Gebote über dem festgesetzten Verkehrswert grundsätzlich wieder deutlich zurückgegangen ist. In einigen Fällen können seitdem teilweise nur noch Zuschläge für Gebote unter dem festgesetzten Verkehrswert erteilt werden. Das ZVG sieht keine Gebotsobergrenze vor, der Zuschlag erfolgt an die Meistbietende bzw. den Meistbietenden, § 81 Abs. 1 ZVG. Eine Prüfungspflicht der Gebote ist im ZVG nicht vorgesehen. Im Zwangsversteigerungstermin ist durch das Vollstreckungsgericht allein die Ernsthaftigkeit des abgegebenen Gebots zu prüfen. Sofern ein Betrugsverdacht aufkommt wie etwa bei Nichtbelegung des Bargebots, erfolgt eine Meldung an das Landeskriminalamt bzw. die Staatsanwaltschaft.

7. Wie wird derzeit sichergestellt, dass die Höhe des Verkehrswertes in Zwangsversteigerungsverfahren realistisch und marktgerecht festgesetzt wird?

Zu 7.: Die Ermittlung des Verkehrswertes in Zwangsversteigerungsverfahren erfolgt gemäß § 74a Abs. 5 ZVG in der Regel durch die Bestellung eines unabhängigen Sachverständigen. Der Sachverständige erstellt ein Verkehrswertgutachten, das den Verkehrswert des Grundstücks nach anerkannten Bewertungsmethoden ermittelt. Nach Vorlage des Gutachtens prüft das Gericht dessen Inhalt. Das Gericht gewährt den Beteiligten rechtliches Gehör, indem es ihnen jeweils eine Ausfertigung des Gutachtens mit der Möglichkeit zur Stellungnahme innerhalb einer bestimmten Frist übersendet. Werden Einwendungen gegen das Gutachten erhoben, holt das Gericht in der Regel eine ergänzende Stellungnahme der/des Sachverständigen ein. Diese wird wiederum den Beteiligten mitgeteilt. Gegebenenfalls holt das Gericht ein weiteres Sachverständigen Gutachten ein. Anschließend setzt das Gericht den Verkehrswert durch Beschluss fest, der zu begründen ist. Gegen die Festsetzung des Verkehrswertes steht den Beteiligten die sofortige Beschwerde zu.

8. Welche rechtlichen Schritte können eingeleitet werden, wenn festgestellt wird, dass ein Grundstück unter fragwürdigen Umständen ersteigert und dann mit Grundschulden belastet wurde?

Zu 8.: Gegen die Beschlüsse des Gerichts ist nach den Vorschriften der §§ 96-104 ZVG - sowohl für alle beteiligten Gläubigerinnen bzw. Gläubiger als auch für die Schuldnerin bzw. den Schuldner - die sofortige Beschwerde beim zuständigen Landgericht möglich. Gegen einen Zuschlag können sich grundsätzlich die Beteiligten im Sinne des § 9 ZVG, also Gläubigerinnen und Gläubiger, Schuldnerinnen und Schuldner sowie die im Grundbuch mit einem Recht oder einer Vormerkung eingetragenen Grundbuchberechtigten wenden. Nach § 100 ZVG kann die Beschwerde nur auf ein eigenes Recht gestützt werden. Zulässige Gründe sind allein die Verletzung von Vorschriften der §§ 81, 83 bis 85a ZVG oder die Erteilung des Zuschlags unter anderen als den der Versteigerung zugrundeliegenden Bedingungen. Typische Gesichtspunkte können hier insbesondere sein, ob die Ersteigerin bzw. der Ersteigerer partei- oder prozessfähig oder prozessführungsbefugt ist. Der gerügte Verfahrensfehler muss sich tatsächlich auf die Rechte der Beschwerdeführerin bzw. des Beschwerdeführers ausgewirkt haben.

Berlin, den 25. Juli 2024

In Vertretung
Esther Uleer
Senatsverwaltung für Justiz
und Verbraucherschutz