

Vorwort zur 3. Auflage

Seit der 2. Auflage, die 2019 erschienen ist, sind fünf Jahre vergangen, die den Verlag, den Herausgeber und die Mitautoren zu einer aktualisierten Neuauflage veranlasst haben, auch wenn gesetzliche Neuregelungen nicht zu verzeichnen sind. Reformüberlegungen, wie sie insbesondere in der Untersuchung von *Böttcher/Keller/Schneider/Beeneken*, Das ZVG auf dem Prüfstand, 2017, im Auftrag des BMJ, beschrieben werden, wurden bisher nicht aufgegriffen; der Abschlussbericht dieser Forschungsarbeit ist auf der Internetseite des BMJ verfügbar. Aktuelle Überlegungen zu Änderungen der Vergütungs- und Aufwandsersatzregeln der Zwangsverwalter in der ZwVwV vom August 2023 befanden sich bei Redaktionsschluss des Kommentars noch in der Fassung eines Referentenentwurfes nach einem Konsultationsprozess des BMJ mit beteiligten Organisationen (siehe dazu *Depré/Cranshaw*, Novelle der Vergütungsregelungen in der Zwangsverwalterverordnung (2024), ZfIR 2024, 54–66). Ein weiterer Referentenentwurf von Ende 2023 zur Einfügung eines § 94a in das ZVG, der Kommunen das Recht zu einem Antrag auf Sicherungsverwaltung (vgl. § 94 ZVG) zuerkennen will, um städtebauliche „Schandfleck“ infolge befürchteter Verwahrlosung vorzubeugen, wenn Zwangsversteigerungen von sog. Schrottimmobilien auf dem Gemeindegebiet beantragt wurden, befindet sich Anfang 2024 erst in der Konsultationsphase.

Die vorliegende Neubearbeitung nimmt seit der letzten Auflage erschienene Literatur und Rechtsprechung in den Fokus, die bisherige Entwicklungen im Wesentlichen bestätigen. Änderungen sind kontinuierlich in Gesetzen der Länder im Kommunalabgabenrecht zu beobachten ebenso wie in den Regelwerken zu den öffentlichen Lasten der Rangklasse 3 des § 10 ZVG. Neuerungen sind auch auf das MoPeG (ab 1.1.2024), das „Gesetz zur Modernisierung des Personengesellschaftsrechts“ zurückzuführen, soweit Zwangsvollstreckungen gegen rechtsfähige Personengesellschaften nach der nunmehrigen Terminologie durchgeführt werden sowie auf die Reform des Wohnungs- und Teileigentumsrechts nach dem WEMoG (ab 1.12.2020), dem „Wohnungseigentumsmodernisierungsgesetz“, das auch zur Förderung der Elektromobilität erlassen wurde.

Nachdem Verfahren nach dem ZVG aufgrund einer über ein Jahrzehnt andauernden ungetrübten Immobilienkonjunktur massiv abgenommen hatten, ist wieder ein deutlicher Anstieg der Verfahren infolge der seit 2022/2023 beginnenden Krise der Immobilienwirtschaft mit ihren verschiedenen Teilbranchen zu besorgen. Die Gründe der Krisenlagen sind multikausal, ein wesentlicher Grund von vielen sind bekanntlich die erheblich angestiegenen Finanzierungszinsen für Immobiliendarlehen, wenn sie auch deutlich hinter den Zinsen in Hochzinsphasen vergangener Jahrzehnte zurückbleiben. Neben anderen Krisenursachen wie Lieferkettenproblemen, Materialverteuerung, Fachkräftemangel, Energiepreisstörungen und dem Ukrainekrieg sind die erheblich gestiegenen Anforderungen an Bauvorhaben aus Umwelt-, Klima- und Nachhaltigkeitsgründen zu nennen, um wesentliche Beispiele aufzuzeigen.

Mit der vorliegenden 3. Auflage erhält der Nutzer erneut eine umfassende Darstellung zum Immobiliervollstreckungsrecht nach dem Zwangsversteigerungsgesetz auf der Basis der Rechtsprechung. Er ist damit gut gerüstet, auch streitige Fragen zu bewältigen.

Mannheim, im Februar 2024

Peter Depré