

Dipl. Betriebswirt (FH) Rayner Jankowski

Schach der Zwangsversteigerung

Rayner Jankowski

Schach der Zwangsversteigerung

- Handbuch für den Vollstreckungsschuldner bei Zwangsversteigerungen -

eine leicht verständliche Einführung in Theorie und Praxis der Zwangsversteigerung für Vollstreckungsschuldner und alle, die dies nicht werden wollen. Unter besonderer Berücksichtigung der Rettungsmöglichkeiten.

Gabi Jankowski

ISBN(10) 3-938807-62-8
ISBN(13) 978-3-938807-62-0

©2007 Rhombos Verlag, Berlin,
© 2004, 2007 Verlag Jankowski Verlagsges. bR, Dortmund
Postfach 130 152, 44311 Dortmund. Tel. 0231 / 7284027
Internet: <http://www.Schuldenfalle.com>
<http://www.Besicherungsgutachten.de>
eMail: info@Schuldenfalle.com

Alle Rechte, insbesondere das Recht der Vervielfältigung und Verbreitung sowie Übersetzung liegen beim Verlag. Kein Teil des Werkes darf in irgendeiner Form (z.B. Fotokopie, Datenübertragung oder mittels eines anderen Verfahrens) ohne schriftlicher Genehmigung des Verlages reproduziert oder unter Verwendung elektronischer System gespeichert, verarbeitet oder vervielfältigt werden.

Inhaltsverzeichnis

VORWORT ZUR ZWEITEN AUFLAGE 2007.....	9
VORWORT ZUR ERSTEN AUFLAGE 2004.....	11
DER BRIEF.....	13
DIE FINANZIERUNG.....	19
GRUNDSCHULD UND HYPOTHEK.....	23
FINANZIERUNG IN NOT!.....	25
HILFE IN DER NOT.....	33
DIE ANALYSE DER GEFAHR.....	45
BÖSE FALLE: WOHNRECHT IM GRUNDBUCH.....	53
VOR DEM GESETZ SIND ALLE GLEICH NUR EIN PAAR SIND EBEN BEVORZUGT.....	55
SPIELREGELN DER RANGTAKTIK.....	63
DAS PROBLEM DES RICHTIGEN GRUNDBUCHS.....	65
DIE KRISE WIRD AKUT.....	67
UNGLEICHE WAFFEN.....	75
PARTNERWAHL.....	76
DIE SPIELREGELN DER BANK.....	78
ZWANGSVERSTEIGERUNGSFESTE MIETVERTRÄGE MIT FAMILIENANGEHÖRIGEN. GEHT DAS?.....	89
DIE WEISSEN RITTER KOMMEN ALS HELFER IN DER NOT! GIBT'S DAS?	101
DIE "UNECHTE ZWANGSVERSTEIGERUNG"	107
DIE ZWANGSVERSTEIGERUNG VON EIGENTUMSWOHNUNGEN UND SONDEREIGENTUM NACH DEM WEG.....	113
OBJEKTFREMDE GRUNDSTÜCKSBELASTUNGEN.....	119
DER TAG DER WAHRHEIT.....	123
FORMALE EINWENDUNGEN GEGEN ANORDNUNG.....	132
DIE UHR TICKT.....	139
DER VERKEHRSWERT.....	141
HÄUFIGE FEHLER IN VERKEHRSWERTGUTACHTEN.....	149
ABLAUF DER VERKEHRSWERTFESTSETZUNG:.....	154

ANPASSUNG DES VERKEHRSWERTES.....	155
VERKEHRSWERT - BELEIHUNGSWERT - BESICHERUNGSWERT.....	157
DAS BESITZ- UND VERFÜGUNGSRRECHT DES SCHULDNERS IM ZWANGSVERSTEIGERUNGSVERFAHREN.....	161
NICHTBESCHLAGNAHME RECHTE.....	165
DIE ZWANGSVERWALTUNG.....	167
AUSÜBUNG DES HAUSRECHTS DURCH ZWANGSVERWALTER.....	171
DER PRANGER.....	173
DER TAG DES TERMINS.....	177
DAS PRIVATGEBOT DES GLÄUBIGERVERTRETERS	183
TERMINVERTRETER IST MITARBEITER DER BANK.....	200
TERMINVERTRETER IST VORSTAND DER BANK AG.....	201
TERMINVERTRETER IST VORSTAND DER BANK eG.....	202
TERMINVERTRETER IST GESCHÄFTSFÜHRER DER BANK GMBH.....	203
TERMINVERTRETER IST MAKLER.....	204
TERMINVERTRETER IST ANWALT.....	205
ZUR RICHTIGEN ZEIT DAS RICHTIGE UNTERNEHMEN.....	207
DIE TAKTIK IM TERMIN.....	211
BIETSTRATEGIE - AUS SICHT DER BIETER.....	221
NEGATIVES BIETABKOMMEN.....	229
DIE WIRKUNG DES ZUSCHLAGES ALS EIGENTUMSNACHWEIS.....	233
DAS BESTEHENBLEIBEN VON SCHULDEN (RECHTEN).....	235
DER ZUSCHLAG ALS RÄUMUNGSTITEL.....	241
SONDERKÜNDIGUNGSRECHT VON PACTHVERTRÄGEN ODER MIETVERTRÄGEN, DIE KEINEN WOHNRAUM BETREFFEN.....	247
SONDERKÜNDIGUNGSRECHT MIETVERTRÄGE ÜBER WOHNRAUM.....	257
PRIVATIMMOBILIE UND UNTERNEHMEN.....	263
BÜRGSCHAFTSPROVISIONEN.....	268
DIREKTMIETMODELL.....	268
DAS RE-MIETVERFAHREN.....	269
DIE ÜBERPRÜFUNG VON BÜRGSCHAFTEN.....	271
ALLGEMEINE PRÜFKRITERIEN.....	273
DIE RECHTLICHE UMSETZUNG.....	274
ZUSAMMENFASSUNG DER RETTUNGSMÖGLICHKEITEN UND FALLEN BEI IMMOBILIENKRISEN.....	277
SO FUNKTIONIERT DIE RETTUNG NICHT.....	281

NUR SO GEHT ES WIRKLICH.....282

ZEITSCHIENEN IM ZWANGSVERSTEIGERUNGSVERFAHREN..... 283

 ANORDNUNG DER ZWANGSVERSTEIGERUNG.....283

VOM MOSSAD LERNEN.....287

DIE PEINLICHKEITEN EINES ZWANGSVERWALTERS.....289

Vorwort zur zweiten Auflage 2007

Das ZVG hat sich zum 1.1.2007 in einigem geändert, daß schon aufgrund dessen eine Neubearbeitung notwendig wäre. So sind die §§ 57c und 57d ZVG, die die Regelung des Baukostenzuschusses beinhalten, ersatzlos gestrichen worden. Die Begründung der Bundesregierung war „Mißbrauch“. Doch ist es Mißbrauch, wenn ein Mieter - und sei es ein Angehöriger des Schuldneigentümers - seine Leistungen und Aufwendungen schützt? Ohne diese Mieterleistung wäre das Vermieten, die Miete und eine anderweitige Nutzung vielfach überhaupt nicht realisierbar gewesen. Es zeigt sich die fehlende Lobbyarbeit für Schuldner, die sich in der Krise befinden und für Mieter einer Immobilie, die zwangsversteigert wird. Wo waren die Mietervereinigungen?

Sicherlich haben sich in der Vergangenheit einige Schuldneigentümer mit Familienangehörigen schnell noch vor der Versteigerung einen Mietvertrag gebastelt. Mit einem **verlorenen** Baukostenzuschuß natürlich. Auch wenn derartiges fast immer schief geht, einige Bietinteressenten wurden sicherlich vom Gebot abgehalten. Das ist aber nie die Regel gewesen.

Und derartiges, also marginal geringer Mißbrauch, kommt überall vor und dürfte m.E. keinen Grund für die Abschaffung der §§ 57c und 57d ZVG sein. Im Grund macht das aber nichts oder nicht viel für den Mieter, der in seine Wohnung investierte. Der also eine Baukostenzuschuß oder einen Mietvorschuß für die Schaffung und der Instandsetzung des Miet- oder Pachtobjektes leistete. Das Recht nach dem BGB bleibt bestehen und kann nicht ausgeschlossen werden. Für jede Waffe gibt es bekanntermaßen eine Abwehrwaffe, und dagegen eben eine Anit-Abwehrwaffe usw. Findige Köpfe arbeiteten aus, wie der Sinn der Regelung §§ 57c und 57d ZVG er-

halten bleiben kann. Im neuen Kapitel *Zwangsversteigerungsfeste Mietverträge mit Familienangehörigen. Geht das?* ist ein Fall dargestellt, wie der Baukostenzuschuß mit ein Baustein war, um die Zwangsversteigerung abzuwenden. Auch wenn der Fall noch aus dem Jahr 2006 ist, so kann der Gedanke vollständig auf die Zeit ab 2007 übertragen werden. Es war sowieso immer schon recht problematisch, einen Baukostenzuschuß als verloren zu beweisen. Denn beweisen musste es der Mieter im Kündigungsverfahren, wenn der Ersterer eine Kündigung aus sprach. Nun schließt man sich eben der bisherig von den Gläubigern vertretene Meinung an. Es ist kein verlorener Baukostenzuschuß mehr; dann halt ein rückzahlbarer.

Ein weiteres neues Kapitel war notwendig, um dem mehr und mehr um sich greifenden Mißbrauch von sogenannten Privatgeboten des Gläubigervertreeters zu begegnen. Es kann doch nicht sein, daß der Terminvertreter mal eben aus seiner Rolle schlüpft und kurz ein privates Gebot einreicht. Natürlich unterhalb des halben Verkehrswertes. Hernach ist er wieder Terminvertreter. Der BGH hat mit seinem Beschluß V ZB 98/05 die Vollstreckungsgerichte beauftragt, erste einmal die Ernsthaftigkeit des sogenannten Privatgebotes des Gläubigervertreeters zu prüfen. Doch die Gerichte streiken scheinbar. Es stellt sich die Frage, ob der Terminvertreter tatsächlich so ohne weiteres privat bieten darf bzw. ob ein Privatgebot nicht von vornherein ein verdecktes Gebot der Bank ist.

Da verstärkt sogenannte „Weiße Ritter“ an die Schuldneigentümer herantreten, ist deren Arbeitsweise beleuchtet worden.

Dortmund, Dezember 2006

Vorwort zur Auflage 2004

Werner Korotin gab mir Ende 1998 ein Exemplar einer Broschüre mit dem Titel Schach der Zwangsversteigerung. Die dort aufgestellten Thesen waren radikal. Schon für die damalige Zeit. Die Zeiten haben sich gewandelt. Auch der Schuldner hat eine Lobby und die InsO, wie sie sich ab 2005 präsentieren wird, gibt ihm die Möglichkeit eines Neuanfangs. Auch mit Immobilienbesitz. Leider sind wenige Schuldnerberater in der Lage und - was besonders wichtig ist - willens, den Schuldner in seiner Eigenschaft als Immobilieneigentümer zu unterstützen.

Auch in der Literatur fand und findet sich neben „Schach der Zwangsversteigerung“ rein gar nichts für den Schuldneigentümer. Allein dies ist schon Grund genug, einen aktuellen Leitfaden für den Schuldner zu veröffentlichen. Doch ausschlaggebend für die Neubearbeitung und Neuherausgabe war der Wunsch eines Zwangsverwalters, „Schach der Zwangsversteigerung“ unbedingt haben zu wollen. Der Hergang ist im Kapitel „Peinlichkeiten eines Zwangsverwalters“ beschrieben. Wenn jemand mit einer solch „guten“ Ausbildung - immerhin in Deutschland, den USA und in Südafrika - und Tätigkeit in einer der wirklich ganz großen Insolvenz- und Zwangsverwalterkanzleien - immerhin auch noch als Partner und nicht angestellt - wenn sich also so jemand alle möglichen Tricks und Täuschungen einfallen läßt, um an das Manuskript zu kommen, dann muß veröffentlicht werden.

Während Korotin noch der Schuldnerberatung durch geeignete Stellen äußerst kritisch gegenüber steht, muß dieser Ansatz heutzutage revidiert werden. Natürlich ist hier scharf zu trennen zwischen Schuldnerberatung und Insolvenzberatung. Aber wohltätige und kommunale Schuldnerberatungsstellen und natürlich auch die Verbraucherzentralen nehmen bewußt keine Trennung vor, obwohl sie geboten ist. Denn Schuldner- und Insolvenzbera-

tung unterscheiden sich sehr voneinander. Aus gutem Grund, denn ihre Stellen finanzieren sich aus mehreren Töpfen und sie gestalten durch Vermengung die Kostenstruktur undurchsichtig.

Eine Insolvenzberatung von einem Fachmann kann durchaus hilfreich sein und sollte nicht von Beginn an verdammt werden.

Dortmund, November 2004

Der Brief

An die Hypothekenbank XY

Betr.: Unsere Hypothek, Darlehenskonto 711

Sehr verehrte Damen, sehr geehrte Herren

die Doppelhaushälfte mit nur 6 m Breite hätten wir 1978 nicht erworben, wenn Sie uns gesagt hätten, daß sich die Endsumme genau 100.000 DM erhöhen muß, weil obligate Nebenkosten aller Art nicht eingerechnet wurden, die Ihnen aus Erfahrung bekannt sein müssen!

Wie wir heute wissen, gehören nicht nur die Bauneben- und Erwerbskosten dazu, sondern z. B. auch die erheblichen Kreditnebenkosten gem. Ihrer Vertragsbestimmungen, die uns in der rechnerischen Tragweite gar nicht bewußt geworden sind und über die Sie niemals gesprochen haben. Noch viel weniger machten Sie sich die Arbeit, uns diese Vertragskosten detailliert zu einer Summe aufzurechnen bzw. nie Zinsen für die Baufortschrittsraten zu ermitteln, die während der Bauzeit anfallen. Um die Nebenkosten etwas aufzufangen, haben Sie uns vertraglich eine der größten Unseriositäten vorgegeben, die es gibt: Die Tilgungsstreckung, ein Verbrechen am ahnungslosen Kunden, wenn er nicht die Konsequenzen erfährt. Da wesentliche Vertragsbestandteile verschleiert formuliert sind und Sie uns etwas glauben machen wollten, was es gesetzlich bei Hypothekenbanken gar nicht gibt, fiel uns nichts auf. Zumal wir aufgrund eines uns heute unerklärlichen Vertrauens in die Seriosität Ihrer Vorschläge mehr oder weniger blindlings alles unterschrieben haben. Ahnungslos haben wir also in den 5 Jahren nur den Auszahlungsverlust abgezahlt ohne auch nur einen Euro zu tilgen und standen bei der Verlängerung des Darlehens noch bei 100% Schulden, die wir nunmehr bei netto 8,5% Zins und der einsetzenden Tilgung mit verkraften müssen. Damit ergibt sich für uns eine Belastungssteigerung im ersten Rang Ihres Hypothekenbankendarlehens um 3,5

% im Jahr. Könnten wir nochmals 5 Jahre durchhalten, stünden wir unter Umständen wieder bei 100% Schulden, wenn der Effektivzins dann die heutige Höhe hätte und wir bei 8.5 % Zins für weitere 5 Jahre bleiben wollten.

Mit einen Satz: Bestenfalls halten wir die Schuldsomme, und als Rentner geben wir den Altersruhesitz als Vorsorgemaßnahme auf und sind mittellose Asoziale, zu denen Sie uns ja schon Heute machen, wie sich nach dem Einzug und spätestens nach der Verlängerung herausstellte. Ebenso war Ihnen bei der Verlängerung bekannt, daß die zweitrangige Kreditsumme ebenfalls marktgerecht verlängert werden mußte. Weil dieses Darlehen von 5,5% Zins auf rund 10% Zins hätte angehoben werden müssen, hat man sich nicht gescheut, es auf 5,5 % Zins zu belassen und erneut ein Disagio zu verlangen. Es wurde wieder durch eine "Tilgungsstreckung" ausgesetzt und dazu noch ein Bausparvertrag abgeschlossen, der niemals nach der einjährigen (!) Festschreibung das Disagio-Darlehn tilgen kann, weil er auch bespart werden muß.

Doch erlauben die Zinsen niemals eine Sparleistung, wie Sie aus der genauen Kenntnis unserer Einkommenssituation hätten schlußfolgern können und eigentlich auch müssen. Im Jahre 1984 ist nun die einjährige Festschreibung dieser zweiten Grundschuld um. Der Marktzins ist logischerweise nicht günstiger, die Verschuldung sowieso weit über 100% vom Verkehrswert. Eine Neuaufstockung ist unmöglich, weil wir ohnehin zahlungsunfähig waren, sind und immer sein werden. Der für die enorme Schuldsomme im zweiten Rang abgeschlossene Bausparvertrag kann und konnte nie gespart werden, um das Darlehn "zinsgünstig" abzulösen, weil das Einkommen niemals vorhanden war, Kapitaldienst und Sparbeitrag zu erfüllen. Selbst wenn das der Fall am Beginn gewesen wäre, so könnte die Ablösung bestenfalls nach rund 10 Jahren und nicht nach 5 Jahren erfolgen. Mithin war schon immer durch Sie die Frage zu klären, wie wir denn den Marktzins und die Sparrate ab dem 6. Jahr für mehrere Hunderttausende

Euro erbringen sollen. Obwohl wir uns heute fragen, warum wir so kurz-sichtig sein konnten und uns deshalb die bittersten Selbstvorwürfe machen, läßt es uns erschauern, mit welcher Kaltschnäuzigkeit Sie heute auf den Vorwurf mit einer Antwort reagieren: „Hätten wir Ihnen vor der erneuten, unkündbaren Verlängerung auf 5 Jahre im ersten Rang gesagt, daß Sie zahlungsunfähig sind und es besser wäre zu verkaufen, hätten Sie uns nicht geglaubt und anderweitig finanziert!“ Erst die aufklärende Beratung durch einen Fachmann zeigt uns auf, daß wir unter Beachtung aller Fakten einer korrekten Baufinanzierungsberatung bestenfalls zwischen 200,-- und 300,-- DM monatlich für einen 4-Personenhaushalt zum Leben haben. Wobei die Kinder, weiterführende Schule besuchend, viel Geld kosten.

Dabei ist noch gar nicht daran gedacht, wieviel Geld wir momentan weniger verdienen als die Belastungen ausmachen werden, wenn die bei 200.000,-- DM liegende zweite Grundschuld von 5,5 % Zins auf dem derzeitigen Zins im 2. Rang, also auf mindestens 10 % angehoben wird. Dazu womöglich noch, weil banküblich, plus 4,5 % Zins für das Überziehen des Beleihungswertes von 80%. Zuzüglich 2 % Tilgung, weil wir den Bausparvertrag gar nicht bedienen können.

Da Sie das bei der Verlängerung alles nicht interessiert hat, wird es Sie jetzt auch nicht interessieren, warum wir noch nicht notverkauft haben. Eines verlange ich von Ihnen jedoch, nachdem Sie jede Skrupel haben vermissen lassen, als es um die Verlängerung voriges Jahr ging, daß Sie jetzt - bei einer außerplanmäßigen Kündigung, infolge Notverkaufs oder Zwangsversteigerung - keine an sich gesetzlich zulässig "Vorfälligkeitsprovision" (Sie nennen so etwas ja "Vorfälligkeitsentschädigung") als Ausgleich für den verlorengelassenen Zins berechnen!

Hochachtungsvoll

Dieser Brief eines Käufers mit einer gescheiterten Finanzierung vor dem finanziellen Absturz und dem Verlust aller Hoffnungen und des Zuhauses ist typisch. Er zeigt wie im Brennglas die zweigesichtige Rolle der Banken. Auf der einen Seite machen die Banken mit der Baufinanzierung ein blendendes Geschäft. Kaum in einem anderen Geschäftszweig sind die Gewinnspannen so hoch.

Es gibt keine Branche außer der Kreditbranche, in der der Kunde um hohe Umsätze förmlich bettelt. Und der Sachbearbeiter der Bank befindet sich in einer Zwickmühle. Von ihm wird Umsatz verlangt. Nun hat er einen Kunden, der alles unterschreibt, aber die objektiven Bewertungsrichtlinien würden NEIN signalisieren. Auch der Bankangestellte macht keine Karriere, wenn er potentielle Kunden wegschickt. Seine Karriere ist jedoch beendet, wenn die Bank per Saldo Miese macht. Mit einem Notverkauf macht die Bank aber keine Miesen. Die Immobilienverkaufsabteilung der Banken warten förmlich auf Schnäppchen, die ihnen die Rechtsabteilung frei Haus liefert. In einer Westberliner Einkaufsstraße befindet sich die Immobilienverkaufsabteilung einer großen Bausparkasse. Hunderte Immobilienangebote von der Eigentumswohnung bis zum Geschäftshaus sind dort mit Foto ausgestellt. Bausparinteressenten wird an diesen Beispielen gerne erläutert, wie günstig doch Immobilien mit Hilfe der Bausparkassen zu erhalten sind. Da wurden Träume geweckt und zur Erfüllung Bausparverträge abgeschlossen. Der Kunde merkt nicht oder will es nicht merken, daß der Vorbesitzer dieses Traums an den Realitäten gescheitert ist und eben diese Bausparkasse ihn zu dem unterpreisigen Notverkauf gezwungen hat. Fragt man bei dem Verkäufer nach, warum der Verkauf so günstig ist, wird man Plattheiten wie persönliche Gründe, familiäre Probleme oder Umzug hören. Recherchiert man nach, ist jeder einzelne Fall eine persönliche Tragik. Das Geschäft mit den Immobilien ist ein Geschäft mit den Emotionen. Und nirgendwo laufen die Emotionen so ungewöhnlich wie hier. Eine gescheiterte

Finanzierung des Voreigentümer ist die beste Werbung für den Bausparvertrag bei der gleichen Gesellschaft. Makaberer geht es nicht mehr. Die Bandbreite der Emotionen und Fehler ist groß, und es wäre töricht, dafür den Banken und Bausparkassen den Schwarzen Peter zuzuschieben

Das Geschäft der Baufinanzierung hat mit Logik nichts zu tun. Bildet sich der Käufer ein, er könne es schaffen, und ist diese Vorstellung noch so absurd, wird er immer einen Weg und Vermittler finden, die ihm irgendeine Finanzierung zusammenbasteln. Daß diese dann krachen muß, weiß ein neutraler Beobachter. Und die Beteiligten glauben es in kindlicher Naivität bis zum bitteren Ende nicht.

Der erschütternde Brief macht es deutlich genug. Da ist eine Familie; ein paar hundert Euro im Monat können beim Kopfstand abgeknapst werden. Irgendwo haben sie etwas von staatlichen Zuschüssen, Steuerparmöglichkeiten und ähnlichen Subventionen gelesen. Mit dem Selbstbetrug, aus der ersparten Miete und den Subventionen könne man bei günstigen Zinsen ein Eigenheim finanzieren, schlagen sie zu und werden von der Bank nicht gebremst. Und so kommt es, wie es kommen muß. Das Ende ist der programmierte Absturz ins soziale Aus. Obdachlosigkeit und unbezahlbare Schulden.

Das Erschütterndste am Brief ist natürlich die völlige Aussichtslosigkeit der Lage und der penetrante Versuch der Schuldner, nur der Bank die Schuld in die Schuhe zu schieben. Die Bank hat hier den Sack nicht mit einer Zwangsversteigerung zugemacht. Aber das Tischtsch ist zerschnitten. Den einzig richtigen Weg, den es hier noch gibt, nämlich mit Hilfe eines Besichtigungsgutachtens klare Verhältnisse und eine saubere Finanzierungslösung zu schaffen, hat sich weder im Kopf der Schuldner noch bei der Bank festgesetzt. Erkennbar ist nur ein gegenseitiges Bombardement mit Vorwürfen. Eine Lösung auf dieser Basis des völligen Unverständnisses ist nicht in Sicht.

Ein paar läppische tausend Euro für ein Besicherungsgutachtens hätte die Beteiligten auf den Boden der Realität zurückgebracht. Kein hoher Preis für eine Lösung! Aber dennoch kommt die Bezahlung dieses Preises für die Beteiligten nicht ins Kalkül. Viel lieber machen sie sich selbst, ihre Nerven und schließlich ihr Leben kaputt und stehen irgendwann vor dem Aus!

**Es gibt immer eine Lösung!
Aber man muß die Lösung
wollen!**

Hilfe in der Not

Ob der Schuldner als Alleinunterhalter seine Probleme lösen kann, selbst wenn ein Gutachter die realistische Standortbestimmung vorgenommen hat, sei dahingestellt. Er wird auf die Hilfe Dritter angewiesen sein, die das vom Gutachter entwickelte Konzept fach- und sachgerecht und vor allem mit einem kühlen Kopf umsetzen. Dies gilt für alle Phasen der Rettung, vom klärenden Gespräch mit der Bank und Abschluß einer Alternativ-Tilgungsplan als auch im Kampf gegen die Gläubiger bei drohender oder eingeleiteter Zwangsversteigerung.

Naiv ist derjenige, der meint, mit „Gesprächen“ die Bank umstimmen zu können. „Ich bin bis Augsburg gefahren. Aber mit denen ist nicht zu reden!“ schimpfte eine Schuldnerin. Auf die Frage, was Sie denn als Gegenleistung angeboten hatte, kam: „Was soll ich den anbieten? Ich hab doch nichts. Mit dem Finanzamt habe ich schon Ratenzahlung vereinbart, dann kommen noch die Benzinkosten und und.. Da bleibt nichts.“ Sie hat sich bisher nie gefragt, was mit den nichtgezahlten – also gesparten – Ratenzahlungen, die der Bank eigentlich zustanden, geschehen ist. Die Kundin hatte mit diesem „Mietäquivalent“ schlichtweg Gläubiger bedient, die die schlechtesten Aussichten hatten. Das ist der Bank nicht entgangen. Und wenn man solcherart Argumente vorträgt, ist die Situation aussichtslos geworden.

Nur in den seltensten Fällen wird der Schuldner alle ihm zur Verfügung stehenden taktischen Möglichkeiten selbst ausspielen können. Im Hinterkopf ist bei ihm immer ein Schuldgefühl oder ein Minderwertigkeitskomplex, der es ihm kaum ermöglicht, selbstbewußt und kämpferisch aufzutreten. So kaltschnäuzig ist niemand, daß er mit einem Schuldenberg im Rücken und der drohenden Obdachlosigkeit im Visier mit den Gläubigern Katz und Maus spielen kann.

Der Schuldner benötigt hier also Hilfe von Dritten, die die Lage übersehen und beherrschen und die auch den Gläubigern Argumente entgegensetzen können. Das Rechtsberatungsgesetz gibt zunächst den Rechtsanwälten die eindeutige Priorität. Durch die absehbare Änderungen des Rechtsberatungswesens ändert das. Gott sei Dank. Dann ist es nach dem Rechtsdienstleistungsgesetz auch den Fachleuten gestattet, die notwendigen Dienstleistungen zur Immobilienrettung aus einer Hand anzubieten.

„Geeigneten Stellen“ ist es bereits heute erlaubt, den Schuldner in Insolvenzfragen zu beraten. Nur, einen tatsächlich qualifizierten Berater für Immobilienfragen zu finden, ist problematisch. Denn es ist nicht selten vorgekommen, daß die Unternehmensberater, die vor Jahren im Auftrag der Kammern und der Landesentwicklungsbanken Existenzgründungsberatung durchführten, nunmehr dieselben Unternehmen beerdigen. Und die Eigentümer nebst Haus und Hof gleich mit. Unter den gescheiterten Existenzen, die mir vorgekommen sind, ist keine darunter, der Privat- und Firmenvermögen getrennt hatte.

Sieht man dann noch in die Ausführungsgesetze der Länder zur Insolvenzordnung, kann einem das Grauen kommen. Qualifiziert zur Insolvenzberatung sind danach Rechtspfleger, Sozialarbeiter und -pädagogen, Bankkaufleute, Betriebswirte und Ökotrophologen. Was nun Küchenbullen, denn nichts anderes sind Ökotrophologen, zur Insolvenzberatung qualifiziert, kann nur die Entstehung der Institution der „geeigneten Stelle“ erklären. In den Verbraucherzentralen tummelt sich eine ganze Reihe von Ernährungsberatern und -beraterinnen. Um denen ein Betätigungsfeld zu geben und um der Stärkung der eigenen Position, setzten die Verbraucherzentralen die Aufnahme dieser Qualifikation durch. Denn als 1999 die Stellen vom Gesetzgeber geschaffen wurden, fragte man sich natürlicherweise, wer das machen soll. Politik und Verwaltung fragen zur Meinungsbildung in ihrem Umfeld herum. Und das sind die, die Lobbyarbeit leisten. Lobbyisten bereiten nämlich alles immer so nett vor. Schon fast gesetzesreif. Damit das Per-

sonal der Verbraucherzentralen diese neue Aufgabe leisten durften, mußte die Anforderung im Gesetz an die Qualifikationen der vorgesehenen Berater angepaßt werden! Nicht umgekehrt! Gleiches gilt für die Beratungsstellen der karitativen Träger. Deren Personal besteht überwiegend aus Sozialarbeitern und -pädagogen. Inwieweit ein Sozialpädagoge, der optimal für die Betreuung von Behinderten und Mehrfachbehinderten ausgebildet wurde, sich für die Lösung von wirtschaftlichen Problemen eignet, erschließt sich nur aus dem oben gesagten.

Werden nur Rechtsanwälte eingeschaltet, wird die Rechtsrelevanz meist über- und die wirtschaftlichen Lösungsmöglichkeiten unterschätzt. Durch juristische Tricks kann eine Zwangsversteigerung zwar hinausgezögert, aber nie verhindert werden. Wer so an die Angelegenheit herangeht, verkennt die Philosophie der Zwangsversteigerung im Rechtszusammenhang. Bei allem gebotenen rechtlichen Schuldnerschutz. Die Exekution des Grundbesitzes ist beschlossene Sache.

Die Lösung ist daher nie eine rechtliche oder sozialpädagogische; und überhaupt schon keine ernährungswissenschaftliche, sondern sie ist immer eine ökonomische. Ohne beiderseitig akzeptable wirtschaftliche Lösung auf Dauer ist eine Zwangsversteigerung nicht zu paralysieren. Es ist daher kein Zufall, daß die Verhinderung von Zwangsversteigerungen - durchaus auch unter Zuhilfenahme juristischer Argumentationen - von ökonomisch orientierten Organisationen erfolgreich betrieben werden.

Bis 2002 existierte mit dem ehemalige Wirtschaftsverband Deutscher Wirtschaftsberater (WDW) eine schlagkräftige Beratergruppe, der mit dem Deutschen Schuldnerschutzbund bestens kooperierte. Der Deutsche Schuldnerschutzbund gründete sich am 4.11.2006 auf Initiative des Vereins „Der Blaue Ring Insolvenz – Schuldner - Hilfe Verein e.V.“ neu. Insoweit haben die Schuldner für die Erstberatung einen qualifizierten Ansprechpartner.

Doch nach wie vor gilt, was ein für Zwangsversteigerungssachen zuständiger Sachbearbeiter bereits im Jahr 2000 feststellte:

"Absolute Voraussetzung ist der Wille, die Angelegenheit in Ordnung zu bringen und das Grundstück zu behalten. Also die Krise zu überwinden. Ist diese Voraussetzung gegeben, kann ein Konzept erarbeitet werden. Zunächst muß der Status bis in alle Einzelheiten durch ein Besicherungsgutachten geprüft werden, damit wir in der wirtschaftlichen Lösung von gesicherten Fakten und einer richtigen Taktik ausgehen können. Auch wenn sich die Fakten aufgrund des Gutachtens relativ trostlos anhören, gibt es immer wieder Möglichkeiten, dennoch zu einer Lösung zu kommen. Als Faustregel gilt, eine Lösung ist dann möglich, wenn die Schuldner bereit und in der Lage sind, auf Sicht monatlich einen Betrag aufzubringen, der - unter Berücksichtigung von Wohngeld - der ortsüblichen Miete für das von ihnen genutzte Objekt entspricht.

Wir erheben für die Generallösung, also endgültiger Absetzung der Zwangsversteigerung ein Erfolgshonorar von bis zu 5% des Verkehrswertes. Das ist viel, sollte aber die Rettung wert sein. Dieses Erfolgshonorar wird in der Gesamtlösung eingearbeitet und bei der endgültigen Finanzierungslösung mitfinanziert. Es muß daher nicht vorher vorhanden sein. In der Regel müssen wir hochkarätige Spezialisten für die Rettungsaktionen einsetzen, die natürlich ebenso bezahlt werden müssen wie anfallende Anwalts- und Gerichtskosten. Beim Schuldner sollten daher Barmittel in der Höhe von rund 5.000 bis 10.000 € vorhanden sein oder kurzfristig beschafft werden können. In besonders gelagerten Ausnahmefällen können auch geringere Mittel ausreichen. Ein höherer Finanzbedarf für bare Rettungskosten kann auftreten, wäre unter Umständen durch Sonderkanäle finanzierbar. Bei den aufzubringenden Beträgen ist zu beachten, daß hier die Relationen dadurch günstiger werden, weil wir stets empfehlen, die Tilgungen an die Bank vorläufig einzustellen. Durch eine Tilgungsfortsetzung in der Krise gibt es keinen Punktvorteil für den Schuldner. Der Schuldner sollte aber diese Entscheidung der Zahlungseinstellung an die Bank nicht selbst treffen, sondern erst nach dem Gespräch mit dem Besicherungsgutachter.

Noch ein wichtiger Hinweis, weil durch die Nichtbeachtung immer wieder Irritationen entstehen. Das Rechtsberatungs- bzw. Rechtsdienstleistungsgesetz verbietet uns, irgendwelche Beratungen oder Prüfungen und Stellungnahmen durchzuführen, bevor ein Vertrag mit uns geschlossen ist. Es ist in Krisensituationen auch uns immer verständlich, wenn der Schuldner Unterlagen zusendet oder in Gesprächen vorlegt und uns um Rat oder Stellungnahme ersucht oder um Prognosen, wie wir helfen können. Ganz abgesehen davon, daß Fern- oder Schnelldiagnosen ohnedies nicht möglich sind, weil der Komplex viel zu kompliziert und zu detailabhängig ist, sind derartige Aussagen schlichtweg unmöglich. Oftmals, eigentlich regelmäßig, vergißt der Ratsuchende das eine oder andere, weil ihm nicht wichtig oder unangenehm. In einem oberflächlichem Gespräch würde das untergehen. Später stellt sich heraus, daß es wichtig gewesen wäre und die Strategie vollkommen anders hätte aussehen müssen. Außerdem wollen wir weder falsche Hoffnungen wecken, noch Märchen erzählen.

Erst wenn der Vertrag mit uns unterschrieben ist, ein Besicherungsgutachter alle Details verantwortlich erhoben und gewichtet hat, können wir unsere Rettungstaktik und das weitere Vorgehen intern mit unseren Spezialisten abstimmen und mit dem Kunden erörtern.

Wer meint, das Erfolgshonorar der Betreuungsunternehmen wäre zu happig, kann insbesondere dann, wenn er gute Verbindungen zu einem Anwalt hat oder fähig ist, auf die Betreuungstätigkeit zu verzichten, eine preisgünstige Alternative wählen. Es ist uns schon sehr recht, wenn der Anwalt des Schuldneigentümers einbezogen wird. Auch der Deutsche Schuldnerschutzbund (DSSB) bzw. der Blaue Ring helfen bei der Durchführung eines Insolvenzverfahrens.“

Der Deutschen Schuldner Schutzbund hat sich 2006 neu gegründet. Er arbeitet als Interessenvertretung der Schuldner. Ein Schwerpunkt ist die Schaffung von tragbaren Rahmenbedingungen; auch durch Gesetzesinitiativen sowie der Hilfe bei finanziellen und wirtschaftlichen Notlagen.

Der Verein „Der Blaue Ring e.V.“ ist ein Erfahrungspool. Hier haben sich Menschen zusammengeschlossen, um Erfahrungen im Rahmen ihrer eige-

nen Schuldenprobleme auszutauschen. Mitglieder, die schon mehrere Jahre im Insolvenzverfahren sind, geben ihr Wissen an andere Mitglieder weiter, welche kurz vor der Antragstellung stehen. Es muß ja nicht jeder (Neu-)Schuldner das Kreuz an der falschen Stelle machen; z.B. die Restschuldbefreiung nicht beantragt und dann Probleme haben. Das soll einfach nicht passieren. „Der Blaue Ring“ richtet deutschlandweit Anlaufstellen ein. Der Verein finanziert sich nicht durch staatliche Zuschüsse. Seine - nennen wir es ruhig - Dienstleistung am Vereinsmitglied wird über Mitgliedsbeiträge und Spenden getragen. Das macht ihn unabhängig von Politikerwillkür und Sparmaßnahmen. In Dortmund wurden z.B. die Zuschüsse für Schuldnerberatungsstellen drastisch gestrichen. Dafür gibt's einen überdachten Fußweg vom Parkhaus zum Konzerthaus; was der Bund der Steuerzahler dann auch völlig zu Recht in seinem Schwarzbuch „ehrte“.

Die Mitgliedsbeiträge beim Verein „Der Blaue Ring“ liegen zwischen 13 € und 26 €, die Aufnahmegebühr ab 150 €.

Wolfgang Schnur, Präsident des Vereins „Der Blaue Ring“ führt dazu aus:

"Der Blaue Ring ist eine Hilfeorganisation bei Zwangsvollstreckungsangelegenheiten und Bonitätsproblemen. Insbesondere sind wir keine Schuldnerberatung. Aber eine Selbsthilfeorganisation bei Überschuldung. Die Problematik der Immobilienkrisen spielt bei uns nur am Rand eine Rolle, weil wir natürlich immer eine umfassende Beratung und Betreuung durch ein im Stoff stehendes Spezialunternehmen für vernünftig und effektiv halten. Unsere Aufgaben sehen wir eher darin, im Vorfeld von Immobilienkrisen bereits Ansprechpartner für den Schuldner zu sein. Bereits dann, wenn sich die ersten Anzeichen - z.B. schleppende Tilgungsraten - ergeben, oder aber die flankierenden Probleme einer drohenden Baukreditkündigung (Kündigung von Girokonten, Entzug von Scheckkarten, Dispolimit, Kontenkündigungen, Lohn- und Kontenpfändungen) abzufedern.

Des weiteren stellen wir immer wieder fest, daß viele Schuldner mit der Situation überfordert sind. Für einige bricht „Alles“ zusammen. Die Ehepaare trennen sich,

wobei dadurch in den seltensten Fällen die Situation für den einzelnen besser wird. Einige verfallen dem Alkohol, andere geben sich ganz auf. Und einige verlieren ihren Lebensmut soweit, daß sie über Suizid nachdenken. Leidtragende sind viel zu oft die Kinder. Sie bleiben einfach auf der Strecke.

Der Blaue Ring sieht sich hier in der Verantwortung. Er will versuchen, den Menschen Mut zu machen und die Hoffnung zurückzugeben. Wer einmal - wie unsere Mitglieder - in einer finanziellen Notlage war oder ist, kann nur zu gut beurteilen, mit welchen Augen man von Behörden, Nachbarn oder „Freunden“ betrachtet wird. Nur wenigen gelingt es, sich aus dieser Situation selbst zu befreien.

Wir treffen auf Menschen, die einst fest mit beiden Beinen und selbstbewußt im Leben standen, heute aber nicht einmal mehr wissen, was sie morgen essen werden.

Wir sind beunruhigt über die Tatsache, daß immer mehr Menschen freiwillig ihrem Leben ein Ende wegen der finanziellen Probleme machen wollen.

Das kann weder Weg noch Lösung sein. Mit bedacht wählten die Väter des Grundgesetzes für dessen ersten beiden Artikel die Worte:

Die Würde des Menschen ist unantastbar.

Sie zu achten und zu schützen ist Verpflichtung aller staatlichen Gewalt.

Das Deutsche Volk bekennt sich darum zu unverletzlichen und unveräußerlichen Menschenrechten als Grundlage jeder menschlichen Gemeinschaft, des Friedens und der Gerechtigkeit in der Welt.

Jeder hat das Recht auf Leben und körperlicher Unversehrtheit.

Die Freiheit der Person ist unverletzlich.

Viele sehen sich einfach vom Staat und der Politik im Stich gelassen und zerbre-

chen. Unwürdiges Verhalten setzt dem ganzen die Krone auf. Mut können wir nur machen, wenn es Lösungen gibt! Fachlicher Rat und das Erarbeiten von Taktik und Strategie stehen hier im Mittelpunkt.

Beim „Der Blaue Ring e.V.“ beträgt die Aufnahmegebühr ab 150 €, je nach wirtschaftlicher Status (von ALG II bis Selbstständiger). Der Monatsbeitrag liegen zwischen 13 € und 26 €. Allein schon an diesen Beträgen erkennen Sie, daß damit natürlich im Zusammenhang mit einer Immobilienkrise außer flankierenden Maßnahmen wenig getan werden kann. Aber auch in diese flankierenden Betreuung können wir uns nur dann einklinken, wenn der Status der Immobilienkrise klar ist und dies bedeutet im Klartext: Ohne vorliegendes Besicherungsgutachten, das den Status unmißverständlich klarstellt, geht auch bei uns nichts. Und auch bei uns gilt natürlich das, was bereits ausgeführt wurde. Beratungsleistungen ohne Mitgliedschaft nur auf Zuruf und ohne Aktenlage können und wollen wir nicht bieten. Auch aus rechtlichen Gründen. Unser Verein ist gemeinnützig, wird nicht staatlich gefördert und finanziert sich aus Beiträgen und Spenden. Wir können und wollen nur für unsere Mitglieder da sein. Vor allem aber, weil es zu unseren Grundprinzipien gehört, nur eine exakte fachliche Beratung zu bieten und nicht irgendeine Werbeaussage, um uns wichtig zu machen.

Wir sind keine Bausparkassenvertreter, die das Blaue vom Himmel erzählen und Träume wecken, die dann nicht erfüllt werden können. Um es auf den Punkt zu bringen; Hilfe ja, aber auch bei uns nicht zum Nulltarif. Wer als Immobilienschuldner Hilfe zum Nulltarif erwartet, der ist beim Sozialamt richtig. Dort hat er Anspruch auf eine Einweisung ins Obdachlosenasyll. Soll's ein bißchen anders sein, ist ein Minimum an finanzieller Eigenleistung erforderlich."

Gerade das Problem der finanziellen Eigenleistung muß hier etwas geradegerückt werden, da es zweiseitig ist. Wenn man davon ausgeht, daß beispielsweise ein Beratungsunternehmen ein Erfolgshonorar für die Abwehr der Zwangsversteigerung von 5% plus Mehrwertsteuer nimmt, dann ist das die Größenordnung einer ganz normalen Maklerprovision. Die vom Gutachter geforderten Beträge liegen unter einer einzigen Anwaltsgebühr. Wenn aber dann der Schuldner quasi erwartet, daß alle Hilfe zum Nulltarif

kommt oder sich sogar hinstellt und sagt: „*Zu meinen Grundsätzen gehört, daß ich keine Vorkosten leiste*“, dann sollte er seine Grundsätze überprüfen. Denn in Anbetracht der Krise waren sie wohl bisher nicht so ganz richtig. Im Klartext: Wer vor dem Hintergrund von mehreren hunderttausend Euro Schulden nicht bereit ist, ein paar tausend Euro Gutachterkosten aufzubringen, der soll's lassen! Da stimmt die Relation nicht mehr.

Gelegentlich wird auch um ein „Mustergutachten“ gebeten. Die Namen könnten ja geschwärzt werden. Dieser Bitte kann nicht entsprochen werden. Zum einen ist es niemals sichergestellt, daß aus dem nichtgeschwärzten Teil die Betroffenen oder das Objekt nicht doch erkennbar sind. Zum anderen hat niemand hierzu das Einverständnis gegeben, auch bei nachträglicher Anfrage nicht. Ich habe dann dem, der ein Muster haben wollte, regelmäßig angeboten, kostenlos, also nur bei Ersatz der Spesen, sein Besicherungsgutachten zu erstellen. Dies wäre dann das Muster, welches ich folgenden Interessenten vorlegen könnte. Das will dann aber auch niemand.

Garantiezusagen sind ebenfalls nicht möglich. Das Verhalten der wirtschaftlichen Gegner kann sich schlagartig ändern. Allein die Bankfusionen in der jüngeren Vergangenheit haben zur Verschärfung der Gangart geführt. Auch die Gerichte sind immer weniger nachsichtig mit Vor- und Anträgen der Schuldner. Sie tendieren mehr und mehr zur Gläubigerseite.

Man kennt sich halt. Auf den Fluren des Gerichtes begegnen sich immer dieselben Personen. Der Schuldneigentümer hat in der Regel doch nur einen Versteigerungstermin im Leben. Der Terminvertreter der Bank wird sich auf die jeweiligen Rechtspfleger einstellen. Man spricht dieselbe Sprache. Der Gläubigervertreter ist vom Fach. Und die Nöte der armen Terminvertreter sind den Rechtspflegern bekannt. Er hört sie auch von den anderen. Die Rechtspfleger schlagen sich - mehr oder weniger unbewußt - auf die Seite der Gläubiger. In von dieser Berufsgruppe stark frequentierte In-

ternetforen (*www.rechtspflegerforum.de und forum.jurathek.de*) spricht ein Rechtspfleger geradezu fürsorglich von seinen Gläubigervertretern. Im Zusammenhang mit der Unzulänglichkeit von Privatgeboten der Terminvertreter schreibt er: „Ich raten meinen Gläubigervertretern, einen Strohmann mitzubringen“. Ein Kommentar dazu erübrigt sich!

Das ständige Wiederholen der Nöte der Banken und Vorwürfe gegen die Schuldner - und seien sie vollkommen falsch - festigt eben eine Meinung zur Tatsache. Bereits Cato der Ältere wußte ja, daß eine These durch ständiges Wiederholen irgendwann Wahrheit, Tatsache und „herrschende Meinung“ wird. Seine legendären Schlußworte „Ceterum censeo Carthaginem esse delendam (*Im übrigen bin ich der Meinung, daß Karthago zerstört werden muß*)“, mit denen er jahrelang jede seiner Reden vor dem römischen Senat schloß, prägten sich bei den Senatoren irgendwann als Tatsache ein. Rom zerstörte im Dritten Punischen Krieg Karthago und schliff die Stadt.

Heutzutage ist es Fakt, daß mehr und mehr Schuldner auf der Strecke bleiben; teilweise durch Mißachtung der mindesten Rechte durch Rechtspfleger oder Beschwerdegerichte. So wurde im Pfälzer Raum einem Schuldner während der Bietstunde ein Justizbeamter „zur Seite gestellt“. Entgegen der ausdrücklichen gesetzlichen Regelung im § 63 ZVG mußte das Einzelausgebot beantragt werden. Aktivitäten des Schuldneigentümers, egal ob juristische oder wirtschaftliche, werden als Rechtsmißbrauch deklariert.

Beschlüsse des BGH - auch aktuelle - werden schlichtweg ignoriert oder verbogen. So behauptete das Landgericht Detmold in seiner Entscheidung 3T 84/06, die Ernsthaftigkeit eines Gebotes der Gläubigervertreterin sei unmöglich prüfbar. Außerdem kann das Landgericht die Vorgaben, die der BGH mit seinem Beschluß V ZB 98/05 festlegte, nicht erfüllen. Wenn die Abweichung bei dieser Landgerichtsentscheidung von der Vorgabe des BGH wenigstens noch halbwegs intelligent begründet worden wäre....

Daß das angebliche „Privatgebot“ des Gläubigervertreeters durchaus überprüft werden kann, ist in dem Kapitel *Das Privatgebot des Gläubigervertreeters* schlüssig dargestellt. Dort sind alle zutreffende Bestimmungen zusammengetragen, um das zu unterlegen, was der gesunde Menschenverstand schon immer sagt, nämlich: „Den Dienstherrn (Prinzipal) oder Auftraggeber darf man nicht übers Ohr hauen!“ Es ist schlicht nur das (rechtliche) Umfeld zu betrachten, in das Gebot und Terminvertreter eingebettet sind.

In einem anderen Fall bestand nachweislich Suizidgefahr beim Schuldner. Auch für einen solchen Fall hat der BGH mit der Entscheidung V ZB 99/05 konkrete Vorgaben gestellt. Trotzdem der Schuldner in ständiger, auch stationärer Behandlung war und alle Anforderungen gemäß dieser BGH-Entscheidung erfüllte, wurde das Verfahren nicht einstweilen eingestellt. Die Begründung gibt zu denken.

„Es handelt sich um ein Gefälligkeitsgutachten. Der Gutachter war bereits in anderen Fällen tätig. Auch das Sanatorium ist suspekt. Denn es hat seinen Sitz in der Nähe des Schuldnerhilfevereins DER BLAUE RING.“

Es kann doch nicht verwerflich sein, wenn sich ein Psychiater oder ein Sanatorium spezialisiert. Das ist doch wohl eher begrüßenswert. Der Bankvertreter, der *„schon tausend Verfahren durchgezogen hat“* ist ein anerkannter Spezialist. Der Bundesverband Deutscher Banken ist eine geachtete Institution. Er ist nur seinen Mitgliedern, den Banken, verpflichtet und arbeitet nur in deren Interesse. Der Blaue Ring, eine Vereinigung von Schuldner für Schuldner, soll suspekt sein?

Wo ist hier der Unterschied?

Das Privatgebot des Gläubigervertreeters

Oder das eines anderen Strohmannes. Die Bank will die 5/10 Grenze (Verschleuderungsschutz) aushebeln

Gelegentlich besteht kein großes (Biet-)Interesse an der Immobilie. Grund kann im Verkehrswert, im Objekt selbst, im Mieter, im Eigentümer u. v. m. liegen. Hat der Eigentümer Glück, waren es vorher sogar ein oder gar zwei Termine ohne Gebot.

Und darauf kommt es an: **KEIN GEBOT!**

Das macht die Bank nervös. Nach dem ZVG können nicht unendlich viele Termine angesetzt werden. Außer natürlich bei Mißachtung der Formvorschrift gem. § 82 ZVG oder aufgrund zwingender Versagungsgründe nach § 83 ZVG. Im Übrigen können nur maximal 5 Termine vom Gericht angesetzt werden. Danach ist das Verfahren aufgehoben. Die Bank muß, will sie immer noch versteigern, alles von vorn beginnen.

Zuschlagsverhinderungs-/versagungsmöglichkeiten

1 mal gemäß § 77 Abs. 1 ZVG (Mangel an Geboten)

2 mal gemäß § 30 Abs. 1 ZVG (Gläubigerbewilligung)

1 mal gemäß § 85a Abs. 1 ZVG bzw. nach § 74a Abs. 1 ZVG
(5/10-Grenze bzw. 7/10-Grenze)

Wurde das Verfahren einstweilen nach § 77 Abs. 1 ZVG eingestellt, so ist diese Einstellungsmöglichkeit verbraucht. Kommt in einem folgenden Termin ebenfalls kein (gültiges) Gebot, wird das Verfahren also aufgehoben. Die Bank nutzt in solchen Fällen aber ihr Recht der einstweiligen Einstel-

lung nach § 30 Abs. 1 ZVG. Das geht nur zwei mal. Läßt sie ein drittes mal vorläufig nach § 30 ZVG einstellen, ist das Verfahren ebenfalls beendet. Solange kein Gebot abgegeben wurde, gilt, daß der Zuschlag nicht erteilt werden darf, wenn das Gebot unter 50 % des Verkehrswertes ist. Ein zweiter Termin, der auf einen ersten Termin folgt, ist also nicht unbedingt ein sogenannter „Zweittermin“, bei dem weniger als 50 % geboten werden kann, um den Zuschlag zu bekommen.

**Für den Eigentümer gilt:
Kein Gebot ist das Beste!
noch besser: die Bank bietet auch nicht.**

Ein neuer Termin wird natürlich auch dann angesetzt, wenn ein wirksames Gebot unterhalb des hälftigen Verkehrswertes abgegeben wird und vorher der Zuschlag nicht schon wegen eines zu geringen Gebotes verweigert wurde (§§ 74a und 85a ZVG). Wer aber soll das entscheidende Mindergebot abgeben? Wenn keiner im Saal ist, oder keiner, der der Bank ein Gefälligkeitsgebot geben will. Gelöst wird das (Bank-)Problem, indem deren Terminvertreter ein „Privatgebot“ abgibt. So um 10 % bis 30 % des Verkehrswertes. Er weiß ja, es gibt keinen Zuschlag. Es wird ein neuer Termin angesetzt und nun können auch Gebote unterhalb von 50 % des Verkehrswertes den Zuschlag erhalten. Im Extremfall sogar nur zu den Verfahrenskosten. Begründung: „Das Verfahren muß fortgesetzt werden.“ In „Praxis des Zwangsversteigerungsverfahrens“ von Storz ist sogar von einem Vorteil für den Schuldner die Rede. „Denn nun kommen mehr Interessenten; das Objekt geht besser weg als mit dieser Preisuntergrenze“ heißt es da. Es ist tat-

sächlich so, daß in vielen - aber eben nicht in allen - Zweitterminen, bei denen die 5/10-Grenze nicht mehr gilt, hohe Steigpreise erzielt werden.

Doch ist das im Interesse des Schuldners?

Natürlich gab es Versuche von einigen Schuldnern, gegen solcherart gerichtlich geduldetes Fehlverhalten vorzugehen. Sie behaupteten, „es sei ein nicht ernstgemeintes Gebot, daher hätte der Rechtspfleger dieses nicht zulassen dürfen.“ Die Gegenargumente waren stichhaltiger. Bei dem Terminvertreter handelt es sich um eine volljährige geschäftsfähige Person. Er hat sich ordnungsgemäß ausgewiesen. Er gab ein Gebot ab, das überhalb des Mindestgebotes (Verfahrenskosten und öffentliche Abgaben) lag. Das durfte eben nicht abgewiesen werden.

Bei aller oberflächlichster Betrachtung mag das stimmen. Es wundert nicht, daß dieser meines Erachtens unerlaubter Schachzug bereits Gewohnheitsrecht hat. Die Schuldner, die das ändern könnten, haben nicht mehr die finanziellen Mittel oder glauben den Aussagen des Rechtspflegers. Der wählt, der menschlichen Natur gehorchend, den einfachsten Weg. Warum sich mit der Bank streiten. Die hat mehr juristische Potentiale als der Schuldner. Von dem ist nur zöger Widerstand zu erwarten, wenn überhaupt.

Der BGH entschied in seinem Beschluß V ZB 98/05 vom 24.11.2005, daß die Vollstreckungsgerichte die Ernsthaftigkeit der „Privatgebote“ von Terminvertretern genau zu prüfen haben (*die Entscheidung ist auf der beigefügten CD*). Viele Rechtspfleger und Richter, bis hin zu Landgerichten, können mit diesem Beschluß nichts anfangen. So findet man auf dem Internetforum forum.jurathek.de Kommentare wie: „Da rate ich meinen Bankvertretern, einen Strohmännchen einzusetzen.“ So eng arbeiten sie schon zusammen. Allein die Formulierung „mein Bankvertreter“ läßt keinen Zweifel, das Ver-

Zur richtigen Zeit das Richtige unternehmen

Nicht nur Schuldner sind Leser von „Schach der Zwangsversteigerung“. Neben Banken, Rechtsanwälten, Finanz- und Unternehmensberatern sind es auch Bietinteressenten. Zumeist sind sie über das Studium des Buches Zwangsversteigerung²⁴ darauf aufmerksam gemacht worden. Ein aus dieser Leserschaft kommender Fall ist von besonderem Interesse. Zum einen, weil das rechtzeitige Handeln des Schuldners diesen ernsthaften Interessenten abschreckte. Zum anderen, weil vom Schuldneigentümer nicht ganz weitergedacht wurde; er an der falschen Stelle zu sparsam war. Und das nutzen die anderen Beteiligten aus.

Der Bietinteressent bereitete sich umsichtig vor. Er besorgte sich umfangreiche Fachliteratur, studierte das Verkehrswertgutachten und nahm Kontakt mit der Gläubigerbank auf. Dort erfuhr er, daß der Eigentümer das Haus an seine GmbH vermietet; diese wiederum an die Ehefrau des Eigentümers. Erklären konnten sich die Mitarbeiter der Bank das nicht. Sie gaben die Auskunft: „Das Sonderkündigungsrecht ist davon nicht berührt!“ Beim Lesen von Schach der Zwangsversteigerung bekam er den begründeten Verdacht, daß hier zum Schutz das System „Gewerbliche Zwischenmiete“ eingerichtet wurde. Er war verunsichert und befürchtet, diese Immobilie kann er lange Zeit nicht in Besitz nehmen. Er verlor das Interesse.

„Ziel erreicht“, mag der Schuldneigentümer frohlockt haben. Er machte die Rechnung ohne die Bank. Die beendete seinen do-it-yourself Rettungsversuch. Der Eigentümer hatte den Aufsatz zur Gewerblichen Zwischenmiete nicht richtig gelesen. Ausdrücklich wird dort von Familien-GmbH's und ähnlichem abgeraten. Das Geschäft muß mit Dritten erfolgen. Der erfolgreiche Eigentümer vermietet das Objekt an einen **echten** Gewerblichen Zwischenmieter. Und dieser vermietet an den Eigentümer zurück. Nur damit

erhalten sich die Eigentümer das Besitzrecht; auch nach einer eventuellen Zwangsversteigerung. Das kostet aber 30 % der Miete. Und genau diesen Teil wollte in diesem Fall der schlaue Schuldner sparen. Eine eigene GmbH tut's doch auch. Dann bleibt alles in der Familie; die Kontrolle, die Geschäftsführung, das Geld. Die Frau zahlt an die GmbH und diese schütten an den Ehemann aus. Wenn's Geld mal nicht reicht, kann man sich eine „Barquittung“ schreiben. Wofür braucht man einen Externen?

Vergessen wurde, daß der Grundschuldbrief zugestellt war; also ein vollstreckbarer Titel vorlag; auch ins bewegliche Vermögen. Der Gerichtsvollzieher wurde in diesem Fall mit der Pfändung der Gesellschaftsanteile beauftragt. Es folgte ein freihändiger Verkauf - an die Bank natürlich. Der Kaufpreis wurde von den Kosten weitgehend aufgezehrt. Der Rest gegen einen geringen Teil der Forderung aufgerechnet. Ein Zwangsverwalter ist nun nicht einmal mehr nötig. Die Bank ist in einer optimalen Position. Sie erhält von der Ehefrau eine Miete, die sich am Mietspiegel orientiert. Auskehren an den Schuldneigentümer braucht die nun der Bank gehörende GmbH auch nichts mehr. Die Bank hat dessen 70 %-igen Anteil an der Miete gepfändet. Und wehe, die Ehefrau zahlt die Miete nicht. Dann wird der Mietvertrag gekündigt, geklagt und zwangsgeräumt. Die Bank hat zudem die Möglichkeit, das Vertragsverhältnis ihrer neuen Tochtergesellschaft mit dem Eigentümer aufzukündigen, das Zwischenmietverhältnis also. Wenn sie zeitgleich die Zwangsverwaltung beantragt, ist der Schuldneigentümer wieder selbst der Vermieter. Im Falle eines Zuschlags hätte der Ersteher dann mit dem Zuschlag einen Räumungstitel gegen den Eigentümer und/oder gegen die Ehefrau ein Sonderkündigungsrecht nach § 57 a ZVG. Mit anderen Worten, durch Sparsamkeit an der falschen Stelle hat sich der Eigentümer selbst ausgetrickst.

Der Schuldneigentümer erkannte zwar zur rechten Zeit den Handlungsbedarf. Auch der Lösungsansatz war richtig. Gescheitert ist er, weil er nicht

loslassen wollte; er zu sparsam war. Über ein Besicherungsgutachten hätten ihm die gangbaren Strategien vorgelegen und ein Leitfaden, wie im konkreten Fall die Rettung und die Gewerbliche Zwischenmiete auszusehen hätten und ob diese überhaupt notwendig ist.

Vom Mossad lernen

Das Institut für Nachrichtenwesen und besondere Aufgaben [„ha-Mossad le-Modiin ule-Tafkidim Meyuhadim“] oder kurz Mossad [„Institut“] ist der israelische Geheimdienst. Es wird immer wieder behauptet, er sei der beste der Welt. Wenn man bedenkt, aus welchen Teilen die Bewohner Israels kommen (nämlich aus allen) und welche Feinde das Land hat (irgendwie auch alle), leuchtet das ein.

Das Operationsgebiet des Institutes ist der gesamte Globus; insbesondere aber die arabische Welt. Und gerade hier setzten sich die Mitarbeiter, seien es Israelis oder örtliche, sehr hohen Gefahren aus. Wird ein Agent enttarnt, hat er mit Folgen zu rechnen, die sich ein Europäer nicht vorstellen kann. Der Tod ist da das mindeste.

Um dem entgegenzutreten werden im Mossad die Außendienstmitarbeiter akribisch und exzellent ausgebildet und vorbereitet. Besonderer Augenmerk wird auf die Legende des Agenten gelegt. In Deutschland mag ein gefälschter Führerschein für eine allgemeine Verkehrskontrolle noch ausreichen; für ein Leben und „Arbeiten“ unter Arabern reicht es nicht. Diese sind jedem und allem gegenüber mehr als mißtrauisch; hier muß alles stimmen. Sonst kommt es für den Außendienstler bitter. Legenden müssen nicht nur auf dem Papier stimmen, sie müssen nachprüfbar sein; sie müssen gelebt sein. Jede Legende ist professionell vorbereitet und auf alle möglichen Konstellationen abgeklopft. Der Mitarbeiter hat sie so inhaliert, daß er in jeder Umgebung und in jeder Situation daran festhält; und zwar mühelos. Fakten und Daten müssen auch dann parat sein, wenn er morgens um 3 Uhr geweckt und befragt wird. Natürlich auch unter Druck.

Ein Beispiel mag es verdeutlichen: Eine junge Frau wurde vom Mossad in eine arabische Gruppe eingeschleust. Sie sollte sich als verurteilte Terroristin ausgeben, und dann im Zuge einer anstehenden Gefangenenfreilassung

in die palästinensische Gruppe einsickern. Sie soll Anschläge unterstützt haben. Fakt war aber, daß sie keine solchen Anschläge unterstützte oder ausführte. Das ließ sich nicht ändern, war aber auch gleichgültig. Dann gibt sie sich eben als eine unschuldig Verurteilte aus, die nun auf Rache sinnt. Kurzum, sie wurde - für die Nachbarn erkennbar - verhaftet. Weil die Sitten in israelischen Untersuchungsgefängnissen rau sind, wurde auch sie hart rangenommen. Der psychische und physische Druck war für sie enorm; ihr war nicht mehr bewußt, daß sie ihre Legende lebt. Sie wußte nur noch eins. Sie hat mit diesem Anschlag nichts zu tun; sie ist unschuldig. In einem Schauprozeß wurde sie zu 20 Jahren verurteilt und in die Zelle der Zielperson gesteckt und später mit ihr gegen Geisel der PLO ausgetauscht und so in die Gruppe eingeschleust.

Ihre Legende war bombenfest. Sie hat alles durchlebt. Die Verhaftung, die Verhöre, den Prozeß, das Gefängnis. Wenn sie hiervon sprach, war es in Ton, Haltung und Inhalt realistisch. Jeder, der ähnliches erlebte, wird das bestätigen. Und derer gibt es viele im Nahosten.

Wenn also jemand sich „rechtlich einrichten“ will, sich also auf Eventualitäten vorbereitet, sollte er es richtig anstellen. Es geht nicht, zu sagen: „Wir sagen einfach, es ist“. Einfach nur behaupten wollen, etwas ist so oder so, geht fehl. Eine Legende muß gelebt werden, zumindest in den entscheidenden Abschnitten. Wenn z.B. behauptet wird, jemand ist krank, so muß er tatsächlich krank sein. Und zwar über einen längeren Zeitraum und mit Arztbestätigung. Und, was besonders wichtig ist, dann ohne irgend eine Schwarzarbeit. Wohnt jemand offiziell nicht mehr in seiner alten Wohnung, darf das nicht nur pro forma sein usw. Besuche bei der Exfrau sind natürlich nicht verboten; sollten aber immer als Besuche gelten.

Die Peinlichkeiten eines Zwangsverwalters

Der nachfolgende Beitrag ist der Internetseite www.Schuldenfalle.com von Rayner Jankowski entnommen. Jankowski schildert, wie ein Zwangsverwalter mit allen Mitteln versuchte, an das Ur-Manuskript von „Schach der Zwangsversteigerung“ zu kommen. Insbesondere dieses Verhalten war die Initialzündung, das Manuskript zu bearbeiten, zu aktualisieren und herauszugeben.

Nachdem ich im Oktober 2004 auf Schuldenfalle.com vermerkte, daß das Manuskript von "Schach der Zwangsversteigerung" aufgetaucht ist, meldeten sich einige Personen. Sogar telefonisch und privat, obwohl keine Telefonnummer auf der WEB-Seite angebracht ist.

Immobilienkrise- Ein Schuldner meldet sich

Eine verwunderliche Nachricht kam von einem Anonymen. Er/Sie verwendete eine verschlüsselte Adresse von Web.de. Im Betreff wurde **Immobilienkrise** genannt. Der Schreiber versäumte auch nicht, meinen Namen falsch zu schreiben und die eMail mit reichlich Rechtschreibfehler zu garnieren. Natürlich ohne Punkt und Komma. Irgendwie so, wie spätnächtliche Beiträge auf Schuldnerforen. Es wurde alles unternommen, um eine hoch verschuldete Person darzustellen, die sich zudem vor der Anfrage erst einmal kräftig Mut angetrunken hat. Auch die Uhrzeit auf der eMail (spätnachts) deutet darauf hin.

Ich gab eine Zwischennachricht, in der ich erst einmal den Begehr anfragte. Noch am selben Tag, ebenfalls spätabends gab der Absender an, Mitarbeiterin eines Zwangsverwalterbüros zu sein. Der Zwangsverwalter hat Probleme mit jemanden, der das System *Gewerblicher Zwischenmieter* fährt.

**Der hilflose Schuldner wurde zu einer Mitarbeiterin in
einem Zwangsverwalterbüro.**

Und sie ist auch noch eine ganz fleißige, die bis tief in die Nacht
arbeitet.

Man kennt ja die Stundensätze der Herren Zwangsverwalter. Und daß eine Mitarbeiterin sich privat noch mit den Problemen beschäftigt, ist schon zu diesem Zeitpunkt recht fraglich. Außerdem hatte ich hohe Aufwendungen, um an das Manuskript und die Rechte zu kommen. Kopien gibt es also nur für 130 €. In Vorkasse, weil ja immer noch anonym.

Die eMail war noch nicht richtig abgesandt, kam schon eine Reaktion. Nun vom Herrn Zwangsverwalter selbst. Ein sehr wichtiger Mann. Partner einer großen überregionalen Kanzlei. Ein LL.M.USA, mit Ausbildung in den Vereinigten Staaten und Südafrika. Seine Mitarbeiterin hat sich gar nicht anonym gemeldet. Ich hätte nur fragen müssen. Er wußte ja nicht,

Und 130 € seien recht happig. Er könne aber Bücher aus dem Verlag R... im Tausch anbieten.

**Die fleißige Mitarbeiterin mutiert zum Zwangsverwalter
selbst**

Man beachte, er bietet nicht sein eigenes Werke, sondern Bücher, die er so da rumliegen hatte. Wenn er selbst irgend etwas interessantes veröffentlicht hätte...

Nun gibt es, dieser kleine Exkurs sei erlaubt, auf dem Bau eine goldene

Regel:

„Mache möglichst wenig Geschäfte mit Lehrern, Rechtsanwälten und Ärzten. Und wenn doch, dann doppelter Preis und Vorkasse. Denn - geizig wie die Pfarrer und gerissen wie die Einkäufer von Aldi - handeln sie erst die eine Hälfte herunter. Die andere holen sie sich mit der Mängelrüge!“

Dieses berücksichtigend, erhielt er ein Gegenangebot, welches er erwartungsgemäß nicht erfüllen wollte. Vielmehr bat er um „Erbarmen“ für sich, bot 50 € und stellte heraus, er sei ja Berufsanfänger, kann sich diese 50 € eigentlich gar nicht leisten und sei auch noch ehemaliger Dortmunder aus Bodelschwing.

Der Zwangsverwalter schlüpft in die Rolle des erbarmungswürdigen unterbezahlten Berufsanfängers.

Und ist dadurch, weil er sich ja nichts leisten kann, durchaus korruptionsanfällig!

Natürlich stimmt weder das eine noch das andere. Er mag durch Dortmund gefahren sein; doch ein richtiger Bodelschwingher schreibt den Ort richtig.

Nach einiger Zeit meldete er sich frohgemuts und vermeldete, er hätte das Manuskript vom Amtsgericht P. in Kopie erhalten. Auf eine Anfrage bei der Gerichtspräsidentin, in der ich den Sachverhalt schilderte, erhielt ich nach einiger Zeit des Wartens die Nachricht, er sei für das Gericht nicht mehr tätig.

Erfreulich!