

WEIHNACHTSFRIEDEN

ÖLBILD UND JUTEMANN

„Es gibt so etwas wie den Weihnachtsfrieden“, sagt Holger Koß. Eine Woche vor Weihnachten oder zwischen den Jahren setzt er keinen Termin für eine Zwangsversteigerung an. Holger Koß ist Rechtspfleger beim Amtsgericht Kleve.

Eine seiner Aufgaben: Zwangsversteigerung von Immobilien. („Für Mobilien ist der Gerichtsvollzieher zuständig.“) Ein Freitagmorgen. Für 9.30 Uhr hat Koß eine Versteigerung angesetzt. Er erscheint im Jackett, dunkle Hose, dunkles Hemd, Krawatte, Pferdeschwanz. Ein Kommunikator, wie sich noch herausstellen wird. Koß ist ein sportlicher Typ mit Herzeigefigur. Alles passt.

Die Aufgabe des Tages: Ein Einfamilienhaus in Goch soll unter den Hammer. Beginn der Versteigerung: 9.30 Uhr. Der Saal ist nicht gerade voll. An der Wand hinter dem Richtertisch: Ein monumentales Ölbild. In der ersten Publikumsreihe: Ein Mann Mitte dreißig mit Jutetasche auf den Beinen. Koß ist da und dazu ein Vertreter für die Gläubigerbank. Das war's. Um 9.28 Uhr tritt Koß auf den Gang vor dem Saal und ruft noch einmal die Versteigerungssache X auf. Dann schließt er die Tür.

Es kann losgehen. Während Koß nun die Anwesenden mit den Informationen zur Sache versorgt, betritt ein weiterer Zuhörer den Gerichtssaal. Koß erklärt etwas vom Verkehrswert, vom Mindestgebot, von den Zahlungsmodalitäten für den eventuellen Käufer. All das: Ein sich auf mühsame 20 Minuten ausdehnende Prozedur aus Fachvokabular und Handlungsanweisungen – mal im ICE-Tempo, mal langsam vorgetragen. Ja, es dürfen Fragen gestellt werden, „aber lassen Sie mich erst zu Ende erklären“. Koß klärt die beiden potenziellen Bieter darüber auf, dass er am Ende seiner Ausführungen und am Ende ihrer Fragen die Versteigerung eröffnen wird. „Sie haben dann mindestens 30 Minuten Zeit, ihr Gebot abzugeben. Es besteht kein Grund zur Hektik.“

Einer der Bieter hat eine Frage. Koß beantwortet sie. Er weiß über jedes Detail Bescheid. Es folgt eine weitere Frage: „Das kann ich Ihnen jetzt nicht beantworten“, sagt er. „Dann wäre das hier eine Rechtsauskunft und die gehört in eine andere Zuständigkeit.“ „Bevor ich die Versteigerung eröffne, haben Sie, falls gewünscht, die Möglichkeit, sich mit dem Vertreter der Gläubigerbank zu unterhalten.“ Jutemann und Bankvertreter verschwinden auf dem Gang.

Die Uhr läuft. Es stellt sich heraus, dass der Nachzügler nicht bieten wird. Nach circa zehn Minuten kommen der Jutemann und der Bankvertreter zurück in den Saal. Ein Gebot wird abgegeben. 68.000 Euro für ein Haus, dem laut Gutachten ein Verkehrswert von 108.000 Euro bescheinigt wird.

30 MINUTEN

Die Zeit läuft. Koß ist mit dem Nachzügler ins Gespräch gekommen. Es geht um dies und das. Grundschuld, Hypotheken, Teilungsversteigerung. „Als die Bietzeit noch bei 60 Minuten lag, haben sich manche Kollege eine Zeitung mitgenommen“, sagt Koß. Lang, lang ist's her. Anfang 2000 wurde die Bietzeit auf 30 Minuten reduziert. Irgendwie muss man die Zeit abwarten. Nach Ablauf der 30 Minuten wiederholt Koß laut und deutlich das erste, einzige und wie sich herausstellen wird letzte Angebot. Zum Ersten. Zum Zweiten. Zum Dritten. Bietet jemand mehr? Ein Angebot von 68.000 Euro und einem Cent würde ausreichen, denn die kleinstmögliche Erhöhung entspricht der kleinstmöglichen Währungseinheit. Niemand bietet 68.000 Euro und einen Cent. Der Jutemann ist Hausbesitzer geworden. Einspruch gegen den Verkauf ist binnen 14 Tagen möglich.

DAS GEHT NICHT

Der Jutemann hat noch Fragen: Ja, der Hausbesitzer wohnt noch im Objekt. Theoretisch kann der neue Besitzer schnellstmöglich einziehen, allerdings leben wir in einem demokratischen Rechtsstaat. „Reden Sie mit dem Mann.“ Wenn das nichts hilft, kann es gegebenenfalls zu einer Zwangsäumung mithilfe des Gerichtsvollziehers kommen. Die Beantwortung weiterer Fragen würde in Richtung Rechtsauskunft gehen. Das

geht nicht. Nur so viel: Niemals das Wort Miete in den Mund nehmen. Das käme einem Vertrag gleich, der dann wiederum gekündigt werden müsste. „Das kann Ihnen Ihr Anwalt erklären.“ Handshake. Gratulation. Abmarsch ins Büro. Vorher noch eine Frage: Gibt es Stammpublikum? Koß: „Es gibt Leute, die man häufiger sieht, weil sie sich professionell um Versteigerungen kümmern. Das können juristische Vertreter von Banken sein, aber natürlich auch Leute, die solche Objekte aufkaufen, um sie zu sanieren und weiterzuverkaufen oder -vermieten.“ Schon mal jemanden bei einer Versteigerung „vor die Tür gesetzt“? „Das ist in all den Jahren höchstens zwei Mal vorgekommen.“

Koß erklärt den Rechtspfleger. „Die Ausbildung dauert drei Jahre und findet an einer speziellen Justizfachhochschule in Bad Münstereifel statt.“ Die Ausbildung funktioniert nach dem dualen System: Praxis, Theorie, Praxis. Drei Jahre dauert der Weg zum Rechtspfleger. „Als ich 1983 meine Ausbildung begonnen habe, bekam man noch eine Übernahmegarantie“, blickt Koß zurück. Das ist heute nicht mehr so. Bewerber für den Beruf des Rechtspflegers sollten einen Abchnitt von 1,7 bis 1,8 haben. Worum kümmert sich ein Rechtspfleger, wenn er nicht gerade Immobilien zwangsversteigert? Holger Koß: „Da wäre beispielsweise das Ausstellen von Erbscheinen im Zuge der gesetzlichen Erbfolge, Eintragungen ins Handelsregister, Vormundschaften, Betreuungen. Bei mir ist es so, dass 30 Prozent meiner Stelle mit Versteigerungen abgedeckt sind, der Großteil – nämlich 60 Prozent – ist mit Grundbuchangelegenheiten ausgefüllt und 10 Prozent bleiben für Verwaltungsangelegenheiten.“ 26 Zwangsversteigerungen führt Koß in diesem Jahr durch. Im Laufe der Jahre hat er seine Erfahrungen gesammelt und kann Situationen einschätzen. Führt er eine Zwangsversteigerung durch, ist Koß Herr des Verfahrens.

„Rechtspfleger sind Beamte des gehobenen Dienstes, die vielfältige Aufgaben bei den Gerichten sowie in Deutschland auch bei den Staatsanwaltschaften wahrnehmen. Ihre Zuständigkeiten werden hauptsächlich im Wege der Übertragung von ursprünglich dem Richter zustehenden Entscheidungen und sonstigen Aufgaben geregelt. In Deutschland trifft diese Regelung das Rechtspflegergesetz. Entscheidungen der Rechtspfleger erfolgen zumeist in Form von Beschlüssen“, klärt Wikipedia zum Thema „Rechtspfleger“ auf:

„Ebenso wie Richter sind Rechtspfleger in ihren Entscheidungen nicht von Weisungen eines Vorgesetzten abhängig und nur an Recht und Gesetz gebunden (sachliche Unabhängigkeit). Eine Ausnahme dazu bildet die Arbeit in der Strafvollstreckung bei den Staatsanwaltschaften. Im Gegensatz zu Richtern sind Rechtspfleger nicht „persönlich“ unabhängig. So ist beispielsweise die Versetzung an ein anderes Gericht auch ohne Zustimmung des Rechtspflegers möglich, wenn die beamtenrechtlichen Voraussetzungen vorliegen.“ Holger Koß, so viel ist sicher, möchte in Kleve bleiben. Und noch etwas ist sicher: Koß wird zwischen Weihnachten und Neujahr oder eine Woche vor Heiligabend keine Zwangsversteigerung ansetzen.

Heiner Frost

Erschienen in: *Gerichtigkeiten, Niederrhein Nachrichten*
www.heinerfrost.de/reportagen/Gerichtigkeit.pdf

