



Stellungnahme

zum Entwurf eines Gesetzes zur Bekämpfung missbräuchlicher Ersteigerungen von Schrottimmobilien (BT-Drs. 20/11308)

Berlin, 24. Juni 2024

Haus & Grund Deutschland, Mohrenstraße 33, 10117 Berlin
info@hausundgrund.de, www.hausundgrund.de
Telefon: 030 20216-0, Fax: 030 20216-555

Mit diesem Gesetzesentwurf möchte die Bundesregierung dem Problem der missbräuchlichen Ersteigerung von Schrottimmobilien zur wirtschaftlichen Ausbeutung entgegenzutreten. Aufgrund der Besonderheit des Zwangsvollstreckungsrechts wird der Ersteigerer von Immobilien nicht erst bei Eintragung ins Grundbuch Eigentümer, sondern bereits zum Zeitpunkt des Zuschlags. Teilweise werden dadurch Immobilien zu unangemessen hohen Preisen ersteigert, durch den sofortigen Eigentumserwerb Nutzungen gezogen (wie beispielsweise Mieten eingenommen) und letztlich der Kaufpreis nicht gezahlt. Zwar kann die Immobilie wiederversteigert werden, allerdings kann in der Zwischenzeit zum einen hoher Gewinn aus der Immobilie gezogen werden und zum anderen verschlechtert sich in der Regel der Zustand der Immobilie erheblich. Gerade durch die Verschlechterung des Zustands werden Nachbargrundstücke und Immobilien erheblich beeinträchtigt, so dass deren Werte stark sinken.

Haus & Grund Deutschland begrüßt den Vorschlag, zur Versteigerung angebotene Immobilien auf Antrag der Gemeinde unter eine Zwangsverwaltung zu stellen (§ 94 a ZVG neu), ausdrücklich.

Durch die Bestellung einer gerichtlichen Verwaltung können Maßgaben aufgegeben werden, die dem Anreiz, eine Immobilie mit dem Vorsatz zu erwerben, hohe Nutzen aus ihr zu ziehen, ohne den Kaufpreis zahlen zu wollen, entgegenwirken. Im Zusammenspiel mit § 94 ZVG müssen etwaig eingenommene Gelder immer an den gerichtlich bestellten Verwalter gezahlt werden und werden erst dann ausgehändigt, wenn der Kaufpreis, zu dem die Immobilie ersteigert wurde, gezahlt oder hinterlegt wurde.

Dies widerspricht auch nicht der geltenden Rechtsordnung, da nach § 94 ZVG bereits die Möglichkeit der Zwangsverwaltung besteht und durch § 94 ZVG lediglich erweitert wird. Die Zwangsverwaltung stellt dabei zwar einen Eingriff in das Eigentumsrecht dar, allerdings ist es verhältnismäßig, Einnahmen zunächst an einen Verwalter zu hinterlegen, solange der Kaufpreis nicht beglichen wurde.



Insbesondere vor dem Hintergrund, dass kein bestehendes Rechtsinstitut dem derzeit bestehenden Missstand entgegenwirken kann, stellt die Einführung des neuen § 94 a ZVG eine notwendige und sinnvolle Maßnahme dar.

Haus & Grund Deutschland regt an, langfristig eine Änderung des Eigentums- und Zwangsversteigerungsrechts in Betracht zu ziehen und den Eigentumserwerb im Zwangsversteigerungsverfahren genau wie bei der allgemeinen Übertragung von Immobilieneigentum von der Eintragung im Grundbuch abhängig zu machen.

Haus & Grund Deutschland

Haus & Grund ist mit über 936.000 Mitgliedern der mit Abstand größte Vertreter der privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland. Die Haus & Grund-Mitglieder bieten über 10 Millionen Mietern ein Zuhause. Den Zentralverband mit Sitz in Berlin tragen 22 Landesverbände und über 840 Vereine.

Als Mitglied der Union Internationale de la Propriété Immobilière (UIPI) engagiert sich Haus & Grund Deutschland auch für den Schutz des privaten Immobilieneigentums in der Europäischen Union.

Volkswirtschaftliche Bedeutung der privaten Immobilieneigentümer

- Die privaten Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer in Deutschland verfügen über rund 33,3 Millionen Wohnungen, also über 80,6 Prozent des gesamten Wohnungsbestandes.
- Sie bieten 66 Prozent aller Mietwohnungen an.
- Sie bieten knapp 30 Prozent aller Sozialwohnungen an.
- Sie stehen für 76 Prozent des Neubaus von Mehrfamilienhäusern.
- Sie investieren jährlich über 95 Milliarden Euro in ihre Immobilien.
- Diese Summe entspricht der Hälfte der Umsätze der Bauindustrie mit ihren 2,2 Millionen Beschäftigten.
- Unter Berücksichtigung der positiven Beschäftigungseffekte in weiteren Branchen sichern oder schaffen diese Investitionen jährlich insgesamt 1,8 Millionen Arbeitsplätze.