

ZfIR 2025, 538

Sarah Salmoun*

§ 94a ZVG – Missbrauchsbekämpfung mit Nebenwirkungen

Eine Analyse und kritische Bewertung des Gesetzes zur Bekämpfung missbräuchlicher Ersteigerungen von Schrottimmobilien

Mit dem am 1. 1. 2025 in Kraft getretenen § 94a ZVG will der Gesetzgeber fragwürdigen Geschäftsmodellen mit Problemimmobilien einen Riegel vorschieben. Doch die neue Regelung ist rechtlich problematisch, politisch motiviert und praktisch riskant.

Inhaltsübersicht

- I. Einleitung
- II. Zielrichtungen des § 94a ZVG
 - 1. Zivilrechtliches Problem: Ungesicherter Nutzen-Lastenübergang
 - 1.1 Freihändiger Erwerbsvorgang
 - 1.2 Zwangsversteigerungsverfahren
 - 2. Öffentlich-rechtliches Problem: Städtebauliche Missstände
- III. Wortlaut des § 94a ZVG
- IV. Kritische Beleuchtung des Regelungsinhalts
 - 1. Begrenzter Anwendungsbereich
 - 2. Antragsberechtigung unbeteiligter Gemeinden
 - 3. Begriff der „Schrottimmoblie“
 - 4. Merkmale im Einzelnen
 - 4.1 Gefahr für die öffentliche Sicherheit oder Ordnung
 - 4.2 Bauliche Missstände oder Mängel
 - 4.3 Vorschriftswidriger Umgang, Nutzung und Bewirtschaftung
 - 4.4 Unangemessene Nutzung
 - 5. Antragszeitpunkt
 - 6. Mangelnder Rechtsschutz
- V. Auswirkungen in der Praxis
 - 1. Risiko der Haushaltsbelastung
 - 2. Risiko einer Ausweitung des Anwendungsbereichs auf redliche Ersteher
 - 3. Risiko der Verhinderung von Zwangsversteigerungen
- VI. Regelungsbedarf hinsichtlich Eindämmung des ungesicherten Nutzen-Lastenübergangs?
 - 1. Sicherungsverwaltung des § 94 ZVG
 - 2. Rechtliche Bewertung
- VII. Regelungsbedarf hinsichtlich Beseitigung städtebaulicher Missstände?
 - 1. Gefahr für die öffentliche Sicherheit oder Ordnung
 - 2. Bauliche Missstände oder Mängel
 - 3. Vorschriftswidrige oder unangemessene Nutzung
 - 4. Rechtliche Bewertung
- VIII. Politischer Kontext
- IX. Fazit
- X. Ausblick

I. Einleitung

Leere Fensterhöhlen und bröckelnder Putz – der Inbegriff sog. Problemimmobilien, die häufig einen so hohen Sanierungsaufwand erfordern, dass sie kaum mehr einen wirtschaftlichen Wert besitzen.

Dennoch kommt es vor, dass sie im Rahmen von Zwangsversteigerungen für Beträge erstanden werden, die ihren Verkehrswert deutlich übersteigen. Missbräuchlich ist ein solches Vorgehen, wenn der Ersteher das überhöhte Gebot nur abgibt, um den Zuschlag zu erhalten, dieses in der Folge aber nicht leistet und stattdessen ohne weitere Investitionen Profit aus der Immobilie schlägt.

Um dies mit den Worten des ehemaligen Bundesjustizministers *Marco Buschmann* (FDP, 2021 – 2024) zu beschreiben: „Skrupellose Geschäftsleute ersteigern Problemhäuser, quartieren unter teils erbärmlichen Bedingungen Menschen mit Migrationsbezug dort ein und quetschen damit die Immobilien aus wie eine Zitrone – ohne den geschuldeten Preis zu bezahlen.“¹

Zwar bewegt sich dieses Vorgehen noch innerhalb der Grenzen des Zwangsversteigerungsrechts, jedoch wird dabei der frühe, ungesicherte Nutzen-Lastenübergang rechtsmissbräuchlich ausgenutzt.

Diesem Vorgehen soll das „Gesetz zur Bekämpfung missbräuchlicher Ersteigerungen von Schrottimmobilien“ Einhalt gebieten. Durch das Änderungsgesetz wurde insbesondere § 94a ZVG neu eingeführt. Die Vorschrift gewährt Gemeinden das Recht, eine gerichtliche Verwaltung ersteigter „Schrottimmobilien“² zu erzwingen, bis die Befriedigung der Gläubiger gesichert ist. Die gerichtliche Verwaltung erfolgt auf Kosten des Erstehers und entzieht diesem bis zur Gläubigerbefriedigung die Verwaltungsbefugnis und damit etwaige Einnahmen aus der Immobilie.

II. Zielrichtungen des § 94a ZVG

Die gerichtliche Verwaltung des § 94a ZVG soll zwei zentrale Probleme lösen: Zum einen das zivilrechtliche Problem des ungesicherten Nutzen-Lastenübergangs in der Zwangsversteigerung und zum anderen das öffentlich-rechtliche Problem städtebaulicher Missstände durch Problemimmobilien.

ZfIR 2025, 539

1. Zivilrechtliches Problem: Ungesicherter Nutzen-Lastenübergang

Dem Gesetzestitel entsprechend zielt die gerichtliche Verwaltung darauf ab, missbräuchliche Ersteigerungen von Problemimmobilien zu bekämpfen. Eine missbräuchliche Ersteigerung liegt vor, wenn ein unredlicher Ersteher kein Interesse an einem nachhaltigen Erwerb der Immobilie hat. Stattdessen nutzt er sie, um ohne Begleichung seines fälligen Gebots Gewinne aus der Immobilie zu erzielen, bis sie ihm im Wege der Wiederversteigerung entzogen wird.

Ausgangspunkt solcher missbräuchlichen Ersteigerungen ist der ungesicherte Nutzen-Lastenübergang im Zwangsversteigerungsrecht. Denn anders als bei Erwerbsvorgängen in der freien Wirtschaft erfolgt der Nutzen-Lastenwechsel im Rahmen von Zwangsversteigerungen nicht in Abhängigkeit zur Gegenleistung.

1.1 Freihändiger Erwerbsvorgang

Bei einem freihändigen Erwerbsvorgang durch Rechtsgeschäft (§ 873 Abs. 1, § 925 BGB) knüpft der Nutzen-Lastenwechsel an die Besitzeinräumung an, vgl. § 446 BGB. Zu welchem Zeitpunkt der Besitz und damit Nutzen und Lasten übergehen, ist gesetzlich nicht geregelt.

Jedenfalls im Zeitpunkt des Eigentumserwerbs durch die Grundbucheintragung steht dem Erwerber ein Anspruch auf die Besitzeinräumung zu, vgl. § 985 BGB. Der Zeitpunkt des Eigentumserwerbs durch Eintragung im Grundbuch ist allein von der Schnelligkeit des Grundbuchamts abhängig und somit der Disposition der Parteien entzogen. Nach Erfüllung seiner Zahlungsverpflichtung ist es einem Käufer nicht zuzumuten, die wirtschaftliche Nutzungsmöglichkeit des Grundstücks von dem zufälligen Zeitpunkt der Grundbucheintragung abhängig zu machen.

In notariellen Urkunden findet sich daher häufig eine Klausel, wonach der Erwerber bereits vor der Grundbucheintragung die Nutzungen und Lasten des Grundstücks übernimmt.³

Für eine adäquate Risikoverteilung ist es praxisüblich, den (Besitz-)Nutzen-Lastenübergang von der Kaufpreiszahlung abhängig zu machen. Unter der Prämisse der in der Praxis üblichen Vormerkung zu Gunsten des Käufers entspricht ein Besitzübergang im Zeitpunkt der Kaufpreiszahlung den Sicherungsinteressen beider Parteien. Denn der Verkäufer ist durch ebendiese Zahlung abgesichert und der Käufer durch die Vormerkung, die seinen Anspruch auf Übereignung des Grundstücks sichert, § 883 BGB.

Ein Besitz- bzw. Nutzenwechsel vor der Kaufpreiszahlung würde hingegen eine ungesicherte Vorleistung des Verkäufers darstellen. In der Privatwirtschaft würde sich kaum ein Verkäufer auf eine solche einlassen. Auch hat der den Vertrag beurkundende Notar den Verkäufer über die dadurch entstehenden Risiken zu belehren, § 311b Abs. 1 Satz 1 BGB, § 17 BeurkG.

1.2 Zwangsversteigerungsverfahren

Im Zwangsversteigerungsverfahren hingegen erfolgt der Nutzen-Lastenwechsel ungesichert.

Mit Verkündung des Zuschlagsbeschlusses wird das Eigentum kraft Hoheitsakt übertragen, §§ 89, 90 ZVG. Ab diesem Zeitpunkt stehen dem Ersteher insbesondere laufende Mieten bzw. die Einnahmen aus von ihm neu abgeschlossenen Mietverträgen zu, §§ 56, 57 ZVG i. V. m. § 566 Abs. 1 BGB. Die Verkündung des Zuschlagsbeschlusses erfolgt in der Regel im Versteigerungstermin, § 87 Abs. 1 ZVG.

Der Eigentums- sowie Nutzen-Lastenübergang erfolgt unabhängig von der Gläubigerbefriedigung. Denn die Gegenleistung des Erstehers, aus welcher die Vollstreckungsgläubiger zu befriedigen sind, ist erst zu einem späteren Zeitpunkt fällig. Nach den gesetzlichen Versteigerungsbedingungen muss der Ersteher den Barteil seines abgegebenen Meistgebots in der Regel erst im Verteilungstermin begleichen, § 49 Abs. 1 ZVG. Zwischen dem Zuschlagsbeschluss und dem Verteilungstermin liegen in der Praxis üblicherweise sechs bis acht Wochen.⁴

In diesem Zeitraum profitiert der Ersteher von den etwaigen Einnahmen aus dem Grundstück.

Leistet der Ersteher das Bargebot zum Verteilungstermin nicht und hat weder eine außergerichtliche Einigung nach § 143 ZVG noch eine außergerichtliche Befriedigung nach § 144 ZVG stattgefunden, können die Berechtigten die Wiederversteigerung des Grundstücks beantragen, § 118 Abs. 2 Satz 2, §§ 132 f. ZVG. Allerdings vergehen bis zu einer Wiederversteigerung weitere Wochen und im Zweifel Monate, in denen der Ersteher die Einnahmen weiter für sich verwenden kann.⁵

Während dieser Zeit erzielt der Ersteher unter Umständen erhebliche Einnahmen aus dem Grundstück. Gleichzeitig kann sich mangels entsprechender Investitionen der Zustand der Immobilie weiter verschlechtern und somit der

Sanierungsaufwand steigen, was im Falle einer Wiederversteigerung mit wirtschaftlichen Verlusten für die Berechtigten verbunden ist.⁶

Der ungesicherte Nutzen-Lastenwechsel im Zwangsversteigerungsrecht birgt daher ein erhebliches wirtschaftliches Missbrauchsrisiko.

2. Öffentlich-rechtliches Problem: Städtebauliche Missstände

Das aufgezeigte Missbrauchspotenzial des ungesicherten Nutzen-Lastenübergangs besteht bei jeder Zwangsversteigerung von Immobilien. Der Gesetzgeber beschränkt den Anwendungsbereich des § 94a ZVG jedoch auf die Versteigerung von solchen Immobilien, die Merkmale einer Problemimmobilie aufweisen. Im Unterschied zu sonstigen Immobilien beeinträchtigen Problemimmobilien durch ihren schlechten Zustand oder

ZfIR 2025, 540

ihre Art und Weise der Nutzung das Stadtbild und können Gefahren für die Öffentlichkeit verursachen.

Die gerichtliche Verwaltung nach § 94a ZVG dient daher auch der Wahrung öffentlicher Interessen. Dies bestätigt auch die Gesetzesbegründung, wonach die gerichtliche Verwaltung einer Verstärkung städtebaulicher Missstände durch Problemimmobilien, wie Verwahrlosung, Vermüllung sowie Überbelegung, entgegenwirken soll.⁷

Im Hinblick auf diese öffentlich-rechtliche Zielrichtung ist die Verortung der Vorschrift im ZVG verfehlt. Das ZVG regelt ein Zwangsverfahren zur Durchsetzung von grundsätzlich privatrechtlichen Ansprüchen. Öffentlich-rechtliche Ziele des Städtebaus und Ordnungsrechts, wie sie der § 94a ZVG verfolgt, sind diesem Gesetz völlig systemfremd.

III. Wortlaut des § 94a ZVG

Die Vorschrift des § 94a ZVG lautet:

„(1) Auf Antrag der Gemeinde, in der das Grundstück belegen ist, ist dieses für Rechnung des Erstehers in gerichtliche Verwaltung zu nehmen, solange nicht

1. die Zahlung oder Hinterlegung des Bargebots erfolgt ist,
2. die außergerichtliche Einigung über die Erlösverteilung nach § 143 dem Gericht nachgewiesen ist oder
3. die außergerichtliche Befriedigung nach § 144 dem Gericht nachgewiesen ist.

(2) ¹Der Antrag kann ab Anordnung der Zwangsversteigerung und spätestens im Verteilungstermin gestellt werden.

²Die Gemeinde hat mit dem Antrag zu bestätigen, dass die zu verwaltende Immobilie

1. eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit oder Ordnung darstellt,
2. bauliche Missstände oder Mängel aufweist,
3. den geltenden Vorschriften zu Umgang, Nutzung und Bewirtschaftung nicht entspricht oder
4. nicht angemessen genutzt wird.

³Liegt ein Antrag im Zeitpunkt der Bestimmung des Versteigerungstermins vor, so ist dies in der Terminbestimmung anzugeben.

(3) ¹Die gerichtliche Verwaltung darf ab Erteilung des Zuschlags angeordnet werden. ²Sie ist aufzuheben, wenn der Teilungsplan durch Forderungsübertragung ausgeführt ist und

1. die Zwangsverwaltung gegen den Ersteher angeordnet ist oder
2. der Ersteher dem Gericht die vollständige Befriedigung der Berechtigten aus der Forderungsübertragung nachgewiesen hat.

(4) ¹§ 94 Absatz 2 findet Anwendung. ²Der Verwalter kann die Zahlung der Vergütung von der antragstellenden Gemeinde verlangen, wenn der Ersteher die festgesetzte Vergütung nach Aufforderung durch den Verwalter nicht gezahlt hat. ³Zahlt die Gemeinde die Vergütung, kann sie vom Ersteher die Erstattung verlangen.“

Gem. § 14 EGZVG ist die gerichtliche Verwaltung des § 94a ZVG nicht auf Zwangsversteigerungen anzuwenden, die bis einschließlich 31. 12. 2024 angeordnet wurden.

Für die Anordnung ist nach den allgemeinen Vorschriften das Amtsgericht, in dessen Bezirk das Grundstück belegen ist, als Vollstreckungsgericht zuständig, § 1 Abs. 1 ZVG. Die Anordnung ergeht durch Beschluss, vgl. § 764 Abs. 3 ZPO.

Für die gerichtliche Verwaltung fallen keine weiteren Gerichtskosten an. Die Tätigkeit des Gerichts ist bereits von der Verfahrensgebühr der Versteigerung umfasst, Nr. 2211 KV GKG.⁸

Dem bestellten Verwalter steht gegenüber dem Ersteher ein Vergütungsanspruch zu, § 94a Abs. 1 ZVG („für Rechnung des Erstehers“). Das Vollstreckungsgericht setzt die dem Verwalter zu gewährende Vergütung fest, § 94a Abs. 4 Satz 1 i. V. m. § 94 Abs. 2 i. V. m. § 153 Abs. 1 ZVG. Dabei ist die Höhe der Vergütung an Art und Umfang der Aufgabe sowie an der Leistung des Verwalters auszurichten, § 152a Satz 2 ZVG. Die angemessene Vergütung ist unter Zugrundelegung der Zwangsverwalterverordnung zu ermitteln, § 152a Satz 1 ZVG i. V. m. §§ 17 ff. ZwVwV.

IV. Kritische Beleuchtung des Regelungsinhalts

Die Vorschrift des § 94a ZVG nennt drei Voraussetzungen, bei deren kumulativem Vorliegen die gerichtliche Verwaltung anzuordnen ist: (1) die noch ausstehende Erfüllung der Gegenleistung für den Eigentumserwerb durch den Ersteher, (2) ein entsprechender Antrag der zuständigen Gemeinde und (3) die Bestätigung der Gemeinde, dass die zu verwaltende Immobilie mindestens eines der in § 94a Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 – 4 ZVG genannten Merkmale aufweist.

Bei Vorliegen dieser Tatbestandsvoraussetzungen hat das Vollstreckungsgericht ab Erteilung des Zuschlags zwingend

die gerichtliche Verwaltung gegenüber dem Ersteher anzuordnen, § 94a Abs. 1 ZVG. Insoweit kommt dem Gericht kein Ermessensspielraum zu („ist [...] in gerichtliche Verwaltung zu nehmen“).

1. Begrenzter Anwendungsbereich

Die Zielsetzung des § 94a ZVG, zum einen das Missbrauchspotenzial des ungesicherten Nutzen-Lastenübergangs zu begrenzen, ist zunächst nachvollziehbar. Dabei ist zu bedenken, dass dieses Missbrauchspotenzial bei sämtlichen Zwangsversteigerungen besteht. Das „Gesetz zur Bekämpfung missbräuchlicher Ersteigerungen von Schrottimmobilien“ verengt jedoch den Anwendungsbereich auf Problemimmobilien.

Auch die Bestrebung an sich, städtebauliche Missstände durch Problemimmobilien zu beseitigen, ist durchaus legitim. Allerdings ist die gerichtliche Verwaltung des § 94a ZVG nur auf solche Ersteigerungen anwendbar, bei denen der Ersteher das fällige Bargebot nicht geleistet hat. Ersteigerungen, bei denen der Ersteher zwar zahlt, aber dennoch notwendige Investitionen unterlässt und auf diese Weise zur Erhaltung städtebaulicher Missstände beiträgt, sind dem Anwendungsbereich von vornherein entzogen.⁹

ZfIR 2025, 541

2. Antragsberechtigung unbeteiligter Gemeinden

Antragsberechtigt ist gem. § 94a Abs. 1 ZVG die Gemeinde, in der das Grundstück belegen ist. Das Antragsrecht kommt ihr auch dann zu, wenn sie gar nicht als Vollstreckungsgläubigerin am Versteigerungsfahren beteiligt ist. Dies verstößt gegen den im Zwangsversteigerungsrecht geltenden Beteiligungsgrundsatz des § 9 ZVG.

3. Begriff der „Schrottimmobilie“

Mit ihrem Antrag auf Anordnung der gerichtlichen Verwaltung muss die Gemeinde bestätigen, dass die zu verwaltende Immobilie mindestens eines der in § 94a Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 – 4 ZVG aufgeführten Merkmale aufweist. Danach stellt die Immobilie (Nr. 1) eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit oder Ordnung dar, (Nr. 2) weist bauliche Missstände oder Mängel auf, (Nr. 3) entspricht nicht den geltenden Vorschriften zu Umgang, Nutzung und Bewirtschaftung oder (Nr. 4) wird nicht angemessen genutzt. Dabei genügt es, wenn lediglich einer dieser Umstände vorliegt („oder“).

Unter Heranziehung des Gesetzstitels wird deutlich, dass der Gesetzgeber anhand dieser vier Merkmale alternativ eine „Schrottimmobilie“ definiert. Der Begriff „Schrott“ suggeriert, dass die betreffenden Immobilien allesamt keinen wirtschaftlichen Wert mehr aufweisen. Dies dürfte zwar in der Regel der Fall sein, trifft aber nicht per se auf sämtliche Immobilien zu, auf die der Gesetzgeber mit Hilfe des § 94a ZVG einwirken möchte.

Laut der Gesetzesbegründung soll im Wege der gerichtlichen Verwaltung insbesondere der Leerstand von (Wohn-)Immobilien unterbunden werden. Der Leerstand einer Immobilie verursacht durchaus einen städtebaulichen Missstand und erfüllt damit zumindest das Merkmal einer unangemessenen (§ 94a Abs. 2 Satz 2 Nr. 4 ZVG), wenn nicht sogar einer vorschriftswidrigen Nutzung (§ 94a Abs. 2 Satz 2 Nr. 3 ZVG).

Allerdings lässt ein Leerstand nicht zwangsläufig auf einen unbrauchbaren Zustand der Immobilie und deren Wertlosigkeit schließen. Mitunter kann mit einem Leerstand sogar eine Marktwertsteigerung einhergehen, sodass der Begriff der „Schrottimmobilie“ jedenfalls irreführend und unpräzise ist.

4. Merkmale im Einzelnen

Die Prüfung des Vorliegens der alternativen Merkmale obliegt allein der Gemeinde. Eine gerichtliche Überprüfung ist gesetzlich nicht vorgesehen, um eine Verfahrensbeschleunigung zu erreichen.¹⁰ Die vier Merkmale des § 94a Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 – 4 ZVG sind unpräzise formuliert und lassen Raum für eine weite Auslegung durch die antragstellende Gemeinde.¹¹ Dies ist vor dem Hintergrund, dass dem Vollstreckungsgericht insoweit keine Prüfungskompetenz zukommt, höchst problematisch.

4.1 Gefahr für die öffentliche Sicherheit oder Ordnung

Das Merkmal der Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung nach § 94a Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 ZVG stammt aus dem öffentlich-rechtlichen Gefahrenabwehrrecht und konkretisiert dort die Eingriffsschwelle der Behörden. Das zentrale Schutzgut der öffentlichen Sicherheit umfasst die Unverletzlichkeit der gesamten Rechtsordnung, der subjektiven Rechte und Rechtsgüter des Einzelnen sowie der Einrichtungen und Veranstaltungen des Staates.¹²

Ursprünglich sah der Regierungsentwurf vor, dass die zu verwaltende Immobilie „bauliche Missstände oder Mängel aufweis[en] und dadurch eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit oder Ordnung besteh[en]“ muss, § 94a Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 ZVG-E.¹³ Auf Empfehlung des Rechtsausschusses löste der Gesetzgeber diese Verknüpfung („dadurch“) auf und bildete stattdessen zwei selbstständige Merkmale. Auf diese Weise soll der Gemeinde eine aufwändige Prüfung des Gefährdungs Zusammenhangs erspart werden.¹⁴

Vom Schutzgut der öffentlichen Sicherheit sind sämtliche Verstöße gegen die geschriebene Rechtsordnung umfasst, auch solche, die keinen Bezug zum baulichen Zustand oder der Nutzung der Immobilie haben. Dies dürfte über das Ziel des geordneten Städtebaus hinausgehen. Ohne Anwendung einer teleologischen Reduktion kann der Antrag auf gerichtliche Verwaltung daher auch gestellt werden, wenn die Immobilie beispielsweise Vorgaben des Energie- oder Denkmalschutzrechts nicht einhält.

4.2 Bauliche Missstände oder Mängel

Mit dem Merkmal baulicher Missstände und Mängel des § 94a Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 ZVG greift der Gesetzgeber bewusst

auf die Terminologie des öffentlichen Baurechts zurück. Nach der Gesetzesbegründung richtet sich die Auslegung der Begrifflichkeiten nach § 177 BauGB, welcher entsprechende Legaldefinitionen vorsieht.

Gem. § 177 Abs. 2 BauGB liegen bauliche Missstände insbesondere vor, wenn die bauliche Anlage nicht den allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse entspricht. Bauliche Mängel sind gem. § 177 Abs. 3 BauGB insbesondere gegeben, wenn durch Abnutzung, Alterung, Witterungseinflüsse oder Einwirkungen Dritter die bestimmungsgemäße Nutzung der baulichen Anlage nicht nur unerheblich beeinträchtigt wird, die bauliche Anlage nach ihrer äußeren Beschaffenheit das Straßen- oder Ortsbild nicht nur unerheblich beeinträchtigt oder die bauliche Anlage erneuerungsbedürftig ist und wegen ihrer städtebaulichen Bedeutung erhalten bleiben soll.

Die Legaldefinitionen des § 177 BauGB sind nicht abschließend formuliert („insbesondere“), sodass der jeweiligen Gemeinde ein weiter Interpretationsraum zukommt.

4.3 Vorschriftswidriger Umgang, Nutzung und Bewirtschaftung

Alternativ sieht § 94a Abs. 2 Satz 2 Nr. 3 ZVG vor, dass die zu verwaltende Immobilie nicht den geltenden Vorschriften zu Umgang, Nutzung und Bewirtschaftung entsprechen darf.

Unklar bleibt, welcher eigenständige Regelungsgehalt diesem Merkmal zukommt. Sämtliche Gesetzesverstöße werden bereits durch die in Nr. 1 genannte Gefahr (bzw. Störung) der öffentlichen Sicherheit abgedeckt, da das Schutzgut der öffentlichen Sicherheit die Einhaltung der gesamten geschriebenen Rechtsordnung umfasst.

4.4 Unangemessene Nutzung

Das vierte Merkmal setzt lediglich eine unangemessene Nutzung voraus, § 94a Abs. 2 Satz 2 Nr. 4 ZVG. Nach der Gesetzesbegründung kann eine solche insbesondere bei einer Wohnimmobilie im Falle eines längeren Leerstands oder einer Überbelegung vorliegen.¹⁵

In Abgrenzung zu den Merkmalen nach § 94a Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 und Nr. 3 ZVG, welche die Nichteinhaltung geltender Vorschriften (als Teil des Schutzguts der öffentlichen Sicherheit) voraussetzen, kann eine unangemessene Nutzung nur so zu verstehen sein, dass entweder keine entsprechenden Vorschriften vorliegen, gegen die verstoßen wird, oder die Schwelle eines Gesetzesverstoßes noch nicht erreicht ist.

Diese vage Formulierung einer unangemessenen Nutzung erschwert eine (einheitliche) Anwendung in der Praxis.

5. Antragszeitpunkt

Den Antrag auf gerichtliche Verwaltung kann die Gemeinde bereits ab der Anordnung der Zwangsversteigerung stellen, § 94a Abs. 2 Satz 1 ZVG. Auf die Eintragung des Versteigerungsvermerks im Grundbuch kommt es indes nicht an.¹⁶ Eine so frühe Antragstellung setzt in tatsächlicher Hinsicht voraus, dass die Gemeinde bereits zu diesem Zeitpunkt Kenntnis vom betreffenden Versteigerungsverfahren hat.

Nach der Verwaltungsvorschrift zur Anordnung über Mitteilungen in Zivilsachen (MiZi) sind die Gemeinden durch die Vollstreckungsgerichte über die Bestimmung des Versteigerungstermins von Grundstücken zu informieren, 3. Abschnitt, VIII Nr. 1 Abs. 1, 3 Nr. 1 MiZi.

Die Mitteilung richtet sich an die Gemeindekassen, sodass diese etwaige Ansprüche wegen rückständigen öffentlichen Lasten des Grundstücks zum Verfahren anmelden können. Zwecks Prüfung der Beantragung einer gerichtlichen Verwaltung nach § 94a ZVG müsste die Mitteilung daher zunächst an die zuständige Abteilung weitergeleitet werden.¹⁷

Von Gesetzes wegen erfahren die Gemeinden somit frühestens von einer Versteigerung, sobald ein Versteigerungstermin bestimmt worden ist – und nicht bereits im Zeitpunkt der Anordnung der Zwangsversteigerung.

Zwar könnte der Mitteilungszeitpunkt nach der MiZi auf die Anordnung der Versteigerung vorverlegt werden. Allerdings kommt es in der Praxis nach Anordnung des Versteigerungsverfahrens nicht zwangsläufig zu einem Versteigerungstermin, sodass die frühe Mitteilung in einigen Fällen ohnehin ins Leere liefe und vermeidbaren Mehraufwand für die Vollstreckungsgerichte bedeuten würde.¹⁸

Entgegen mancher Behauptungen¹⁹ werden die wenigsten Gemeinden sämtliche Problemimmobilien in ihrem Zuständigkeitsbereich kennen. Selbst bei Kenntnis der Immobilie dürften sie letztlich ohnehin auf die Bewertung des Zustands und der Nutzung durch das Verkehrsgutachten angewiesen sein, welches im Rahmen des Versteigerungsverfahrens erstellt wird. Dieses wird in der Praxis wiederum erst mit der Terminbestimmung veröffentlicht, § 38 Abs. 1 ZVG.²⁰

Im vorgelagerten Zeitpunkt der Anordnung der Zwangsversteigerung dürfte es der gesamten Gemeindeverwaltung daher in der Regel an der nötigen Kenntnis(-dichte) fehlen, sodass ihr Antragsrecht zu diesem Zeitpunkt in der Praxis nicht umsetzbar ist.

6. Mangelnder Rechtsschutz

Die Vereinbarkeit der Vorschrift des § 94a ZVG mit der in Art. 19 Abs. 4 GG verankerten Rechtsschutzgarantie erscheint fraglich.

Mit dem Antrag auf Anordnung der gerichtlichen Verwaltung hat die Gemeinde zu bestätigen, dass es sich bei der zu verwaltenden Immobilie um eine Problemimmobilie handelt.

Dem Vollstreckungsgericht steht bezüglich dieser gemeindlichen Bestätigung keine inhaltliche Prüfungskompetenz zu. Denn nach dem Wortlaut des § 94a ZVG gehört lediglich die bloße Existenz dieser Bestätigung zu den gerichtlich

überprüfbaren Tatbestandsvoraussetzungen, nicht aber, ob die von der Gemeinde bestätigten Merkmale einer Problemimmobilie auch inhaltlich tatsächlich zutreffen.

Ob und wie der Ersteher eine entsprechende gerichtliche Überprüfung des gemeindlichen Antrags samt Bestätigung erzwingen kann, bleibt offen – bereits dessen Rechtsnatur ist unklar. Mangels unmittelbarer Regelungswirkung und Außenwirkung dürfte es sich jedenfalls nicht um einen Verwaltungsakt i. S. d. § 35 Satz 1 VwVfG handeln, gegen welchen die Anfechtungsklage vor dem Verwaltungsgericht statthaft wäre.²¹ Im Zweifel

ist hier der ordentliche Rechtsweg eröffnet, Art. 19 Abs. 4 Satz 2 GG.

Jedenfalls gegen den Anordnungsbeschluss des Vollstreckungsgerichts steht dem Ersteher die sofortige Beschwerde (§ 793 ZPO) bzw. die Vollstreckungserinnerung (§ 766 ZPO) zu.

Zu bedenken ist jedoch, dass das Vollstreckungsgericht das tatsächliche Vorliegen der von der Gemeinde angenommenen Merkmale einer Problemimmobilie gerade nicht geprüft hat, sodass dies auch nicht Teil seines Anordnungsbeschlusses geworden sein kann. Gegen den Anordnungsbeschluss wird der Ersteher daher nicht geltend machen können, dass die von der Gemeinde angenommenen Merkmale einer Problemimmobilie tatsächlich nicht gegeben seien.

Vielmehr wird sich ein Rechtsbehelfsverfahren gegen den Anordnungsbeschluss auf die Einwendung der Redlichkeit des Erstehers beschränken. Ob dessen Redlichkeit beispielsweise anhand eines Schufa-Auszugs bewiesen werden kann, wird die künftige Rechtsprechungspraxis zeigen.²²

V. Auswirkungen in der Praxis

Eine Anwendung des § 94a ZVG birgt erhebliche praktische Risiken.

1. Risiko der Haushaltsbelastung

Hinsichtlich der Höhe der Vergütung des Verwalters ist der Gesetzgeber von der Mindestvergütung ausgegangen, §§ 20, 21 Abs. 2 Satz 2, § 17 Abs. 2 ZwVwV.²³

Angesichts des typischerweise schlechten Zustands einer Problemimmobilie ist in der Praxis jedoch mit weit höheren Kosten für die Verwaltung zu rechnen.

Der Verwalter hat die Pflicht, alle Handlungen vorzunehmen, die erforderlich sind, um das Grundstück ordnungsmäßig zu benutzen, was auch die Beseitigung städtebaulicher Missstände umfasst, § 152 Abs. 1 Halbs. 1 ZVG. In der Praxis wird der Verwalter einer Problemimmobilie nach Stunden gem. § 19 ZwVwV abrechnen, wobei hinsichtlich des erhöhten Aufwands ein Stundensatz von 150 – 250 € angemessen erscheint.

Stellt die Immobilie eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung dar, ist außerdem das Haftungsrisiko erhöht. Die Kosten einer Höherversicherung wird sich der Verwalter als Auslage erstatten lassen, § 21 Abs. 3 ZwVwV.²⁴

Problemimmobilien können in der Regel ohne erhebliche Investitionen nicht ordnungsgemäß bewirtschaftet werden. Diese fehlende Nutzbarkeit wirkt sich letztlich auf die Kostentragung aus. Mangels entsprechender Einnahmen aus der Immobilie kann die Vergütung des Verwalters nicht aus der Verwaltungsmasse gedeckt werden.

Für diese Kosten muss dann grundsätzlich der Ersteher aufkommen. Wird die Zahlung durch den Ersteher auch nach entsprechender Leistungsaufforderung ausbleiben, haftet die antragstellende Gemeinde subsidiär, § 94a Abs. 4 Satz 2 ZVG. Insofern besteht in der Praxis eine Haftungsgefahr für die antragstellende Gemeinde.

Die gesetzlich vorgesehene Leistungsaufforderung gegenüber dem Ersteher ist nur schwach ausgestaltet, da sie keine erhöhten Anforderungen vorsieht. Es genügt bereits eine formlose Aufforderung durch den Verwalter, ohne dass rechtliche Schritte zwecks Titelerlangung eingeleitet werden müssen. So wird in der Praxis schnell die subsidiäre Zahlungspflicht der Gemeinde eintreten.

Zwar steht der Gemeinde in einem solchen Haftungsfall ein Regressanspruch gegen den Ersteher zu, § 94a Abs. 4 Satz 3 ZVG. Dieser Anspruch dürfte jedoch faktisch wertlos sein, da der Ersteher bereits das Bargebot nicht gezahlt hat, was seine Zahlungsunfähigkeit bzw. Zahlungsunwilligkeit nahelegt.

In der Praxis kann dies bedeuten, dass Gemeinden auf den Kosten der gerichtlichen Verwaltung sitzen bleiben. Ihnen bleibt nur die Möglichkeit, ihren zivilrechtlichen Anspruch gegen den Ersteher gerichtlich geltend zu machen und zu vollstrecken, was sich in vielen Fällen jedoch als wenig erfolgversprechend erweisen dürfte.²⁵

Der Regressanspruch der Gemeinde folgt aus dem ZVG und somit aus dem Privatrecht. Nur eine im öffentlichen Recht kraft Gesetzes geschaffene Abgabenverpflichtung stellt eine öffentliche Last dar und ruht auf dem erstandenen Grundstück. Daher genießt der Regressanspruch der Gemeinde im Falle einer Vollstreckung keine privilegierte Berücksichtigung in der Rangklasse 3.²⁶

Hinsichtlich der Kosten für die gerichtliche Verwaltung tragen somit die Gemeinden das Ausfallrisiko des Erstehers.

2. Risiko einer Ausweitung des Anwendungsbereichs auf redliche Ersteher

Die Vorschrift des § 94a ZVG knüpft die gerichtliche Verwaltung an die Einordnung der Immobilie als Problemimmobilie sowie an die Nichterbringung des Bargebots. Dies allein erlaubt jedoch keine Rückschlüsse auf eine missbräuchliche Ersteigerung von Problemimmobilien. Ob eine solche vorliegt, hängt maßgebend vom Bewertungszeitpunkt ab, nämlich davon, ob dieser vor oder nach dem Verteilungstermin liegt. Denn vor dem Verteilungstermin ist das Bargebot noch nicht fällig, sodass erst ab dem Verteilungstermin zwischen einem redlichen und unredlichen Ersteher differenziert werden kann.

Kritisch ist, dass die Gemeinde die gerichtliche Verwaltung jedoch bereits ab Anordnung der Zwangsversteigerung beantragen kann – zu einem Zeitpunkt, zu dem noch nicht einmal die Person des Erstehers feststeht. Das Gericht hat dann die gerichtliche Verwaltung mit Zuschlagserteilung anzuordnen – zu

einem Zeitpunkt, an dem anhand des Ausbleibens des Bargebots mangels Fälligkeit noch keine Differenzierung zwischen unredlichen und redlichen Erstherrn möglich ist.

Diese frühe Anordnungspflicht des Gerichts kann zu einer ungewollten Ausuferung des Anwendungsbereichs auf redliche Erstherr führen. Nach den Schätzungen des Referenten- bzw. Regierungsentwurfs ist in 50 – 66 % der Versteigerungen von Problemimmobilien ein missbräuchliches Vorgehen festzustellen. In den verbleibenden 34 – 50 % der Versteigerungen handelt es sich danach hingegen um redliche Erstherr.²⁷

Bis ein redlicher Erstherr das Bargebot zum Verteilungstermin rechtzeitig leistet, muss er mit einer gerichtlichen Verwaltung rechnen und die bis dahin anfallenden Verwaltungskosten tragen.

Einer solchen Ausweitung der gerichtlichen Verwaltung auf redliche Erstherr ist Einhalt zu gebieten. Die Gemeinde müsste dazu angehalten werden, erst im Verteilungstermin eine gerichtliche Verwaltung zu beantragen, sodass das Gericht auch erst dann die gerichtliche Verwaltung anordnen kann. Würde die Gemeinde zum Schutz redlicher Erstherr so vorgehen und mit einem Antrag auf Anordnung der gerichtlichen Verwaltung bis zum Verteilungstermin warten, wäre jedoch das missbräuchliche Ersteigerungsmodell für den Zeitraum zwischen Zuschlagserteilung und Verteilungstermin (ca. sechs bis acht Wochen) weiterhin möglich. Unredliche Erstherr würden also weiterhin profitieren, sodass der Normzweck letztlich verfehlt wäre.

Daher ist zu erwarten, dass die Gemeinde in der Praxis den Antrag auf gerichtliche Verwaltung vorsorglich so früh wie möglich stellen wird, d. h. mit Anordnung der Zwangsversteigerung, sodass die gerichtliche Verwaltung unmittelbar mit der Zuschlagserteilung angeordnet wird. Nur auf diese Weise kann die Gemeinde in Ansehung des Normzwecks missbräuchliche Ersteigerungen bekämpfen. Dies lässt befürchten, dass sich die gerichtliche Verwaltung des § 94a ZVG in der Praxis zu einer willkürlichen Vorratsmaßnahme der Gemeinde entwickeln wird.

Von der gerichtlichen Verwaltung werden letztlich unredliche und über den Normzweck hinaus auch redliche Erstherr von Problemimmobilien gleichermaßen betroffen sein.

Da die Verwaltung auf Kosten der Erstherr erfolgt, liegt hierin eine übermäßige Belastung redlicher Erstherr. Dieser Eingriff in die in Art. 14 Abs. 1 GG verankerte Eigentumsgarantie redlicher Erstherr verstößt gegen den Verhältnismäßigkeitsgrundsatz im Lichte des Übermaßverbots.

Der Gesetzgeber führt zum Schutz der Interessen redlicher Erstherr an, sie könnten durch Zahlung des Bargebots jederzeit, insbesondere schon vor Fälligkeit, die Voraussetzungen dafür schaffen, dass das Gericht die Verwaltung aufhebt, ex-arg. § 94a Abs. 1 ZVG.²⁸ Diese Argumentation übersieht, dass die Zahlung eines Bargebots eine gewisse Zeitspanne in Anspruch nimmt, da sie häufig über eine Kreditfinanzierung erfolgt.²⁹

3. Risiko der Verhinderung von Zwangsversteigerungen

Im Zweifel wirkt sich das Kostenrisiko der gerichtlichen Verwaltung des § 94a ZVG sogar schon in einem früheren Stadium aus.

Durch eine in Aussicht gestellte gerichtliche Verwaltung könnten – wie beabsichtigt – unredliche Erstherr davon absehen, überhaupt bei Versteigerungen von Problemimmobilien mitzubieten. Angesichts des Kostenrisikos gilt dies jedoch auch für redliche Mietbieter. Im Ergebnis führt eine geringe Anzahl von Mitbietenden auch zu niedrigeren Geboten, was letztlich zu Lasten der Gläubiger geht.

Im ungünstigsten Fall werden sogar bereits die Gläubiger gänzlich von einem Vollstreckungsantrag absehen, da sich eine Versteigerung als nicht erfolgreich erweisen könnte. In der Folge könnten Zwangsversteigerungen von Problemimmobilien zukünftig insgesamt scheitern. Anstatt – wie vorgesehen – einen Beitrag zur Beseitigung städtebaulicher Missstände durch Problemimmobilien zu leisten, dürfte § 94a ZVG vielmehr deren Verfestigung bewirken. Investitionen bleiben aus und Problemimmobilien verharren im Status quo.³⁰

VI. Regelungsbedarf hinsichtlich Eindämmung des ungesicherten Nutzen-Lastenübergangs?

Eine Zielrichtung des § 94a ZVG ist die Eindämmung des ungesicherten Übergangs von Nutzen (und Lasten), der die Vollstreckungsgläubiger benachteiligt, die aus dem Grundstück Befriedigung suchen. Jedoch waren die Vollstreckungsgläubiger bereits vor Einführung des § 94a ZVG insoweit nicht schutzlos gestellt.

Die gerichtliche Verwaltung nach § 94a ZVG ist der Sicherungsverwaltung des § 94 ZVG nachgebildet. Die Nähe zur Sicherungsverwaltung wird bereits durch die systematische Stellung und die Paragraphenbezeichnung des § 94a ZVG deutlich sowie am Verweis des § 94a Abs. 4 Satz 1 ZVG auf § 94 Abs. 2 ZVG.

Ein Bedarf für die Einführung des § 94a ZVG könnte nur dann angenommen werden, wenn der Schutz der Gläubiger durch die Sicherungsverwaltung nicht bereits ausreichend war. Insofern wird im Folgenden die bereits zuvor im Regelungssystem vorhandene Sicherungsverwaltung nach § 94 ZVG untersucht.

1. Sicherungsverwaltung des § 94 ZVG

Gem. § 94 Abs. 1 ZVG ist das Grundstück auf Antrag eines Vollstreckungsbeteiligten, der eine Befriedigung aus dem

Bargebot zu erwarten hat, auf Rechnung des Erstehers unter gerichtliche Verwaltung zu stellen.

Diese Sicherungsverwaltung des § 94 ZVG steht im Interesse der Vollstreckungsgläubiger und dient der Sicherstellung ihrer Befriedigung aus dem Grundstück. Durch die Sicherungsverwaltung ist der Ersteher bis zur Leistung des Bargebots von der Verwaltung des Grundstücks ausgeschlossen, sodass es ihm verwehrt ist, wertmindernde Maßnahmen vorzunehmen. Dies schützt die Gläubiger vor dem ungesicherten Nutzen-Lastenwechsel, da zu ihren Gunsten die Verwertbarkeit des Grundstücks für eine etwaige Wiederversteigerung gesichert wird.³¹

Gem. § 94 Abs. 1 ZVG sind nur die Beteiligten antragsberechtigt, die eine Befriedigung aus dem Bargebot zu erwarten haben. Kann ein Beteiligter bereits aus einer vom Ersteher erbrachten Sicherheitsleistung befriedigt werden, ist er mangels Rechtsschutzbedürfnisses nicht antragsberechtigt.

2. Rechtliche Bewertung

Betreibt die Gemeinde, in der das zu versteigernde Grundstück liegt, selbst das Versteigerungsverfahren oder hat sie Forderungen angemeldet, ist sie Beteiligte. Häufig handelt es sich bei den Forderungen einer Gemeinde um rückständige Grundsteuern. Diese ruhen als öffentliche Lasten auf dem Grundstück und stehen (hinsichtlich der Grundsteuern der letzten zwei Jahre vor der Beschlagnahme) in der Rangklasse 3, § 10 Abs. 1 Nr. 3 Satz 1 ZVG.

Angesichts der hohen Rangklasse wird die Forderung der Gemeinde in der Praxis regelmäßig aus der üblicherweise verlangten Sicherheitsleistung befriedigt, sodass sie gerade keine Befriedigung aus dem Bargebot zu erwarten hat.³² In der Folge steht der Gemeinde daher in der Regel kein Antragsrecht nach § 94 ZVG zu. Angesichts ihrer zu erwartenden Befriedigung aus der Sicherheitsleistung ist sie insoweit aber auch nicht rechtsschutzbedürftig.

Die gerichtliche Verwaltung nach § 94a ZVG erweitert den Kreis der Antragsberechtigten auf die jeweilige Gemeinde, in der das betreffende Grundstück liegt und zwar unabhängig davon, ob sie eine Befriedigung aus dem Bargebot zu erwarten hat. Die Vorschrift geht sogar so weit, dass die Gemeinde auch dann die gerichtliche Verwaltung beantragen kann, wenn sie gar nicht als Vollstreckungsgläubigerin am Verfahren beteiligt ist.

Das umfassende Antragsrecht der Gemeinde nach § 94a ZVG schießt über den Schutzzweck der Norm hinaus, das Missbrauchspotenzial des frühen Nutzen-Lastenwechsels zu Gunsten der Vollstreckungsgläubiger einzudämmen.

Vielmehr kann von den schutzbedürftigen Berechtigten erwartet werden, dass sie selbst einen entsprechenden Antrag auf Anordnung der Sicherungsverwaltung nach § 94 ZVG stellen. Ein Antragsrecht einer nicht rechtsschutzbedürftigen oder gar am Versteigerungsverfahren nicht beteiligten Gemeinde ist verfehlt. Insbesondere kann es gerade ein taktisches Mittel der nach § 94 ZVG Berechtigten sein, ihr Antragsrecht bewusst nicht auszuüben.

Beispielsweise könnte ein antragsberechtigter Gläubiger dem Bieter in einem Bietabkommen zusichern, keinen Antrag auf Sicherungsverwaltung zu stellen.³³ Dadurch erspart er dem Ersteher die zusätzlichen Kosten, die mit der gerichtlichen Verwaltung verbunden wären. Außerdem ist die Zusicherung für den Ersteher von Vorteil, wenn er auf eine frühzeitige Nutzung des Grundstücks angewiesen ist oder die zusätzlichen Verwaltungskosten seine wirtschaftliche Kalkulation beeinträchtigen würden. Insgesamt werden den Bietern damit finanzielle Anreize geboten, an der Zwangsversteigerung teilzunehmen. In der Praxis wird die Sicherungsverwaltung gem. § 94 ZVG tatsächlich selten beantragt.³⁴

Im Ergebnis trägt die bereits zuvor im Regelungssystem vorhandene Sicherungsverwaltung des § 94 ZVG dem Missbrauchspotenzial des ungesicherten Nutzen-Lastenübergangs in ausreichendem Maße Rechnung. Die schutzbedürftigen Vollstreckungsgläubiger, welche eine Befriedigung aus dem Bargebot zu erwarten haben, sind bereits nach der Vorschrift des § 94 ZVG berechtigt, dem Ersteher bis zur Leistung des Bargebots die Verwaltung der Immobilie zu entziehen. Die Gemeinde war bereits vom Kreis der nach § 94 ZVG Antragsberechtigten umfasst, sofern auch sie eine Befriedigung aus dem Bargebot zu erwarten hat.

Ein Antragsrecht auf Anordnung der gerichtlichen Verwaltung für eine nicht rechtsschutzbedürftige oder gar unbeteiligte Gemeinde ist in Ansehung der Eindämmung des Missbrauchspotenzials des ungesicherten Nutzen-Lastenübergangs zu Gunsten der (bereits antragsberechtigten) Vollstreckungsgläubiger verfehlt.

Der Einführung des § 94a ZVG bedurfte es insoweit nicht.³⁵

VII. Regelungsbedarf hinsichtlich Beseitigung städtebaulicher Missstände?

Im Folgenden wird untersucht, inwiefern die Gemeinden generell auf Grundlage bereits bestehender Eingriffsermächtigungen die Beseitigung städtebaulicher Missstände durch Immobilien vorantreiben können und ob diese ausreichend sind. Dabei wird auf Befugnisse eingegangen, die zur Beseitigung der einzelnen Merkmale einer Problemimmobilie beitragen, gegen die der Gesetzgeber im Rahmen der gerichtlichen Verwaltung des § 94a Abs. 2 Satz 2 ZVG vorgehen will.

1. Gefahr für die öffentliche Sicherheit oder Ordnung

Für Immobilien, die eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit oder Ordnung i. S. d. § 94a Abs. 2 Satz 2 Nr. 1 ZVG darstellen, schafft die Generalklausel der landesrechtlichen Bauordnungen bereits Abhilfe, § 58 Abs. 2 Satz 2 MBO. Diese gibt den Gemeinden die Befugnis, alle erforderlichen Maßnahmen zur Gefahrabwendung zu treffen.

Kommt der Eigentümer der Anordnung nicht nach, kann die Gemeinde sie im Wege der Ersatzvornahme vollstrecken und die Maßnahme auf Kosten des Eigentümers durch Dritte ausführen lassen. Insoweit ist auch die effektive Durchsetzung der Maßnahme gesichert. Der öffentlich-rechtliche Kostenanspruch der Gemeinde gegen den pflichtigen Eigentümer ist grundstücksbezogen und ruht daher als öffentliche Last auf dem Grundstück in Rangklasse 3, § 10

Abs. 1 Nr. 3 ZVG.³⁶

2. Bauliche Missstände oder Mängel

Baulichen Missständen oder Mängeln i. S. d. § 94a Abs. 2 Satz 2 Nr. 2 ZVG kann eine Gemeinde bereits durch die Eingriffsmöglichkeiten des § 177 BauGB, namentlich dem Modernisierungs- und Instandsetzungsgebot, entgegenreten. Im Falle der Aussichtslosigkeit dieser Maßnahmen sieht § 179 BauGB das Rückbaugesuch vor.

Die in einigen Bundesländern geltenden landesrechtlichen Wohnungsaufsichtsgesetze ergänzen diese Handlungsmöglichkeiten der Gemeinden speziell für Wohngebäude.³⁷

Entspricht eine Wohnimmobilie nicht den Mindestanforderungen an angemessene Wohnverhältnisse, kann die Gemeinde nach den jeweiligen Wohnungsaufsichtsgesetzen den Eigentümer zur Herstellung dieser Anforderungen verpflichten. Darüber hinaus kann sie ihn anweisen, notwendige Instandsetzungsarbeiten zur Erhaltung oder Wiederherstellung des für den Gebrauch zu Wohnzwecken geeigneten Zustands vorzunehmen.³⁸

Diese Befugnisse stellen effektive Mittel zur Beseitigung von Mängeln und Missständen von Wohngebäuden dar. Kommt der Eigentümer vorsätzlich oder fahrlässig einer unanfechtbaren Instandsetzungs- oder Herstellungsanordnung der Gemeinde nicht nach, kann dies mit einem Bußgeld bis 500.000 € geahndet werden.³⁹ Das Bußgeld dient der Sanktionierung des pflichtwidrigen Verhaltens.

Zur Durchsetzung der Instandhaltungsanordnung kann die Gemeinde die Ersatzvornahme anordnen, um die notwendigen Maßnahmen auf Kosten des Eigentümers ausführen zu lassen. Zu diesem Zweck kann sie sogar den Eigentümer verpflichten, den vorläufig veranschlagten Kostenbetrag im Voraus zu zahlen und dies zwangsweise durchsetzen.

Trägt hingegen zunächst die Gemeinde die Kosten der Ersatzvornahme, ist der Eigentümer ersatzpflichtig. Die Kosten der Ersatzvornahme ruhen als öffentliche Last auf dem betreffenden Grundstück.⁴⁰

Im Falle der Aussichtslosigkeit der Instandsetzungs- oder Herstellungsanordnung aufgrund einer zu hohen Kostenlast für den Eigentümer kann die jeweilige Gemeinde auf Grundlage der landesrechtlichen Wohnungsgesetze ein Wohngebäude für unbewohnbar erklären. Dies setzt voraus, dass aufgrund von erheblichen Beeinträchtigungen des bestimmungsgemäßen Gebrauchs zu Wohnzwecken oder durch Nichterfüllung der Mindestanforderungen an angemessene Wohnverhältnisse gesundheitliche Schäden für die Bewohner zu befürchten sind. Der für unbewohnbar erklärte Wohnraum darf dann nicht mehr zu Wohnzwecken überlassen oder in Benutzung genommen werden. Ursprüngliche Bewohner sind zur Räumung verpflichtet.⁴¹

Überlässt der Eigentümer entgegen der Unbewohnbarkeitserklärung die Wohnräume, kann dies mit einem Bußgeld bis 500.000 € geahndet werden.⁴²

Darüber hinaus kann die Behörde nach den landesgesetzlichen Verwaltungsvollstreckungsgesetzen durch Festsetzen eines Zwangsgeldes den Eigentümer zum Unterlassen zwingen.⁴³

3. Vorschriftswidrige oder unangemessene Nutzung

Auch hinsichtlich der Merkmale des vorschriftswidrigen Umgangs bzw. Nutzung und Bewirtschaftung i. S. d. § 94a Abs. 2 Satz 2 Nr. 3 ZVG sowie der unangemessenen Nutzung i. S. d. § 94a Abs. 2 Satz 2 Nr. 4 ZVG gibt es bereits bestehende Eingriffsermächtigungen der Gemeinden.

Stehen ein Wohngebäude oder einzelne Wohnungen länger als drei bis sechs Monate leer, kann die Gemeinde den Eigentümer auf Grundlage des in einigen Bundesländern geltenden Zweckentfremdungsverbots verpflichten, diese wieder Wohnzwecken zuzuführen.⁴⁴ Dafür muss sich der Geltungsbereich des Zweckentfremdungsverbots innerhalb des Bundeslands auf die betreffende Gemeinde beziehen.⁴⁵ Dies setzt voraus, dass die Versorgung der Bevölkerung mit ausreichendem Wohnraum zu angemessenen Bedingungen besonders gefährdet ist. Ob dies für die betreffende Gemeinde der Fall ist, legt die Gemeinde durch Erlass des materiellen Gesetzes selbst fest.⁴⁶

Die vorsätzliche oder fahrlässige Zweckentfremdung ist bußgeldbewehrt.⁴⁷

ZfIR 2025, 547

Kommt der verpflichtete Eigentümer einem angeordneten Wohnzuführungsgebot schuldhaft nicht nach, stellt auch dies eine Ordnungswidrigkeit dar.⁴⁸ Um den Eigentümer dazu anzuhalten, die Immobilie wieder Wohnzwecken zuzuführen, kann die Behörde darüber hinaus nach den landesgesetzlichen Verwaltungsvollstreckungsgesetzen ein Zwangsgeld festsetzen.⁴⁹

Werden Wohngebäude hingegen überbelegt, kann die Gemeinde den Eigentümer und die Bewohner verpflichten, dass so viele Bewohner die Wohnung räumen, wie zur Herstellung einer ordnungsgemäßen Belegung notwendig ist. Eine Überbelegung liegt vor, wenn nicht für jede Person eine Wohnfläche von mindestens 9 bis 10 m² vorhanden ist.⁵⁰ Laut dem Regierungsentwurf kommen bei Problemimmobilien Überbelegungen immer wieder vor.⁵¹

Insgesamt dürfen Wohngebäude nur in einer Weise benutzt werden, die die Bewohner sowie Nachbarn nicht gefährdet oder unzumutbar belästigt. Insoweit sind die Gemeinden befugt, die Anordnungen zu treffen, die zur Herstellung einer ordnungsgemäßen Benutzung erforderlich sind.⁵² Eine Nichtbefolgung einer entsprechenden Anordnung stellt eine sanktionierbare Ordnungswidrigkeit dar.⁵³

Auch diese Maßnahme unterliegt der Verwaltungsvollstreckung nach Landesrecht und bietet daher eine effektive Ermächtigungsgrundlage der Gemeinde zur Beseitigung städtebaulicher Missstände.

4. Rechtliche Bewertung

Insgesamt gab es bereits vor Einführung des § 94a ZVG Handlungsmöglichkeiten der Gemeinden zur Beseitigung städtebaulicher Missstände durch Problemimmobilien – und zwar sowohl auf Bundes- als auch auf Landesebene. Die einzelnen Befugnisse sind nicht auf die Zwangsversteigerung von Problemimmobilien beschränkt, sodass ihr Anwendungsbereich weiter als der des § 94a ZVG ist. Da die Anzahl der jährlichen Zwangsversteigerungen von Problemimmobilien mit 45⁵⁴ – 50⁵⁵ von ca. 21.400⁵⁶ Versteigerungen sehr gering ist, ist es ohnehin fragwürdig, die Bekämpfung städtebaulicher Missstände überhaupt im Rahmen von Zwangsversteigerungen anzugehen.⁵⁷

Wie aufgezeigt bleiben die Maßnahmen auch inhaltlich nicht hinter der öffentlich-rechtlichen Zielsetzung zurück, die der Gesetzgeber mit der Einführung des § 94a ZVG vorsieht. Der Anwendungsbereich der gerichtlichen Verwaltung des § 94a ZVG begründet auch keine weitere, neue Einwirkungsmöglichkeit auf den (neuen) Eigentümer einer Problemimmobilie.

Das Nichtbefolgen der dargestellten Maßnahmen ist teilweise bußgeldbewehrt, zumindest sind sämtliche Maßnahmen zwangsweise vollstreckbar, sodass sie eine hohe Durchsetzungskraft besitzen. Dabei ist zu berücksichtigen, dass das Kostenrisiko der Gemeinde im Falle einer Ersatzvornahme im Vergleich zu § 94a ZVG sogar geringer ist. Im Unterschied zum Regressanspruch der Gemeinde hinsichtlich der Kosten der gerichtlichen Verwaltung nach § 94a ZVG ruhen die Kosten einer Ersatzvornahme als öffentliche Lasten auf dem Grundstück und sind daher in einer Zwangsvollstreckung werthaltiger.

Die bereits zuvor bestehenden Eingriffsinstrumente stellen somit effektive Maßnahmen im Umgang mit Problemimmobilien dar. Es liegt an den Gemeinden, die Beseitigung städtebaulicher Missstände durch Problemimmobilien auf Grundlage der ihr bereits zur Verfügung stehenden, weitreichenden Befugnisse anzugehen.

VIII. Politischer Kontext

Wie aufgezeigt, gab es bereits vor Einführung der gerichtlichen Verwaltung des § 94a ZVG ausreichende Mechanismen, um zum einen das zivilrechtliche Problem des ungesicherten Nutzen-Lastenübergangs anzugehen sowie zum anderen – von Zwangsvollstreckungen losgelöst – das öffentlich-rechtliche Problem städtebaulicher Missstände durch Problemimmobilien.

Es stellt sich die Frage, warum trotz dieses fehlenden Regelungsbedarfs die Initiative für das „Gesetz zur Bekämpfung missbräuchlicher Ersteigerungen von Schrottimmobilen“ ergriffen wurde und sie trotz des offenkundigen Systembruchs Einzug in das Vollstreckungsrecht fand.

Die Gesetzesinitiative stammte vom Ministerium der Justiz unter der damaligen Leitung von *Marco Buschmann*.

Der damalige Bundesjustizminister erklärte während des Gesetzgebungsverfahrens in einer Pressemitteilung des Ministeriums, er setze sich sehr für dieses Gesetz ein, da er aus seiner Heimat Gelsenkirchen wisse, wie sehr Kommunen unter der „Schrotthausmafia“ leiden würden.⁵⁸ In der ersten Beratung des später von der Bundesregierung eingebrachten Gesetzesentwurfs führte er aus, persönlich auf das Problem der missbräuchlichen Ersteigerungen von Problemimmobilien in Gelsenkirchen – seinem Wahlkreis⁵⁹ – aufmerksam gemacht worden zu sein.⁶⁰

Nach Schätzungen der Bundesregierung beläuft sich die Anzahl missbräuchlicher Ersteigerungen von Problemimmobilien auf etwa 0,12⁶¹ – 0,15 %⁶² der bundesweiten Versteigerungsverfahren.⁶³ Dabei existieren wohl vermehrt Fälle im Ruhrgebiet.⁶⁴ Angesichts dieser marginalen Fallzahlen bestehen be-

ZfIR 2025, 548

rechtigte Zweifel an einem quantifizierbaren Handlungsbedarf.⁶⁵ Dabei ist auch dem Gesetzgeber bewusst, dass Problemimmobilien „nur ein[en] sehr kleine[n] Teil“ der bundesweiten Versteigerungsverfahren ausmachen.⁶⁶

Daher ist anzunehmen, dass die Gesetzesinitiative eher einer politischen Motivation statt einer sachlichen Notwendigkeit folgt. Dem Ministerium waren die bundesweit geringen Fallzahlen bekannt. Der ehemalige Bundesminister scheint die Gelegenheit genutzt zu haben, gezielt in seinem Wahlkreis tätig zu werden – offenbar nicht aus einem sachlichen Handlungsbedarf heraus, sondern vielmehr zur Sicherung politischer Unterstützung und von Wählerstimmen.

Auch der Umstand, dass die Neuregelung systemwidrig in das Bundesrecht, konkret in das ZVG, aufgenommen wurde, scheint kein Zufall zu sein. *Buschmann* hätte nicht federführend tätig werden können, hätte die Neuregelung systemkonform Einzug in das Baugesetzbuch finden sollen. Hätte sie Einzug in das allgemeine Gefahrenabwehrrecht, insbesondere in das Bauordnungsrecht, finden sollen, läge bereits die Gesetzgebungskompetenz nicht beim Bund, sondern gem. Art. 70, 30 GG bei den Bundesländern.

IX. Fazit

Die Einführung des § 94a ZVG durch das „Gesetz zur Bekämpfung missbräuchlicher Ersteigerungen von Schrottimmobilen“ folgte einer politischen Motivation, keiner sachlichen Notwendigkeit.

Die Vorschrift ermöglicht es Gemeinden, ohne eigene Verfahrensbeteiligung eine gerichtliche Verwaltung bei der Versteigerung von Problemimmobilien zu erzwingen, bis der Ersteher den Barteil seines Gebots geleistet hat.

Sie steht im groben Widerspruch zu den Grundprinzipien des Versteigerungsrechts.

Die Vorschrift verquickt das zivilrechtliche Problem des ungesicherten Nutzen-Lastenwechsels mit dem Problem städtebaulicher Missstände durch Problemimmobilien – eine rein öffentlich-rechtliche Zielsetzung, die dem Vollstreckungsrecht systemfremd ist.

Unter Durchbrechung des Beteiligungsgrundsatzes wird das Vollstreckungsrecht zur Durchsetzung ordnungspolitischer Ziele instrumentalisiert. Dies ist vor allem angesichts der marginalen Fallzahlen, für die das Gesetz konzipiert wurde,

nicht hinnehmbar.

Die Vorschrift könnte in der Praxis weitreichende negative Folgen haben. Insbesondere besteht die Gefahr, dass die Gemeinde ihr Antragsrecht als Vorratsmaßnahme nutzen könnte, wodurch redliche Ersteher übermäßig belastet würden.

Insgesamt bleibt festzuhalten, dass die schon zuvor vorhandene Sicherungsverwaltung des § 94 ZVG dem Problem des Missbrauchspotenzials durch den ungesicherten Nutzen-Lastenwechsel bereits hinreichend begegnet.

Auch hinsichtlich des gesondert zu betrachtenden Problems städtebaulicher Missstände bieten die bestehenden gesetzlichen Instrumente bereits ein rechtlich kohärentes und durchsetzungsstarkes Vorgehen der Gemeinden. Zu nennen sind hier insbesondere die Eingriffsbefugnisse des BauGB sowie der landesrechtlichen Bauordnungen und Wohnungsaufsichtsgesetze. Die Gemeinde muss ihre Befugnisse nur nutzen.

Eine weitere Zugriffsmöglichkeit speziell im Rahmen von Zwangsversteigerungen greift ohnehin zu kurz, da städtebauliche Missstände durch Problemimmobilien gerade unabhängig von ihrer Versteigerung bestehen.

Der Gesetzgeber ist daher insgesamt gut beraten, die Vorschrift des § 94a ZVG wieder aufzuheben.

X. Ausblick

Die tatsächlichen praktischen Auswirkungen der gerichtlichen Verwaltung des § 94a ZVG lassen sich derzeit noch nicht abschätzen.

Eine erste Bilanz kann mangels Anwendungsfällen noch nicht gezogen werden. Denn § 94a ZVG gilt erst für Versteigerungen, die nach dem 1. 1. 2025 angeordnet wurden.

Bis es zu ersten Anwendungsfällen kommt, wird wohl noch einige Zeit vergehen. Dies überrascht auch nicht, wenn man bedenkt, dass laut der Gesetzesbegründung von bundesweit rund 21.400 Versteigerungen im Jahr lediglich 45 – 50 Verfahren Problemimmobilien betreffen – und davon wiederum nur ein Bruchteil missbräuchliche Ersteigerungen darstellen.

Ob und welche Auswirkungen die Vorschrift des § 94a ZVG in der Praxis haben wird, hängt davon ab, ob und zu welchem Zeitpunkt die Gemeinden ihr Antragsrecht ausüben werden.

Zudem bleibt abzuwarten, ob das Gesetz künftig einer verfassungsgerichtlichen Überprüfung unterzogen wird.

* LL.M., Rechtsanwältin bei Greenberg Traurig Germany, LLP, Berlin. Der Aufsatz beruht auf der zu dem Thema verfassten Masterarbeit, abrufbar unter: <https://opus4.kobv.de/opus4-hwr/frontdoor/index/index/docId/4493>.

1 Bundesministerium der Justiz, Pressemitteilung Nr. 22/2024, 13. 3. 2024 – https://www.bmjv.de/SharedDocs/Pressemitteilungen/DE/2024/0313_Schrottimmobilien.html (Abruf: 7. 10. 2025).

2 Wie unter IV 3 näher dargestellt, erweist sich der Begriff der „Schrottimmobilie“ im Kontext des § 94a ZVG als unpräzise. Daher wird im Folgenden der Begriff „Problemimmobilie“ verwendet.

3 Beck'sche Online Formulare Vertrag/Salzig, 74. Ed., Stand: 1. 9. 2025, Immobilienrecht 8.1.1 Rz. 8; von Türckheim, Stellungnahme zum Entwurf eines Gesetzes zur Bekämpfung missbräuchlicher Ersteigerungen von Schrottimmobilien, 25. 6. 2024, S. 1 – <https://www.bundestag.de/resource/blob/1010128/2c1d12e19284eff9416b9954ecaff6ba/Stellungnahme-Tuerckheim.pdf> (Abruf: 7. 10. 2025).

4 Storz/Kiderlen, Praxis des Zwangsversteigerungsverfahrens, 13. Aufl., 2021, S. 699; Hintzen/Goldbach/Vuia, Zwangsvollstreckung, Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung, 2. Aufl., 2024, Rz. 11.961.

5 Stöber/Drasdo, ZVG, 23. Aufl., 2022, § 94 Rz. 32; Lucht, ZfIR 2024, 237, 238.

6 BT-Drucks. 20/11308, Entwurf eines Gesetzes zur Bekämpfung missbräuchlicher Ersteigerungen von Schrottimmobilien, 8. 5. 2024, S. 1 – <https://dserver.bundestag.de/btd/20/113/2011308.pdf> (Abruf: 7. 10. 2025).

7 BT-Drucks. 20/11308, S. 1, 10.

8 Stöber/Drasdo (Fußn. 5), § 94 Rz. 37; Schneider/Schmidberger, ZVG, 2020, § 94 Rz. 34; Depré/Bachmann, ZVG, 3. Aufl., 2024, § 94 Rz. 12.

9 Keller, ZfIR 2024, 229, 235; Depré, Sachverständigen-Stellungnahme zum Entwurf eines Gesetzes zur Bekämpfung missbräuchlicher Ersteigerungen von Schrottimmobilien, 26. 6. 2024, S. 2 – <https://www.bundestag.de/resource/blob/1009848/8cddcd18cfb905222c6a9efac99fccf4/Stellungnahme-Depré.pdf> (Abruf: 7. 10. 2025); Bund Deutscher Rechtspfleger (BDR), Stellungnahme zum Entwurf eines Gesetzes zur Bekämpfung missbräuchlicher Ersteigerungen von Schrottimmobilien, 24. 6. 2024, S. 1 – https://www.bundestag.de/resource/blob/1009920/ffd5b4c06e0c4a4d01961dd9c9109f0e/Stellungnahme-Strauss_BDR.pdf (Abruf: 7. 10. 2025).

10 BT-Drucks. 20/11308, S. 17.

11 Becker, ZRP 2024, 191; Keller, ZfIR 2024, 229, 235.

12 Nomos-Bundesrecht Erläuterungen, Bundespolizeigesetz, Stand: 1. 8. 2021, § 14 Rz. 15.

13 BT-Drucks. 20/11308, S. 7.

14 BT-Drucks. 20/13026, Beschlussempfehlung und Bericht des Rechtsausschusses, 25. 9. 2024, S. 14 – <https://dserver.bundestag.de/btd/20/130/2013026.pdf> (Abruf: 7. 10. 2025).

15 BT-Drucks. 20/11308, S. 17.

- 16 BT-Drucks. 20/11308, S. 16.
- 17 Bund Deutscher Rechtspfleger (BDR), Stellungnahme zum Referentenentwurf eines Gesetzes zur Bekämpfung missbräuchlicher Ersteigerungen von Schrottimmobilen, 25. 1. 2024, S. 4 – https://www.bmjbv.de/SharedDocs/Downloads/DE/Gesetzgebung/Stellungnahmen/2024/0125_Schrottimmobilen_Missbrauchs (Abruf: 18. 11. 2025).
- 18 Schmidberger, MDR 2025, 9, 11, Rz. 19 f.; BDR, Stellungnahme zum Referentenentwurf (Fußn. 17), S. 4.
- 19 Warnecke, ZRP 2024, 191; BT-Drucks. 20/11308, S. 12; Deutscher Bundestag, Plenarprotokoll 20/188, 26. 9. 2024, S. 24498 (Katharina Willkomm, FDP) – <https://dserver.bundestag.de/btp/20/20188.pdf> (Abruf: 7. 10. 2025).
- 20 Schmidberger, MDR 2025, 9, 11, Rz. 21.
- 21 Schmidberger, MDR 2025, 9, 12, Rz. 27; BDR, Stellungnahme zum Referentenentwurf BDR, Stellungnahme zum Referentenentwurf (Fußn. 17), S. 8; anders: Depré (Fußn. 9), S. 2; Becker, ZRP 2024, 191.
- 22 BDR, Stellungnahme zum Referentenentwurf (Fußn. 17), S. 8; Becker, ZRP 2024, 191.
- 23 BT-Drucks. 20/11308, S. 12 f.
- 24 Schmidberger, MDR 2025, 9, 14, Rz. 45; Drasdo, IVR 2024, 81.
- 25 Schmidberger, MDR 2025, 9, 14, Rz. 46, 51.
- 26 Stöber/Achenbach, ZVG, 23. Aufl., 2022, § 10 Rz. 48.
- 27 Vgl. Bundesministerium der Justiz, Referentenentwurf eines Gesetzes zur Bekämpfung missbräuchlicher Ersteigerungen von Schrottimmobilen, 18. 12. 2023, S. 8 – https://www.bmjbv.de/SharedDocs/Downloads/DE/Gesetzgebung/RefE/RefE_Schrottimmobilen_Missbrauchbekaempfung.pdf (Abruf: 7. 10. 2025); BT-Drucks. 20/11308, S. 11, 12.
- 28 BT-Drucks. 20/11308, S. 15.
- 29 Froese, Stellungnahme zum Entwurf eines Gesetzes zur Bekämpfung missbräuchlicher Ersteigerungen von Schrottimmobilen, 24. 6. 2024, S. 4 – <https://www.bundestag.de/resource/blob/1009916/8bd520a9da9d74fd39e0f850d39e852e/Stellungnahme-Froese.pdf> (Abruf: 7. 10. 2025).
- 30 Becker, ZRP 2024, 191; Drasdo, IVR 2024, 81; BDR, Stellungnahme zum Referentenentwurf (Fußn. 17), S. 3.
- 31 Mock, VE 2016, 31; Depré/Cranshaw, ZfIR 2024, 287, 288; Bach, VE 2024, 52, 53.
- 32 BDR, Stellungnahme zum Referentenentwurf (Fußn. 17), S. 2.
- 33 BDR, Stellungnahme zum Referentenentwurf (Fußn. 17), S. 8.
- 34 BDR, Stellungnahme zum Referentenentwurf (Fußn. 17), S. 8.
- 35 Böttcher/Keller/Schneider/Beenenken, Rechtstatsächliche Forschung zur Ermittlung eines Reformbedarfs des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung im Auftrag des Bundesministeriums der Justiz und für Verbraucherschutz, in: Das ZVG auf dem Prüfstand – Teil I Rechtstatsachen, 2017, S. 301.
- 36 Beispielhaft: § 59 Abs. 4 VwVG NRW; § 54 JustG Bln.
- 37 Berlin (WoAufG Bln), Bremen (BremWAG), Hamburg (HmbWoSchG), Hessen (HWOAufG), Niedersachsen (NWOSchG), Nordrhein-Westfalen (WohnStG NRW), Sachsen-Anhalt (WoAufG LSA), Schleswig-Holstein (SHWOschG).
- 38 Beispielhaft: § 4 WohnStG NRW, §§ 3, 4 WoAufG Bln.
- 39 Beispielhaft: § 21 WohnStG NRW, § 13 WoAufG Bln.
- 40 Beispielhaft: § 20 WohnStG NRW i. V. m. § 59 VwVG NRW; § 3 WoAufG Bln.
- 41 Beispielhaft: § 9 WohnStG NRW, § 6 WoAufG Bln.
- 42 Beispielhaft: § 21 WohnStG NRW, § 13 WoAufG Bln.
- 43 Beispielhaft: §§ 55, 57 Abs. 1 Nr. 2, § 60 VwVG NRW; § 8 Abs. 1 Satz 1 VwVfG Bln i. V. m. §§ 6, 9 Abs. 1 lit. b, 11 VwVG.
- 44 Beispielhaft: § 12 Abs. 2 Satz 3 Nr. 5, § 15 WohnStG NRW; § 2 Abs. 1 Nr. 4, § 4 ZwVbG Bln.
- 45 Hamburg, Berlin: Geltung des landesrechtlichen Zweckentfremdungsverbots im gesamten Stadtgebiet; übrige Bundesländer: Geltung nur in einzelnen Gemeinden bzw. Stadtteilen.
- 46 Beispielhaft: § 1 ZwVbG Bln (Rechtsverordnung des Senats); § 12 Abs. 1 WohnStG NRW (Satzung der Gemeinde).
- 47 Beispielhaft: § 21 Abs. 1 Satz 1 Nr. 7 WohnStG NRW; § 7 Abs. 1 Nr. 1 ZwVbG Bln.
- 48 Beispielhaft: § 21 Abs. 1 Satz 1 Nr. 8 WohnStG NRW; § 7 Abs. 1 Nr. 3 ZwVbG Bln.
- 49 Beispielhaft: §§ 55, 57 Abs. 1 Nr. 2, § 60 VwVG NRW; § 8 Abs. 1 Satz 1 VwVfG Bln i. V. m. §§ 6, 9 Abs. 1 lit. b, § 11 VwVG.
- 50 Beispielhaft: § 10 WohnStG NRW; § 7 WoAufG Bln.
- 51 BT-Drucks. 20/11308, S. 1.
- 52 Beispielhaft: § 11 WohnStG NRW; § 8 WoAufG Bln.

- 53 Beispielhaft: § 20 Abs. 1 Nr. 1 WohnStG; § 13 Abs. 1 WoAufG Bln.
- 54 Bundesministerium der Justiz, Referentenentwurf (Fußn. 27), S. 8.
- 55 BT-Drucks. 20/11308, S. 11, 12.
- 56 Destatis, Statistischer Bericht Zivilgerichte, EVAS-Nummer 24231-01, Jahr 2022, 9. 8. 2023 – <https://www.destatis.de/DE/Themen/Staat/Justiz-Rechtspflege/Publikationen/Downloads-Gerichte/statistischer-bericht-zivilgerichte-2100210227005.html> (Abruf: 7. 10. 2025).
- 57 BDR, Stellungnahme zum Referentenentwurf (Fußn. 17), S. 2.
- 58 Bundesministerium der Justiz, Pressemitteilung Nr. 22/2024, 13. 3. 2024.
- 59 <https://www.bundeswahlleiterin.de/bundestagswahlen/2021/gewaehlte/bund-99/land-5.html> (Abruf: 7. 10. 2025).
- 60 Deutscher Bundestag, Plenarprotokoll 20/169, 16. 5. 2024, S. 21877 – <https://dserver.bundestag.de/btp/20/20169.pdf> (Abruf: 7. 10. 2025).
- 61 BT-Drucks. 20/11308, S. 11, 12.
- 62 Bundesministerium der Justiz, Referentenentwurf (Fußn. 27), S. 8.
- 63 Destatis, Statistischer Bericht Zivilgerichte (Fußn. 56).
- 64 Bundesvereinigung der kommunalen Spitzenverbände, Stellungnahme zum Entwurf eines Gesetzes zur Bekämpfung missbräuchlicher Ersteigerungen von Schrottimmobilen, 24. 6. 2024, S. 1 – https://www.bundestag.de/resource/blob/1009918/ed8c84d0a0341f629698c678fc89f065/Stellungnahme-Levold_Dt-Staedtetag_BV-komm-Sp-verbaende.pdf (Abruf: 7. 10. 2025).
- 65 Deutscher Anwaltsverein, Stellungnahme zum Referentenentwurf eines Gesetzes zur Bekämpfung missbräuchlicher Ersteigerungen von Schrottimmobilen, Januar 2024, S. 4 – https://www.bmjv.de/SharedDocs/Downloads/DE/Gesetzgebung/Stellungnahmen/2024/0126_Schrottimmobilen_Missbrauchs (Abruf: 7. 10. 2025); *Depré* (Fußn. 9), S. 3; BDR, Stellungnahme zum Referentenentwurf (Fußn. 17), S. 2.
- 66 BT-Drucks. 20/11308, S. 11.