ZfIR 2024, A 3

Bundesregierung: Missbräuchliche Ersteigerung von Schrottimmobilien

Die Bundesregierung will die missbräuchliche Ersteigerung von Schrott- und Problemimmobilien einschränken. Dazu sieht der eingebrachte „Entwurf eines Gesetzes zur Bekämpfung missbräuchlicher Ersteigerungen von Schrottimmobilien“ (Schrottimmobilien-Missbrauchsbekämpfungsgesetz, BT-Drucks. 20/11308) vor, dass Gemeinden in Zwangsversteigerungsverfahren künftig einen Antrag auf gerichtliche Verwaltung stellen können.

Dies soll in einem neuen § 94a ZVG normiert werden. Dadurch soll der Anreiz zur missbräuchlichen Ersteigerung entfallen. Eine missbräuchliche Ersteigerung ist laut Begründung dann gegeben, wenn bei einer Zwangsversteigerung eine Schrott- und Problemimmobilie für einen deutlich über dem Verkehrswert liegenden Preis versteigert wird. Der Ersteher zahlt zwar die Sicherungsleistung, nicht aber das Gebot. Ab Zuschlag darf der Ersteher aber Mieten aus bestehenden Mietverhältnissen einziehen bzw. Neuvermietungen vornehmen. Wird das Gebot schließlich nicht belegt, kommt es laut Bundesregierung zwar in der Regel zu einer Neuversteigerung. „Da jedoch zwischen Zuschlag und neuem Versteigerungstermin regelmäßig mehrere Monate vergehen, kann der Ersteher in der Zwischenzeit erhebliche Einnahmen erzielen. Zugleich verschlechtert sich der Zustand der Immobilie weiter, bis dem Ersteher bei der Wiederversteigerung das Eigentum wieder entzogen wird“, heißt es weiter.

Mit der Möglichkeit, eine gerichtliche Verwaltung zu beantragen, sollen die Gemeinden ein Instrument erhalten, um die Vorteile dieser missbräuchlichen Ersteigerung für den Ersteher auszuschließen. Für die Dauer der so beantragten gerichtlichen Verwaltung sind beispielsweise Mieteinnahmen an den gerichtlich bestellten Verwalter zu zahlen. „Dadurch wird dem Anreiz entgegengewirkt, überhöhte Gebote auf Schrott- beziehungsweise Problemimmobilien abzugeben, ohne diese zu bezahlen, um aus der missbräuchlichen Ausübung der so gewonnenen Eigentümerstellung Nutzungen zu ziehen“, schreibt die Bundesregierung.

In seiner Stellungnahme zu dem nicht zustimmungspflichtigen Entwurf fordert der Bundesrat, durch eine Verordnungsermächtigung im neuen Paragrafen jeweils länderspezifische Regelungen zu ermöglichen. Wie die Länderkammer zur Begründung ausführt, betrifft die Neuregelung nur etwa 25 Fälle jährlich im gesamten Bundesgebiet. Eine bundesweit unterschiedslose Regelung könne aber dazu führen, dass Gemeinden etwa aus Gründen der Haftungsvermeidung verfrüht Anträge auf gerichtliche Verwaltung stellen „und potenzielle, redliche Teilnehmende am Versteigerungsverfahren die Kosten einer zwischenzeitlichen Zwangsverwaltung in ihr Bietverhalten einpreisen werden“. Die Bundesregierung lehnt den Vorschlag des Bundesrates in ihrer Gegenäußerung ab. Eine bundeseinheitliche Regelung sei vorzugswürdig, auch wenn die Einschätzung geteilt werde, dass nicht alle Länder gleichermaßen von dem Phänomen der Schrottimmobilien betroffen seien. (hib 304/2024 v. 10. 5. 2024; vgl. hierzu auch *Keller*, ZfIR 2024, 229, 235 f. – in diesem Heft)

(c) 2026 RWS Verlag Kommunikationsforum GmbH & Co. KG