

Auszug - Anfrage: Neues Gesetz zu Zwangsversteigerungen von Schrottimmobilien



TO: des Ausschusses für Planung und Stadtentwicklung

TOP: Ö 12.1 Beschluss

Gremium: Ausschuss für Planung und Stadtentwicklung **Beschlussart:** zur Kenntnis genommen

Datum: Di, 14.01.2025 **Status:** öffentlich/nichtöffentlich

Zeit: 16:00 - 17:50 **Anlass:** Sitzung

Raum: Volkshaus Röhlinghausen

Ort: Am Alten Hof 28, 44651 Herne

VO: 2024/1189 Anfrage: Neues Gesetz zu Zwangsversteigerungen von Schrottimmobilien **BES**

Status: öffentlich **Vorlage-Art:** Anfrage_Formular

Verfasser: Detlev Schaub

Federführend: FB 51 - Umwelt und Stadtplanung **Bearbeiter/-in:** Bensel, Heike

Sachverhalt:

Am 26. September 2024 beschloss der Bundestag ein Gesetz zur Bekämpfung missbräuchlicher Ersteigerungen von Schrottimmobilien. Dieses sogenannte Schrottimmobilien_Missbrauchsbekämpfungsgesetz sieht vor, dass Gemeinden in Zwangsversteigerungsverfahren künftig einen Antrag auf gerichtliche Verwaltung stellen können. Dadurch soll der Anreiz zur missbräuchlichen Ersteigerung entfallen. Eine missbräuchliche Ersteigerung ist z.B. dann gegeben, wenn bei einer Zwangsversteigerung eine Schrottimmoblie für einen deutlich über dem Verkehrswert liegenden Preis versteigert wird. Der Ersteher zahlt häufig zwar die Sicherungsleistung, nicht aber das Gebot.

Ab Zuschlag darf der Ersteher aber Mieten aus bestehenden Mietverhältnissen einziehen, beziehungsweise Neuvermietungen vornehmen. Wird die Immobilie nun nicht bezahlt, kommt es zwar in der Regel zu einer Neuversteigerung, in der Zwischenzeit können aber weiterhin Einnahmen generiert werden. Zugleich verschlechtert sich der Zustand der Immobilie bis zur Neuversteigerung weiter. Die gerichtliche Verwaltung soll die Vorteile dieser missbräuchlichen Ersteigerung für den Ersteher ausschließen. Stattdessen sollen die Mieteinnahmen für die Dauer der so beantragten gerichtlichen Verwaltung beispielsweise an einen gerichtlich bestellten Verwalter bezahlt werden, womit der Anreiz zur missbräuchlichen Ersteigerung entfällt.

Vor diesem Hintergrund bitten wir um die mündliche und schriftliche Beantwortung folgender Fragen:

1. Sind der Verwaltung Fälle solcher missbräuchlichen Versteigerungen bekannt? Wenn ja, wie

viele waren es in den Jahren 2020 bis einschließlich 2024?

2. Welche konkreten Fälle sind der Stadt für das Jahr 2024 bekannt (Bitte im nichtöffentlichen Teil der Sitzung beantworten)?
3. Wie und ab wann plant die Stadt Herne das Gesetz umzusetzen? Wie groß wird das Potential der Anwendung etwa eingeschätzt?

Die Verwaltung beantwortet die gestellten Fragen wie folgt:

Zu Frage 1:

Der Verwaltung sind bislang keine missbräuchlichen Ersteigerungen im Zwangsversteigerungsverfahren bekannt.

Zu Frage 2:

Aus dem vorgenannten Grund können auch keine konkreten Fälle benannt werden.

Zu Frage 3:

Das Potential der Anwendung dieser Gesetzesvorschrift wird als gering angesehen. Das liegt daran, dass

1. in der Vergangenheit dieses Problem nicht in Herne aufgetreten ist. (sh. Frage 1)
2. Zwangsversteigerungen nur einen kleinen Teil der Gesamtzahl der Eigentumswechsel bei Immobilien ausmachen. Der überwiegende Teil wird privat veräußert. Dabei kommt das Gesetz nicht zur Anwendung. Außerdem werden häufiger einzelne Eigentumswohnungen oder Eigenheime zwangsversteigert. Diese sind für das hier betrachtete Geschäftsmodell nicht attraktiv. Dazu eignen sich eher Mehrfamilienhäuser, die jedoch seltener zwangsversteigert werden.

Zum Verfahren:

Die bei der Stadt Herne eingehenden Zwangsversteigerungsanordnungen werden regelmäßig auf die Art der Immobilie, deren Zustand usw. geprüft. Sollten sich im Zuge der Prüfung Anhaltspunkte dafür ergeben, dass eine missbräuchliche Ersteigerung erfolgen soll, wird im Einzelfall entschieden, ob hier die Kriterien für eine Zwangsverwaltung erfüllt sind und diese somit beantragt werden kann.