

26.04.24

Stellungnahme

des Bundesrates

Entwurf eines Gesetzes zur Bekämpfung missbräuchlicher Ersteigerungen von Schrottimmobilien (Schrottimmobiliën-Missbrauchsbekämpfungsgesetz)

Der Bundesrat hat in seiner 1043. Sitzung am 26. April 2024 beschlossen, zu dem Gesetzentwurf gemäß Artikel 76 Absatz 2 des Grundgesetzes wie folgt Stellung zu nehmen:

Zu Artikel 1 Nummer 1 (§ 94a Absatz 1 ZVG)

In Artikel 1 Nummer 1 ist in § 94a Absatz 1 Satz 1 die Einleitung vor Nummer 1 wie folgt zu fassen:

„Die Landesregierungen werden ermächtigt, jeweils durch Rechtsverordnungen vorzusehen, dass auf Antrag der Gemeinde, in der ein Grundstück belegen ist, dieses für Rechnung des Erstehers in gerichtliche Verwaltung zu nehmen ist, solange
< weiter wie Vorlage> “

Begründung:

Die Gesetzesbegründung selbst geht davon aus, dass der vom Gesetzesentwurf adressierte missbräuchliche Einsatz des Zwangsvollstreckungsverfahrens nur in einem verschwindend geringen Bruchteil der Versteigerungsverfahren auftritt (25 Fälle pro Jahr im gesamten Bundesgebiet, Seiten 7 und 8). Schon rein statistisch bedeutet dies, dass der einzuführende § 94a ZVG für die ganz große Mehrheit der Vollstreckungsgerichte keine praktische Daseinsberechtigung hat.

Trotzdem steht zu befürchten, dass durch die bundesweit unterschiedslose Geltung des neuen § 94a ZVG alle Zwangsversteigerungsverfahren den Nachteilen eines gemeindlichen Antragsrechts auf zwischenzeitliche Zwangsverwaltung ausgesetzt sein werden.

Zu nennen ist insbesondere die aus der Praxis geäußerte Befürchtung, dass die Ge-

meinden, nicht zuletzt zur Vermeidung von Haftung, verfrüht Anträge nach § 94a ZVG stellen und potentielle, redliche Teilnehmende am Versteigerungsverfahren die Kosten einer zwischenzeitlichen Zwangsverwaltung in ihr Bietverhalten einpreisen werden. Dies würde sich nachteilig auf die im Zwangsversteigerungsverfahren zu erzielenden Preise und damit auf Schuldner und Gläubiger auswirken. Einige Interessierte könnten sogar, ebenfalls zum Nachteil von Schuldnern und Gläubigern, ganz von der Teilnahme am Zwangsversteigerungsverfahren absehen.

Neben diesen praktischen Bedenken stellt § 94a ZVG überdies einen Systembruch dar, indem er ordnungsrechtliche und städtebaupolitische Zwecke verfolgt. Dies ist dem grundsätzlichen Anliegen des ZVG, einen gerechten Interessenausgleich zwischen Schuldnern und Gläubigern herzustellen, grundsätzlich fremd.

Vor diesem Hintergrund sollte § 94a ZVG nur in solchen Ländern Anwendung finden, in denen der in der Gesetzesbegründung adressierte Missbrauch des ZVG tatsächlich als häufiger auftretendes Phänomen zu verzeichnen ist und die keine anderen Lösungen zur Vermeidung missbräuchlicher Immobiliennutzungen sehen. Als Alternativen zu nennen sind namentlich öffentlich-rechtliche Instrumente wie insbesondere die in der Gesetzesbegründung erwähnten §§ 28, 177 und 179 BauGB sowie darüber hinaus das allgemeine (Bau-)Ordnungsrecht. Die Beschränkung des räumlichen Anwendungsbereichs kann über eine sog. Länderöffnungsklausel erfolgen. Solche Klauseln stellen sowohl im materiellen bürgerlichen Recht (siehe etwa bei der Mietpreisklemme nach § 556d Absatz 2 BGB) als auch im Verfahrensrecht (siehe etwa § 119b GVG nach dem „Justizstandortstärkungsgesetz“, BR Drs. 374/23) eine anerkannte Regelungstechnik dar, um regional unterschiedlichen Gegebenheiten und Bedürfnissen Rechnung zu tragen.