

Beschlussempfehlung und Bericht des Rechtsausschusses (6. Ausschuss)

**zu dem Gesetzentwurf der Bundesregierung
– Drucksache 20/11308 –**

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

A. Problem

Die Bundesregierung möchte mit ihrem Entwurf dem besonderen Problem des missbräuchlichen Erwerbs von sogenannten Schrott- oder Problemimmobilien in der Zwangsversteigerung begegnen. Betroffene Gemeinden hätten in einigen Fällen beobachtet, dass derartige Immobilien zu einem den Verkehrswert deutlich übersteigenden Wert ersteigert würden und der Ersteher nur die Sicherheitsleistung, anschließend jedoch nicht sein Gebot bezahlt habe.

Da der Ersteher mit der Verkündung des Zuschlags Eigentümer der Immobilie werde, dürfe er jedoch ab dem Zeitpunkt des Zuschlags auch die Nutzungen aus der Immobilie ziehen, beispielsweise Mieten aus bestehenden Mietverhältnissen einziehen oder die Immobilie neu vermieten. Dadurch könne der Ersteher erhebliche Einnahmen generieren. In einigen dieser Fälle hätten betroffene Gemeinden von Überbelegung und Verwahrlosung der Immobilie berichtet, die auch mit zusätzlichen Problemen und Rechtsverstößen einhergehen könnten, wie zum Beispiel Lärm oder Vermüllung.

Die Nutzung der Immobilie, ohne das Gebot zu zahlen, stelle sich in diesen Fällen als Missbrauch der erlangten Eigentümerstellung dar. Werde das Gebot nicht belegt, komme es zwar in der Regel zu einer Wiederversteigerung. Da jedoch zwischen Zuschlag und neuem Versteigerungstermin regelmäßig mehrere Monate vergingen, könne der Ersteher in der Zwischenzeit erhebliche Einnahmen erzielen. Zugleich verschlechtere sich der Zustand der Immobilie weiter, bis dem Ersteher bei der Wiederversteigerung das Eigentum wieder entzogen werde.

Der Entwurf sieht vor, in einem neuen § 94a des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung (ZVG) der Gemeinde, in der das Grundstück liegt, unabhängig von den Voraussetzungen des § 94 ZVG und von sonstigen Voraussetzungen, das Recht einzuräumen, in einem Zwangsversteigerungsverfahren einen Antrag auf gerichtliche Verwaltung zu stellen. Nach Anordnung

der gerichtlichen Verwaltung wären etwaige Mieteinnahmen an den gerichtlich bestellten Verwalter zu zahlen. Dadurch werde 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.

B. Lösung

Durch die im Ausschuss vorgenommenen Änderungen sollen insbesondere

- die Antragsbefugnis der Gemeinde nach § 94a Absatz 2 ZVG-E vereinfacht und
- Änderungen im Sechsten Buch Sozialgesetzbuch vorgenommen werden.

Annahme des Gesetzentwurfs in geänderter Fassung mit den Stimmen der Fraktionen SPD, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und FDP bei Stimmenthaltung der Fraktionen der CDU/CSU und AfD und der Gruppe Die Linke.

C. Alternativen

Keine.

D. Kosten

Wurden im Ausschuss nicht erörtert.

Beschlussempfehlung

Der Bundestag wolle beschließen,
den Gesetzentwurf auf Drucksache 20/11308 in der aus der nachstehenden Zusammenstellung ersichtlichen Fassung anzunehmen.

Berlin, den 25. September 2024

Der Rechtsausschuss

Dr. Thorsten Lieb
Stellvertretender Vorsitzender

Dr. Zanda Martens
Berichterstatterin

Dr. Martin Plum
Berichterstatter

Canan Bayram
Berichterstatterin

Stephan Brandner
Berichterstatter

Katharina Willkomm
Berichterstatterin

Vorabfassung – wird durch die lektorierte Fassung ersetzt

Zusammenstellung

des Entwurfs eines Gesetzes zur Bekämpfung missbräuchlicher Ersteigerungen von Schrottimmobilen (Schrottimmobilen-Missbrauchsbekämpfungsgesetz)

– Drucksache 20/11308 –

mit den Beschlüssen des Rechtsausschusses (6. Ausschuss)

Entwurf	Beschlüsse des 6. Ausschusses
Entwurf eines Gesetzes zur Bekämpfung missbräuchlicher Ersteigerungen von Schrottimmobilen	Entwurf eines Gesetzes zur Bekämpfung missbräuchlicher Ersteigerungen von Schrottimmobilen und zur Änderung des Sechsten Buches Sozialgesetzbuch
(Schrottimmobilen-Missbrauchsbekämpfungsgesetz)	entfällt
Vom ...	Vom ...
Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:	Der Bundestag hat das folgende Gesetz beschlossen:
Artikel 1	Artikel 1
Änderung des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung	Änderung des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung
Das Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 310-14, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 24 des Gesetzes vom 19. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2606) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:	Das Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 310-14, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 24 des Gesetzes vom 19. Dezember 2022 (BGBl. I S. 2606) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:
1. Nach § 94 wird folgender § 94a eingefügt:	1. Nach § 94 wird folgender § 94a eingefügt:
„§ 94a	„§ 94a
(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) u n v e r ä n d e r t
1. die Zahlung oder Hinterlegung des Bargebots erfolgt ist,	

Vorabfassung – wird durch die lektorierte Fassung ersetzt

Entwurf	Beschlüsse des 6. Ausschusses
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) Der Antrag kann ab Anordnung der Zwangsversteigerung und spätestens im Verteilungstermin gestellt werden. Die Gemeinde hat mit dem Antrag zu bestätigen, dass die zu verwaltende Immobilie	(2) Der Antrag kann ab Anordnung der Zwangsversteigerung und spätestens im Verteilungstermin gestellt werden. Die Gemeinde hat mit dem Antrag zu bestätigen, dass die zu verwaltende Immobilie
	1. eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit oder Ordnung darstellt,
1. bauliche Missstände oder Mängel aufweist <i>und dadurch eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit oder Ordnung besteht,</i>	2. bauliche Missstände oder Mängel aufweist,
2. den geltenden Vorschriften zu Umgang, Nutzung und Bewirtschaftung nicht entspricht oder	3. un verändert
3. nicht angemessen genutzt wird.	4. un verändert
Liegt ein Antrag im Zeitpunkt der Bestimmung des Versteigerungstermins vor, so ist dies in der Terminbestimmung anzugeben.	Liegt ein Antrag im Zeitpunkt der Bestimmung des Versteigerungstermins vor, so ist dies in der Terminbestimmung anzugeben.
(3) Die gerichtliche Verwaltung darf ab Erteilung des Zuschlags angeordnet werden. Sie ist aufzuheben, wenn der Teilungsplan durch Forderungsübertragung ausgeführt ist und	(3) un verändert
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) § 94 Absatz 2 findet Anwendung. Der 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. Zahlt die Gemeinde die Vergütung, kann sie vom Ersteher die Erstattung verlangen.“	(4) un verändert
2. Dem § 170 wird folgender Absatz 3 angefügt:	2. un verändert
„(3) § 94a ist nicht anzuwenden.“	

Vorabfassung – wird durch die lektorierte Fassung ersetzt

Entwurf	Beschlüsse des 6. Ausschusses
3. In § 170a Absatz 2 Satz 3 werden nach dem Wort „Blatt“ die Wörter „oder in einem für das Gericht bestimmten elektronischen Informations- und Kommunikationssystem öffentlich“ eingefügt.	3. u n v e r ä n d e r t
4. In § 171 Absatz 5 Satz 1 wird die Angabe „170 Abs. 1“ durch die Wörter „170 Absatz 1 und 3“ ersetzt.	4. u n v e r ä n d e r t
5. Dem § 171g wird folgender Absatz 3 angefügt: „(3) § 94a ist nicht anzuwenden.“	5. u n v e r ä n d e r t
Artikel 2	Artikel 2
Änderung des Einführungsgesetzes zu dem Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung	u n v e r ä n d e r t
Das Einführungsgesetz zu dem Gesetz über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 310-13, veröffentlichten bereinigten Fassung, das zuletzt durch Artikel 4 des Gesetzes vom 11. Oktober 2016 (BGBl. I S. 2222) geändert worden ist, wird wie folgt geändert:	
1. § 14 wird wie folgt gefasst:	
„§ 14	
§ 94a des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung ist auf die bis einschließlich ... [einsetzen: Datum des Tages vor dem Tag des Inkrafttretens dieses Gesetzes nach Artikel 3] angeordneten Zwangsversteigerungen nicht anzuwenden.“	
2. § 15 wird aufgehoben.	

Vorabfassung – wird durch die lektorierte Fassung ersetzt

Entwurf	Beschlüsse des 6. Ausschusses
	Artikel 3
	Änderung des Sechsten Buches Sozialgesetzbuch
	Das Sechste Buch Sozialgesetzbuch – Gesetzliche Rentenversicherung – in der Fassung der Bekanntmachung vom 19. Februar 2002 (BGBl. I S. 754, 1404, 3384), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 30. Mai 2024 (BGBl. 2024 I Nr. 173) geändert worden, wird wie folgt geändert:
	1. In der Inhaltsübersicht wird die Angabe zu § 287a wie folgt gefasst:
	„§ 287a Veränderung des allgemeinen Bundeszuschusses für das Jahr 2025“.
	2. § 69 Absatz 2 wird wie folgt gefasst:
	„(2) Die Bundesregierung hat durch Rechtsverordnung mit Zustimmung des Bundesrates bis zum Ablauf des 31. Dezembers des jeweiligen Jahres folgende Durchschnittsentgelte zu bestimmen:
	1. für das vergangene Kalenderjahr das auf volle Euro gerundete Durchschnittsentgelt (Anlage 1), das sich ergibt, indem das Durchschnittsentgelt des vorvergangenen Kalenderjahres mit der prozentualen Veränderung der Bruttolöhne und -gehälter je Arbeitnehmer nach § 68 Absatz 2 Satz 1 des vergangenen Kalenderjahres gegenüber dem vorvergangenen Kalenderjahr fortgeschrieben wird, und
	2. für das folgende Kalenderjahr das auf volle Euro gerundete vorläufige Durchschnittsentgelt, das sich ergibt, indem das Durchschnittsentgelt für das vergangene Kalenderjahr mit dem Doppelten der prozentualen Veränderung der Bruttolöhne und -gehälter je Arbeitnehmer nach § 68 Absatz 2 Satz 1 des vergangenen Kalenderjahres gegenüber dem vorvergangenen Kalenderjahr fortgeschrieben wird.
	Die Anlage 1 ist entsprechend der Bestimmung der Entgelte gemäß Satz 1 zu ändern. Dabei ersetzt das Durchschnittsentgelt nach Satz 1 Nummer 1 das vorläufige Durchschnittsentgelt für das jeweilige Kalenderjahr in Anlage 1.“

Vorabfassung – wird durch die lektorierte Fassung ersetzt

Entwurf	Beschlüsse des 6. Ausschusses
	3. § 255d Absatz 4 wird wie folgt gefasst:
	„(4) Für die Bestimmung des aktuellen Rentenwerts zum 1. Juli 2025 sind
	1. abweichend von § 68 Absatz 7 Satz 2 bei der Ermittlung des Faktors nach § 68 Absatz 2 Satz 3 die dem Statistischen Bundesamt zu Beginn des Jahres 2024 für die Jahre 2022 und 2023 vorliegenden Daten zu den gesamtdeutschen Bruttolöhnen und -gehältern je Arbeitnehmer (§ 68 Absatz 2 Satz 1) und
	2. abweichend von § 68 Absatz 7 Satz 4 bei der Ermittlung des Faktors nach § 68 Absatz 2 Satz 3 die der Deutschen Rentenversicherung Bund zu Beginn des Jahres 2024 für das Jahr 2022 vorliegenden Daten aus der Versichertenstatistik zu den gesamtdeutschen beitragspflichtigen Bruttolöhnen und -gehältern je Arbeitnehmer ohne Beamte einschließlich der Bezieher von Arbeitslosengeld
	zugrunde zu legen.“
	4. § 287a wird wie folgt gefasst:
	„§ 287a
	Veränderung des allgemeinen Bundeszuschusses für das Jahr 2025
	Für die Bestimmung des allgemeinen Bundeszuschusses nach § 213 Absatz 2 für das Jahr 2025 sind abweichend von § 228b die für das Bundesgebiet ohne das Beitrittsgebiet ermittelten Bruttolöhne und -gehälter je Arbeitnehmer (§ 68 Absatz 2 Satz 1) maßgebend.“
<i>Artikel 3</i>	Artikel 4
Inkrafttreten	Inkrafttreten
Dieses Gesetz tritt am ... [einsetzen: Datum des ersten Tages des auf die Verkündung folgenden Quartals] in Kraft.	(1) Dieses Gesetz tritt vorbehaltlich des Absatzes 2 am ... [einsetzen: Datum des ersten Tages des auf die Verkündung folgenden Quartals] in Kraft.
	(2) Artikel 3 tritt am Tag nach der Verkündung in Kraft.

Bericht der Abgeordneten Dr. Zanda Martens, Dr. Martin Plum, Canan Bayram, Stephan Brandner und Katharina Willkomm

Vorabfassung – wird durch die lektorierte Fassung ersetzt

A. Allgemeiner Teil

I. Überweisung

Der Deutsche Bundestag hat die Vorlage auf **Drucksache 20/11308** in seiner 169. Sitzung am 16. Mai 2024 beraten und an den Rechtsausschuss zur federführenden Beratung und an den Ausschuss für Wohnen, Stadtentwicklung, Bauwesen und Kommunen zur Mitberatung überwiesen. Der Parlamentarische Beirat für nachhaltige Entwicklung hat sich gutachtlich beteiligt.

II. Stellungnahme des mitberatenden Ausschusses

Der **Ausschuss für Wohnen, Stadtentwicklung, Bauwesen und Kommunen** hat die Vorlage auf Drucksache 20/11308 in seiner 77. Sitzung am 25. September 2024 beraten und empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen SPD, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und FDP bei Stimmenthaltung der Fraktion der CDU/CSU und der Gruppe Die Linke und bei Abwesenheit der Fraktion der AfD die Annahme des Gesetzentwurfs mit Änderungen. Der Änderungsantrag der Fraktionen SPD, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und FDP auf Ausschussdrucksache 20(6)121 wurde mit den Stimmen der Fraktionen SPD, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und FDP sowie der Gruppe Die Linke bei Stimmenthaltung der Fraktion der CDU/CSU und bei Abwesenheit der Fraktion der AfD angenommen.

Der **Parlamentarische Beirat für nachhaltige Entwicklung** hat sich mit der Vorlage auf Drucksache 20/11308 in seiner 64. Sitzung am 5. Juni 2024 befasst und festgestellt, dass eine Nachhaltigkeitsrelevanz des Gesetzentwurfes gegeben sei. Der Bezug zur nationalen Nachhaltigkeitsstrategie ergebe sich hinsichtlich folgender Leitprinzipien einer nachhaltigen Entwicklung, Sustainable Development Goals (SDGs), Indikatorenbereiche und Indikatoren:

- Leitprinzip 1 – Nachhaltige Entwicklung als Leitprinzip konsequent in allen Bereichen und bei allen Entscheidungen anwenden,
- Leitprinzip 5 – Sozialen Zusammenhalt in einer offenen Gesellschaft wahren und verbessern,
- SDG 16 – Frieden, Gerechtigkeit und starke Institutionen,
- Indikatorenbereich 16.3a – Gute Regierungsführung,
- Indikator 16.3.a – Corruption Perception Index in Deutschland.

Die Darstellung der Nachhaltigkeit sei plausibel, weshalb eine Prüfbitte nicht erforderlich sei.

III. Beratungsverlauf und Beratungsergebnisse im federführenden Ausschuss

Der Rechtsausschuss hat in seiner 106. Sitzung am 5. Juni 2024 beschlossen, eine öffentliche Anhörung zu dem Gesetzentwurf auf Drucksache 20/11308 durchzuführen. Die Anhörung fand im Rahmen seiner 111. Sitzung am 26. Juni 2024 statt. An dieser Anhörung haben folgende Sachverständige teilgenommen:

Bianca Cristal

Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung des Landes Nordrhein-Westfalen

	Leiterin der Abteilung Wohnungsbau, Wohnungs- und Siedlungsentwicklung
Peter Depré	Deutscher Anwaltverein e. V., Berlin Fachanwalt für Insolvenz- und Sanierungsrecht, Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht
Prof. Dr. Judith Froese	Universität Konstanz Lehrstuhl für Öffentliches Recht mit Nebengebieten
Magnus Krusenotto	Deutsches Institut für Urbanistik, Berlin Wissenschaftlicher Mitarbeiter, Forschungsbereich Stadtentwicklung, Recht und Soziales
Eva Maria Levold	Deutscher Städtetag, Köln Hauptreferentin Baurecht und Liegenschaften, Dezernat Stadtentwicklung, Bauen, Wohnen und Verkehr
Elke Strauß	Bundesleitung Bund Deutscher Rechtspfleger e. V. Leiterin der Kommission Zwangsvollstreckung
Dr. Friederike von Türckheim	Notarin, Hamburg
Dr. Kai Warnecke	Haus & Grund Deutschland - Zentralverband der Deutschen Haus-, Wohnungs- und Grundeigentümer e. V., Berlin, Präsident
Karin Welge	Oberbürgermeisterin der Stadt Gelsenkirchen

Hinsichtlich der Ergebnisse der öffentlichen Anhörung wird auf das Protokoll der 111. Ausschusssitzung vom 26. Juni 2024 mit den anliegenden Stellungnahmen der Sachverständigen sowie die Aufzeichnung in der Mediathek des Deutschen Bundestages verwiesen.

Der Rechtsausschuss hat die Vorlage auf der Drucksache 20/11308 in seiner 114. Sitzung am 25. September 2024 abschließend beraten. Der Ausschuss empfiehlt mit den Stimmen der Fraktionen SPD, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und FDP bei Stimmenthaltung der Fraktionen der CDU/CSU und AfD und der Gruppe Die Linke die Annahme des Gesetzentwurfs in der aus der Beschlussempfehlung ersichtlichen Fassung. Die Änderungen beruhen auf einem Änderungsantrag, den die Fraktionen SPD, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und FDP in den Rechtsausschuss eingebracht haben und der mit den Stimmen der Fraktionen SPD, BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN und FDP sowie der Gruppe Die Linke gegen die Stimmen der Fraktion der AfD und bei Stimmenthaltung der Fraktion der CDU/CSU angenommen wurde.

Die **Fraktion der FDP** erklärte, das Gesetz solle betroffene Kommunen in die Lage versetzen, auf Antrag eine gerichtliche Zwangsverwaltung einzuführen. Damit begegne man dem Problem, dass Personen, die Schrottimmobilen ersteigerten, aber nicht vorhätten, über die Sicherheitsleistung hinaus eine Zahlung zu leisten, ab dem Zuschlag auf die Immobilien zugreifen und Mieteinnahmen generieren könnten. Wenn die Zahlung erfolgen sollte, würden die Immobilien weiter versteigert. Das führe zum weiteren Verfall der Immobilien und habe erhebliche städtebauliche Auswirkungen. Nach dem Gesetzentwurf erhielten die Ersteigerer die Mieteinnahmen erst mit Zahlung des gesamten Gebots. So werde diesem dubiosen Geschäftsmodell ein Riegel vorgeschoben. Die Regelungen im Änderungsantrag erleichterten die Annahme einer Schrottimmoblie. Er lasse es ausreichen, dass bauliche Mängel oder Missstände vorlägen oder eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit und Ordnung bestehe. Nach dem ursprünglichen Gesetzentwurf hätten diese Voraussetzungen kumulativ vorliegen müssen.

Die **Fraktion BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN** begrüßte den Gesetzentwurf. Sie betonte, das Gesetz solle den Missbrauch von Problemimmobilien im Rahmen von Zwangsversteigerungen verhindern. Es sei wichtig, dass diese Immobilien nicht weiter verfielen. In der öffentlichen Anhörung hätten die Kommunen den Handlungsbedarf

deutlich gemacht. Der Gesetzentwurf gebe den Kommunen ein wirksames Werkzeug an die Hand, um schnell und unbürokratisch einzugreifen. Die gerichtliche Verwaltung der Immobilien verhindere, dass die Mieteinnahmen Ersteigern zugutekämen, die weder am Eigentum interessiert seien noch vorhätten, die restliche Zahlung zu leisten. Dadurch würden auch die Mieter geschützt. Das Gesetz löse nicht alle im Zusammenhang mit Schrottimobilien auftretenden Probleme, schütze aber den Teilbereich der Zwangsversteigerungen. In einigen Bundesländern gebe es bereits ergänzende Gesetze. Weitere Gesetze müssten folgen, um das Problem der Schrottimobilien umfassend zu bearbeiten.

Die **Fraktion der CDU/CSU** stimmte zu, dass trotz der geringen Fallzahl von geschätzt 25 Fällen der missbräuchlichen Ersteigerung von Problemimmobilien ein Regelungsbedarf bestehe. Allerdings seien die verfassungsrechtlichen Bedenken, die in der öffentlichen Anhörung thematisiert worden seien, nicht gänzlich ausgeräumt. Vor dem Hintergrund des Artikel 14 Grundgesetz sei problematisch, dass der Antrag nur eine Bestätigung der Gemeinde, dass eine Schrottimobilie vorliege, voraussetze und nicht an die Redlichkeit des Erstehers angeknüpft werde. Damit unterfielen auch redliche Ersteher der Regelung. Zudem seien die Voraussetzungen der Problemimmobilie unbestimmt. Der Ersteher könne die Maßnahmen zwar durch Zahlung und Hinterlegung nach dem Zuschlag abwenden. Eine Zahlung sei aber regelmäßig erst mehrere Wochen nach dem Versteigerungstermin möglich. Noch durchgreifender seien die Bedenken im Hinblick auf Artikel 19 Absatz 4 Grundgesetz. Das Vorliegen einer Problemimmobilie werde nicht gerichtlich überprüft. Stattdessen reiche die Bestätigung der Gemeinde aus. Der Ersteher könne die Maßnahme deshalb weder im Wege der Erinnerung noch mit einer sofortigen Beschwerde angreifen. Die Bestätigung der Gemeinde sei kein Verwaltungsakt. Auch der Gesetzentwurf gehe davon aus, dass kein Rechtsschutz gegen die Bestätigung erlangt werden könne. Der Einwand der Redlichkeit könne nicht erhoben werden. Aufgrund dieser Problematik und der begrenzten Fallzahl hätte die Fraktion eine Länderöffnungsklausel begrüßt, die auch der Bundesrat gefordert habe. Eine solche Regelung wäre verhältnismäßiger und hätte zu einer geringeren Belastung der Amtsgerichte geführt. Die Fraktion der CDU/CSU werde sich deshalb enthalten. Der Gesetzentwurf adressiere nur einen Teilbereich des Problemkomplexes der Schrottimobilien. Insbesondere im Bereich der Unterbringung von Leiharbeitern von niederländischen Zeitarbeitsunternehmen bestehe noch Handlungsbedarf.

Die **Fraktion der SPD** begrüßte den Gesetzentwurf und verweist hinsichtlich der Problemlage und der Ziele des Gesetzes auf die Darstellungen der Fraktionen der CDU/CSU und BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN. Ihr sei bewusst, dass nicht alle Kommunen mit diesen Problemen konfrontiert seien. Viele andere Kommunen hätten aber mit ihnen zu kämpfen. In der öffentlichen Anhörung sei deutlich geworden, wie sehr dieses Instrument benötigt werde. Es sei Aufgabe des Bundestages, den Kommunen die notwendigen Mittel zur Lösung des Problems zur Verfügung zu stellen. Auch im Sinne der Bürokratieentlastung habe man bewusst auf eine kleinteilige Regelung mit vielen Prüfschritten verzichtet. Die Fraktion vertraue auf die in den Kommunen Verantwortlichen, die mit den Gegebenheiten vor Ort vertraut seien. Das Gesetz solle zukünftig evaluiert und gegebenenfalls angepasst werden. Die Fraktion stimmte zu, dass ein weiterer Handlungsbedarf bestehe. Noch besser als ein Eingreifen im Rahmen der Zwangsversteigerung sei es, das Entstehen von Problemimmobilien zu verhindern. Dafür gebe es gute Lösungsansätze, die zum Teil bereits im Koalitionsvertrag verankert seien. Der Gesetzentwurf sei ein wichtiger erster Schritt für die Kommunen.

Die **Fraktion der AfD** erklärte, das Thema der Schrottimobilien sei in der heutigen Zeit des enger werdenden Geldes ein wichtiges Thema. Hinsichtlich der Ausgangslage verwies sie auf die Ausführungen der Fraktion der CDU/CSU. Die Fallzahl werde möglicherweise noch steigen. Deshalb bestehe ein Handlungsbedarf und die Zielrichtung des Gesetzentwurfs sei richtig. Die Einführung eines komplett neuen Paragraphen trage allerdings nicht zur Bürokratieentlastung bei. Nach § 94 ZVG obliege die Besitzstandswahrung in erster Linie den Beteiligten selbst und damit der Gläubigergemeinschaft. Sie sei möglicherweise nicht vor Ort und könne einen nach dem Zuschlag drohenden Missbrauch nicht erkennen. Deshalb liege eine Regelungslücke vor. Die Fraktion hätte es bevorzugt, die Gemeinde mit in § 94 ZVG aufzuführen, statt mit § 94a ZVG einen neuen Paragraphen zu schaffen. Ein solcher Antrag verursache Kosten und senke den Wert der Immobilie. Die Gläubigergemeinschaft werde davor zurückschrecken. Möglicherweise müsse auch eine verwaltungsrechtliche Regelung geschaffen werden. Das im Gesetzentwurf vorgesehene Instrument sei hingegen nicht hinreichend ausgearbeitet.

B. Besonderer Teil

Im Folgenden werden lediglich die vom Rechtsausschuss empfohlenen Änderungen gegenüber der ursprünglichen Fassung des Gesetzentwurfs erläutert. Soweit der Ausschuss die unveränderte Annahme des Gesetzentwurfs empfiehlt, wird auf die jeweilige Begründung in Drucksache 20/11308 verwiesen.

Der Rechtsausschuss hat sich ausführlich mit dem Gesetzentwurf der Bundesregierung beschäftigt und sich dabei auch mit den vorgebrachten Gegenargumenten auseinandergesetzt. Dabei hat er ein besonderes Gewicht auf die Frage der Verfassungsmäßigkeit der vorgeschlagenen Regelung gelegt und in diesem Zusammenhang auch mögliche Alternativen erwogen. Erörtert wurden auch verschiedene Einzelfragen, so die vorgesehene Kostenregelung und die Forderung des Bundesrates, eine Öffnungsklausel für die Länder vorzusehen.

Der Gesetzentwurf sieht vor, dass die Regelungen für die gerichtliche Verwaltung nach § 94 ZVG, die schon bisher auf Antrag von Gläubigern angeordnet werden kann, künftig auch für die gerichtliche Verwaltung nach § 94a ZVG-E anwendbar sein sollen. Mit dieser Vorschrift soll einer Gemeinde, in der eine Schrott- oder Problemimmobilie liegt, unabhängig von weiteren Voraussetzungen das Recht eingeräumt werden, in einem Zwangsversteigerungsverfahren einen Antrag auf gerichtliche Verwaltung zu stellen. Damit soll dem in der Praxis auftretenden speziellen Problem der Schrottimmobiliën im Zwangsversteigerungsverfahren und den damit einhergehenden Kettenversteigerungen begegnet werden.

Die Verfahren nach § 94 ZVG und nach § 94a ZVG-E unterscheiden sich in ihrem Ablauf nicht, so dass ein reibungsloses Verfahren gewährleistet ist. Ebenso wie bei dem Antrag nach § 94 ZVG wird auch bei dem Antrag nach § 94a ZVG-E eine Anordnung vor Zuschlagserteilung nicht möglich sein, da sich die Verwaltung gegen den Ersteher richtet und dieser erst mit dem Zuschlag Eigentümer wird. Einer ausdrücklichen Regelung dazu bedarf es insoweit nicht. In der Regel wird die Anordnung der gerichtlichen Verwaltung im Versteigerungstermin zusammen mit dem Zuschlag erlassen werden, sofern bereits zu diesem Zeitpunkt ein Antrag vorliegt. Dies entspricht der gängigen Praxis bei der gerichtlichen Verwaltung nach § 94 ZVG.

Erörtert wurde vom Rechtsausschuss auch das Verhältnis zur bestehenden Zwangsverwaltung gegen den Schuldner. Schon nach aktueller Rechtslage ist ein Nebeneinander der verschiedenen Arten der Verwaltung möglich (gerichtliche Verwaltung nach § 94 ZVG, Zwangsverwaltung nach § 146 ZVG) und wird in der Praxis ohne Probleme durchgeführt. Werden verschiedene Arten der Verwaltung angeordnet, so darf das Gericht – wie bisher schon bei der gerichtlichen Verwaltung nach § 94 ZVG – aus Zweckmäßigkeitsgründen denselben Verwalter auswählen. Der Verwalter hat die Vermögensmassen getrennt zu halten und separat abzurechnen, weil die Verwaltung für unterschiedliche Beteiligte erfolgt. Wird eine Zwangsverwaltung gegen den Ersteher angeordnet, so soll die gerichtliche Verwaltung nach § 94a ZVG-E hinter die Zwangsverwaltung zurücktreten, während die gerichtliche Verwaltung nach § 94 ZVG nach ihrem Schutzzweck der Zwangsverwaltung vorgehen soll. Die unterschiedlichen Arten der gerichtlichen Verwaltung verfolgen unterschiedliche Zwecke und sollen deshalb auch unterschiedlich behandelt werden. Mit der Regelung des § 94a Absatzes 3 ZVG-E soll deshalb eine Parallelität von Zwangsverwaltung gegen den Ersteher und gerichtlicher Verwaltung nach § 94a ZVG-E verhindert werden.

Der Rechtsausschuss hat sich auch mit den von einigen Sachverständigen in der öffentlichen Anhörung geäußerten Bedenken hinsichtlich der Vorschusspflicht der Gemeinde und des damit verbundenen Kostenrisikos befasst. Er schlägt jedoch insoweit keine Änderungen am Regierungsentwurf vor. Die Gemeinde muss lediglich die für die Erhaltung der Immobilie in ihrem wirtschaftlichen Bestand und die Sicherstellung von deren ordnungsgemäßen Benutzung notwendigen Kosten der Verwaltung vorschießen, sofern der Verwalter keine ausreichenden Einnahmen erzielt. Sind Ersatzvornahmen im Wege des Bau- und Wohnungsaufsichtsrechts veranlasst, muss die Gemeinde ohnehin zunächst die Kosten für die Beseitigung von Mängeln an der Immobilie zahlen. Die Vorschusspflicht der Gemeinden ist aber erforderlich, um ein schnelles und effektives Tätigwerden des Verwalters zu ermöglichen. Die Regelung des § 94a Absatz 4 Satz 2 ZVG-E stellt für die antragstellende Gemeinde zwar ein weiteres Kostenrisiko dar. Die Regelung ist nach Auffassung des Rechtsausschusses aber zur Sicherung der Vergütung des Verwalters erforderlich. Bei Ersthern, die ihr Gebot nicht bezahlen, ist auch nicht damit zu rechnen, dass die Vergütung des Verwalters gezahlt wird und der Verwalter seine Vergütung erfolgreich gegen den Ersteher gerichtlich geltend machen kann. Die Mindestvergütung des Verwalters beträgt für das gesamte Verfahren grundsätzlich 1 200 Euro (§ 20 Absatz 1 der Zwangsverwalterverordnung –ZwVwV) zuzüglich Auslagen und

Steuer, insgesamt 1 570,80 Euro. Erzielt der gerichtliche Verwalter keine Einnahmen, kann er nach Aufwand eine Stundenvergütung erhalten (§ 19 ZwVwV).

Der Rechtsausschuss hat insbesondere die Verfassungsmäßigkeit der vorgeschlagenen Regelungen geprüft und sieht keine Verletzung von Artikel 14 des Grundgesetzes (GG). Es handelt sich bei den Regelungen um Inhalts- und Schrankenbestimmungen im Sinne von Artikel 14 Absatz 1 Satz 2 GG, weil das Ziel der Maßnahme nicht die Güterbeschaffung für den Staat ist. Die Maßnahme ist verhältnismäßig. Die Möglichkeit zur Beschränkung der Verwaltungsbefugnis des Erstehers, bis er die Gegenleistung für den Eigentumserwerb erbracht hat, ist geboten, weil keine gleichermaßen geeigneten Alternativen zur Verfügung stehen. Der Eingriff ist angemessen, weil das Interesse des Erstehers an der Maximierung des Gewinns aus einer Immobilie angesichts der Sozialbindung des Eigentums (Artikel 14 Absatz 2 GG) in geringerem Maße schützenswert ist als das Ziel, die weitere Verwahrlosung der Immobilie und die weiteren damit einhergehenden Probleme zu verhindern. Maßgeblich für diese Wertung ist insbesondere, dass der Ersteher wirtschaftlich noch nicht in vollem Umfang die mit dem Eigentum verbundenen Kosten getragen hat, wenn er sein Gebot noch nicht beglichen hat. Zudem wird in das Eigentum durch Vorenthaltung einiger Nutzungsbefugnisse lediglich vorübergehend eingegriffen. Denn nach Zahlung des Gebots stehen dem Ersteher die im Rahmen der gerichtlichen Verwaltung gezogenen Nutzungen zu, wie sie ihm auch zustünden, wenn er selbst oder ein von ihm beauftragter Verwalter die Immobilie verwalten würde. Zudem hat der Ersteher die Dauer der Vorenthaltung der vollumfänglichen Nutzungsrechte überwiegend selbst in der Hand, weil er sie durch Zahlung oder Hinterlegung des Gebots bis zum Verteilungstermin und nach dem Verteilungstermin durch Nachweis gegenüber dem Gericht, dass er die Berechtigten befriedigt hat, beenden kann. Außerdem kann – wenngleich der Antrag der Gemeinde im Zwangsversteigerungsverfahren nicht überprüfbar ist – die Anordnung der gerichtlichen Verwaltung mit den Rechtsbehelfen des gerichtlichen Verfahrens (sofortige Beschwerde/Erinnerung) angefochten werden. Die Tatsache, dass die Fallzahlen gering sein werden, begründet ebenfalls keine verfassungsrechtlichen Bedenken gegen die Regelungen.

Die von einigen Sachverständigen vorgeschlagene Eingrenzung des Antragsrechts, indem an die Eigenschaften der Immobilie oder das Verhalten der mitbietenden Person angeknüpft wird, wurde im Regierungsentwurf zum Teil bereits aufgegriffen. Das Antragsrecht der Gemeinden wurde dadurch beschränkt, dass diese bestätigen müssen, dass es sich bei der Immobilie um eine Problemimmobilie handelt. Von weiteren Eingrenzungen wurde abgesehen. Das ist auch durch die Besonderheiten des Zwangsversteigerungsverfahrens bedingt, da der Zuschlag in der Regel im Versteigerungstermin erfolgt. Mögliche Kriterien müssen daher klar und im Versteigerungstermin überprüfbar sein. Es gibt jedoch keine objektiven Kriterien, mit denen sich vorab redliche von unredlichen Erstherrn abgrenzen lassen. Die Höhe des abgegebenen Gebots im Verhältnis zum Verkehrswert der Immobilie und/oder ein Verhalten des Erstehers in vorherigen Zwangsversteigerungsverfahren können allenfalls im Einzelfall, wenn weitere Umstände hinzutreten, eine Vermutung für eine eventuelle unredliche Absicht des Erstehers darstellen. Der Personenkreis der unredlich handelnden Ersteher kann nicht präzise und damit treffgenau bestimmt werden. Der Verkehrswert dürfte ebenfalls nicht geeignet sein, ein Missverhältnis zum Gebot zu begründen und damit einen Anknüpfungspunkt für eine Einschränkung zu liefern. Denn der Verkehrswert wird nach objektiven Gesichtspunkten ermittelt und hat keine persönlichen Verhältnisse, Erwartungen und Vorstellungen zu berücksichtigen. Auch redliche Interessenten können ein Interesse daran haben, Gebote über dem Verkehrswert abzugeben. Darüber hinaus liegt es im Interesse aller Verfahrensbeteiligten, dass die Immobilie zum höchstmöglichen Preis versteigert wird.

Der Rechtsausschuss hat ausführlich alternative Maßnahmen erörtert. Er ist zu der Auffassung gekommen, dass dem besonderen Problem von Schrott- und Problemimmobilien im Zwangsversteigerungsverfahren und den damit einhergehenden sogenannten Kettenversteigerungen allein mit den Instrumenten des Baurechts (Vorkaufrecht, städtebauliche Gebote, Administrativenteignung) nicht zufriedenstellend begegnet werden kann. So ist beispielsweise die Administrativenteignung gemäß den §§ 85 ff. des Baugesetzbuchs wegen ihrer strengen Voraussetzungen und mangels eines Enteignungstatbestandes wegen städtebaulicher Missstände nur in Einzelfällen geeignet, die Schrottimmobilie in das Eigentum der Gemeinde zu überführen. Im Übrigen verweist der Rechtsausschuss auf die Ausführungen im Gesetzentwurf der Bundesregierung.

Als weitere Maßnahme wurde im Rechtsausschuss die Regelung einer Abwendungsbefugnis geprüft. Gegen eine solche Regelung spricht aber bereits, dass das Zwangsversteigerungsverfahren der Gläubigerbefriedigung dient und eine Abwendungsvereinbarung zwischen zwei nicht am Verfahren formell Beteiligten geschlossen werden müsste. Änderungen der Regelungen über die Sicherheitsleistung sind ebenfalls keine geeigneten Maßnahmen.

Selbst bei einer Sicherheitsleistung in Höhe des vollen Verkehrswerts wäre angesichts des geringen Verkehrswerts von Schrottimmobilien anzunehmen, dass unredliche Erwerber sie erbringen würden.

Der Rechtsausschuss hat sich auch mit der Möglichkeit auseinandergesetzt, den Zeitpunkt des Eigentumsübergangs zu verschieben. Da dies ein sehr weitreichender Eingriff in das bestehende Zwangsversteigerungsrecht wäre, bedarf eine solche Änderung zunächst der sorgfältigen Prüfung und sollte deshalb im Rahmen der umfassenden Überarbeitung des ZVG geprüft werden. Im Zusammenhang mit dieser umfassenden Überarbeitung des ZVG bittet der Rechtsausschuss die Bundesregierung, auch – etwa durch eine Umfrage unter den Landesjustizverwaltungen – zu prüfen, ob sich die Bestimmungen dieses Gesetzes als geeignet erwiesen haben, dem missbräuchlichen Erwerb von Schrott- oder Problemimmobilien in der Zwangsversteigerung wirksam zu begegnen.

Der Rechtsausschuss hat auch den Vorschlag des Bundesrates geprüft, eine Länderöffnungsklausel in das Gesetz aufzunehmen, weil nicht alle Länder gleichermaßen von dem Problem betroffen sind. Trotz der angenommenen geringen Zahl an Fällen ist aus Sicht des Rechtsausschusses eine bundeseinheitliche Regelung vorzugswürdig. Das Immobiliengeschäft ist bei den beteiligten Kreditinstituten und vielen Interessenten nicht auf einzelne Länder beschränkt. Zudem ist der Anwendungsbereich der vorgesehenen Regelung ohnehin dadurch eingeschränkt, dass die Gemeinde bestätigen muss, dass es sich um eine Problemimmobilie handelt. Für eine bundeseinheitliche Regelung spricht zudem, dass von den Regelungen des § 94a ZVG-E auch eine präventive Wirkung ausgehen dürfte, wenn Gemeinden von ihrem Antragsrecht Gebrauch machen. Denn in den einschlägigen Kreisen dürfte sich die Anordnung einer gerichtlichen Verwaltung schnell verbreiten. Damit und weil durch die gerichtliche Verwaltung die weitere Verwahrlosung und der damit einhergehende Wertverlust der Immobilie vermieden werden soll, stehen die Regelungen des § 94a ZVG-E mittelbar auch im Interesse der Gläubiger.

Der Rechtsausschuss hat sich außerdem mit der in der öffentlichen Anhörung geäußerten Anregung auseinandergesetzt, notarielle Geldwäsche- und Identitätsprüfungen im Zwangsversteigerungsverfahren einzuführen, um die Transparenz zu erhöhen und Missbrauch zu verhindern. Entsprechende Regelungen werden zurzeit innerhalb der Bundesregierung geprüft und sollen in einem anderen Vorhaben weiterverfolgt werden.

Zu den einzelnen Vorschriften

Zum Gesetzestitel

Der Gesetzestitel wurde aufgrund der Einfügung des neuen Artikels 3 angepasst.

Zu Artikel 1 (Änderung des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung)

Zu Nummer 1 (§ 94a Absatz 2 Satz 2 Nummer 1 und 2)

Mit der Änderung der bisherigen Nummer 1 muss die Gemeinde nicht mehr bestätigen, dass die Immobilie bauliche Missstände oder Mängel aufweist und dadurch eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit oder Ordnung besteht. Stattdessen wird die bisherige Nummer 1 in den neuen Nummern 1 und 2 als Alternativen ausgestaltet. Die Immobilie muss entweder (Nummer 1) eine Gefahr für die öffentliche Ordnung oder Sicherheit darstellen oder sie muss bauliche Missstände oder Mängel aufweisen. Die bisherigen Nummern 2 und 3 werden Nummer 3 und 4. Damit wird eine Anregung der Sachverständigen aufgegriffen, um den betroffenen Gemeinden eine aufwändige Prüfung zu ersparen, ob aus den baulichen Missständen oder Mängeln eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit oder Ordnung resultiert. Die Missstände und Mängel können nämlich so gravierend sein, dass die betroffene Immobilie allein deswegen als Problemimmobilie zu bezeichnen ist. Wie sich aus der Begründung des Gesetzentwurfs der Bundesregierung ergibt, kann es sich nicht um unerhebliche Mängel handeln, sondern es muss die Eingriffsschwelle des § 177 des Baugesetzbuchs erreicht werden.

Zu Artikel 3 (Änderung des Sechsten Buches Sozialgesetzbuch)

Zu Nummer 1

Es handelt sich um eine notwendige Anpassung der Inhaltsübersicht.

Zu Nummer 2 (§ 69)

Gemäß § 69 Absatz 2 wird jedes Jahr durch die Sozialversicherungsrechengrößen-Verordnung das Durchschnittsentgelt für das vergangene Kalenderjahr sowie das vorläufige Durchschnittsentgelt für das folgende Kalenderjahr mit der jeweils maßgeblichen Veränderungsrate der Bruttolöhne und -gehälter je Arbeitnehmer fortgeschrieben. Bruttolöhne und -gehälter je Arbeitnehmer sind die durch das Statistische Bundesamt ermittelten Bruttolöhne und

-gehälter je Arbeitnehmer ohne Personen in Arbeitsgelegenheiten mit Entschädigungen für Mehraufwendungen jeweils nach der Systematik der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen (§ 68 Absatz 2 Satz 1).

Bei der Festsetzung des Durchschnittsentgelts bzw. des vorläufigen Durchschnittsentgelts für Zeiten bis einschließlich 31. Dezember 2024 ist die für das Bundesgebiet ohne das Beitrittsgebiet ermittelte Veränderungsrate der Bruttolöhne und -gehälter je Arbeitnehmer (§ 228b) maßgebend. Für die Festsetzung dieser Werte für Zeiten nach dem 31. Dezember 2024 ist die für das gesamte Bundesgebiet ermittelte Veränderungsrate anzuwenden.

Das vorläufige Durchschnittsentgelt für das Folgejahr wird wie bisher mit der doppelten Lohnsteigerungsrate des Vorjahres verändert. Die Neuregelung stellt sicher, dass das vorläufige Durchschnittsentgelt in der Übergangsphase (Kalenderjahre 2025 und 2026) mit der jeweiligen Veränderungsrate der Bruttolöhne und -gehälter je Arbeitnehmer für das gesamte Bundesgebiet bestimmt wird. Der Fortschreibungsmechanismus wird darüber hinaus nicht verändert.

Zudem wird ausdrücklich geregelt, dass die mit der Sozialversicherungsrechengrößen-Verordnung festgesetzten Durchschnittsentgelte in die Anlage 1 aufzunehmen sind.

Auswirkungen auf die Höhe der ermittelten Durchschnittsentgelte ergeben sich durch die Neuregelung nicht.

Zu Nummer 3 (§ 255d)

Aufgrund der Generalrevision der Volkswirtschaftlichen Gesamtrechnungen (VGR) 2019 hatte der Gesetzgeber Ende 2019 mit dem Gesetz zur Änderung des Gesetzes zur Errichtung der Deutschen Rentenversicherung Bund und der Deutschen Rentenversicherung Knappschaft-Bahn-See (RVBund/KnErG-ÄndG) eine gesetzliche Regelung für eine verzerrungsfreie VGR-Datengrundlage für zukünftige Rentenanpassungen geschaffen. Damit wurde für Rentenanpassungen ab 2020 ausgeschlossen, dass VGR-Lohndaten vor Revision mit VGR-Lohndaten nach Revision ins Verhältnis gesetzt werden, sodass sich die Rentenanpassung an der tatsächlichen Lohnentwicklung orientiert.

Durch die Neuregelung des § 255d Absatz 4 Satz 1 Nummer 1 wird sichergestellt, dass diese Regelung für eine verzerrungsfreie VGR-Datengrundlage nun auch sachgerecht auf die Bestimmung des aktuellen Rentenwerts zum 1. Juli 2025 übertragen wird. Dabei ist ein Rückgriff auf die Daten der Vorjahresverordnung nicht möglich, weil in der Berechnung der Anpassung zum 1. Juli 2025 im Lohnfaktor erstmals gesamtdeutsche Werte zugrunde gelegt werden.

Durch die Neuregelung von § 255d Absatz 4 Satz 1 Nummer 2 wird zudem klargestellt, dass die zu Beginn des Jahres 2024 – und damit zur Datenlieferung für die Rentenanpassung 2024 – für das Jahr 2022 vorliegenden Daten aus der Versichertenstatistik zu den gesamtdeutschen beitragspflichtigen Bruttolöhnen und -gehältern je Arbeitnehmer ohne Beamte einschließlich der Bezieher von Arbeitslosengeld zugrunde zu legen sind.

Zu Nummer 4 (§ 287a)

Ab 2026 gibt es einen allgemeinen Bundeszuschuss für das gesamte Bundesgebiet (§ 287e in der Fassung ab 1. Januar 2026). Ausgangsbetrag für die Fortschreibung ist die Summe des für das Jahr 2025 ermittelten allgemeinen Bundeszuschusses und des Bundeszuschusses-Beitrittsgebiet.

Die Festsetzung von Werten, die auf die Veränderung der Bruttolöhne und -gehälter je Arbeitnehmer (§ 68 Absatz 2 Satz 1) abstellen, erfolgt nach § 228b für Zeiten bis einschließlich 31. Dezember 2024 noch auf Basis der Lohnentwicklung in den alten Ländern und ab dem Jahr 2025 auf Basis der gesamtdeutschen Lohnentwicklung.

Durch die Regelung des § 287a wird sichergestellt, dass die Fortschreibung des allgemeinen Bundeszuschusses für das Jahr 2025 sachgerecht noch mit der Lohnentwicklung in den alten Ländern erfolgt, bevor dieser für das Jahr 2026 mit dem Bundeszuschuss-Beitrittsgebiet zu einem gesamtdeutschen allgemeinen Bundeszuschuss zusammengefasst wird.

Zu Artikel 4 (Inkrafttreten)

Die Regelung stellt sicher, dass die Vorschriften des Artikels 3 – abweichend von den übrigen Vorschriften – am Tag nach der Verkündung in Kraft treten.

Berlin, den 25. September 2024

Dr. Zanda Martens
Berichterstatterin

Dr. Martin Plum
Berichterstatter

Canan Bayram
Berichterstatterin

Stephan Brandner
Berichterstatter

Katharina Willkomm
Berichterstatterin

Vorabfassung – wird durch die lektorierte Fassung ersetzt