

24.06.2024

Antwort

der Landesregierung

auf die Kleine Anfrage 3850 vom 15. Mai 2024
der Abgeordneten Sebastian Watermeier SPD
Drucksache 18/9293

Wie steht die Landesregierung zum Thema Zwangsversteigerungen?

Vorbemerkung der Kleinen Anfrage

Bei Zwangsversteigerungen gehen Immobilien mitunter an Käuferinnen und Käufer, die nicht zahlen. Diesen geht es nur darum, für einige Monate Eigentümerin oder Eigentümer zu sein, um die Miete zu kassieren. Bei Versteigerungen wird die Käuferin oder der Käufer bereits mit dem Zuschlag Eigentümerin oder Eigentümer und nicht erst durch den Eintrag ins Grundbuch. Vor diesem Hintergrund hat die Bundesregierung eine Initiative gestartet, um diese Betrugsform zu bekämpfen (BR Drs. 127/24, 15.03.2024). Der Gesetzesentwurf sieht vor, es Gemeinden zu ermöglichen, Immobilien nach der Versteigerung so lange unter gerichtliche Verwaltung zu stellen, bis der Kaufpreis gezahlt ist. Dadurch sollen Betrügerinnen und Betrüger keinen Anreiz mehr haben, überhöhte Gebote abzugeben, um so zu Mieteinnahmen zu kommen.

Der Bundesrat hält den Gesetzesentwurf allerdings für zu weitreichend, sodass eine zeitnahe Umsetzung der Gesetzesinitiative nicht möglich ist.

Die Ministerin für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung hat die Kleine Anfrage 3850 mit Schreiben vom 24. Juni 2024 namens der Landesregierung im Einvernehmen mit dem Minister der Justiz beantwortet.

- 1. *Wie bewertet die Landesregierung grundsätzlich die Problematik dieser Betrugsform zu Lasten der seriösen Akteure der Wohnungswirtschaft?***
- 3. *Wie bewertet die Landesregierung den Gesetzesentwurf der Bundesregierung?***

Die Fragen 1 und 3 werden aufgrund des Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet.

Aus verschiedenen Projektarbeitsgruppen, die im Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung geführt werden, sind Herausforderungen bei der Zwangsversteigerung von sogenannten „Schrottimmobilien“ bekannt. Schon während der Durchführung des nordrhein-westfälischen Modellvorhabens Problemimmobilien haben die in diesem Projekt zusammengeschlossenen Kommunen gefordert, die geltende Rechtslage im Zwangsversteigerungsrecht (ZVG) insoweit zu ändern, dass Städte und Gemeinden grundsätzlich einen Antrag auf

Datum des Originals: 24.06.2024/Ausgegeben: 28.06.2024

gerichtliche Verwaltung stellen können, auch wenn sie nicht Beteiligte im Sinne des ZVG sind. Eine solche Regelung zielt auf Zwangsversteigerungen von Problemimmobilien ab, bei denen die Gebäude zu überhöhten Preisen gekauft werden. Von den Käufern wird nur die Sicherungsleistung in Höhe von 10 Prozent und in der Regel nicht die volle Kaufsumme gezahlt. Durch eine Vermietung (oft matrattenweise und mit Überbelegung) ab dem Tag der Versteigerung erhält die oder der Erwerber die Möglichkeit, die Immobilie zu bewirtschaften. Hierdurch können hohe Gewinne erzielt werden und zwar solange, bis die nächste Zwangsversteigerung (häufig mehrere Monate später) angesetzt wird.

Das Gesetzesvorhaben der Bundesregierung wurde daher seitens des Landes Nordrhein-Westfalen von Beginn an positiv begleitet.

2. *Welcher volkswirtschaftliche Schaden wird durch solche Aktivitäten hervorgerufen?*

Der Landesregierung liegen hierzu keine Daten vor.

4. *Welche Initiativen hat die Landesregierung bislang zur Bekämpfung dieser Betrugsform ergriffen?*

Das Ministerium für Heimat, Kommunales, Bau und Digitalisierung unterstützt Kommunen in vielfältiger Art und Weise, wenn es um die Bekämpfung von Schrottimmobiliien geht. Hierzu wurden insbesondere die Eingriffsrechte der Kommunen, sei es über das Wohnraumstärkungsgesetz oder über die Bauordnung des Landes Nordrhein-Westfalen, gestärkt. Des Weiteren wurden im Rahmen des Modellvorhabens Problemimmobilien in den Jahren 2017 bis 2022 elf besonders betroffene Kommunen beim Erwerb solcher Immobilien und der Beseitigung der damit verbundenen Missstände mit Städtebaufördermitteln unterstützt und zugleich die Vernetzung gefördert.

Über verschiedene Projektarbeitsgruppen erfolgt eine weitere Vernetzung, um die Anwendung von Eingriffsinstrumenten zu unterstützen. Zur Bekämpfung der konkreten Betrugsform bedarf es hingegen der Änderung von Bundesrecht - das Land Nordrhein-Westfalen selbst hat an dieser Stelle keine Regelungskompetenz.

5. *Ist die Landesregierung bezüglich dieser Frage mit den kommunalen Spitzenverbänden im Erfahrungs- und Meinungsaustausch?*

Ja.