

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



MHKBD Nordrhein-Westfalen • 40190 Düsseldorf  
Frau Vorsitzende

Elisabeth Winkelmeier-Becker, MdB

Deutscher Bundestag

Platz der Republik 1

11011 Berlin

25. Juni 2024

Seite 1 von 5

Aktenzeichen

58.01.01

bei Antwort bitte angeben

Herr Schwickert

Telefon 0211 8618-4222

scott.schwickert@mhkbd.nrw.d

e

per E-Mail: [rechtsausschuss@bundestag.de](mailto:rechtsausschuss@bundestag.de)

**Stellungnahme zur öffentlichen Anhörung im Rechtsausschuss des  
Deutschen Bundestages zum Entwurf des Gesetzes zur Bekämpfung  
missbräuchlicher Ersteigerungen von Schrottimmobilien  
(Schrottimmobilien-Missbrauchsbekämpfungsgesetz)**

Sehr geehrte Frau Vorsitzende, sehr geehrte Abgeordnete, sehr geehrte  
Damen und Herren,

vielen Dank für die Gelegenheit, im Rahmen der öffentlichen Anhörung  
im Rechtsausschuss des Deutschen Bundestages zum Thema Entwurf  
eines Gesetzes zur Bekämpfung missbräuchlicher Ersteigerungen von  
Schrottimmobilien (Schrottimmobilien-Missbrauchsbekämpfungsgesetz)  
– BT-Drucksache 20/11308 – Stellung nehmen zu dürfen.

Nordrhein-Westfalen kennt eine Vielzahl von Herausforderungen im  
Zusammenhang mit Problemimmobilien. Diese können entstehen, wenn  
Eigentümer nicht mehr ermittelbar oder überfordert sind, oder wenn  
Gebäude schlichtweg für Renovierungsinvestitionen nicht mehr  
interessant sind und daraufhin verwahrlosen. Viele Problemimmobilien  
befinden sich auch in Regionen, die von einem erheblichen  
Strukturwandel betroffen sind. Seit dem Niedergang der Schwerindustrie  
in der zweiten Hälfte des 20. Jahrhunderts haben viele Städte der  
Ruhrgebietsregion tiefgreifende strukturelle Veränderungen erlebt. Diese  
Veränderungen haben zu einer Vielzahl von leerstehenden oder  
vernachlässigten Immobilien geführt.

Jürgensplatz 1  
40219 Düsseldorf  
(Anfahrt über Hubertusstraße)

Telefon 0211 8618-50  
poststelle@mhkbd.nrw.de

Öffentliche Verkehrsmittel:  
Straßenbahnlinien 706, 708  
und 709 bis Haltestelle  
Landtag/Kniebrücke

Dies alleine stellt die Kommunen in Nordrhein-Westfalen schon vor große soziale, wirtschaftliche und städtebauliche Herausforderungen.

Regelrechte Geschäftsmodelle ranken sich aber um die missbräuchliche Nutzung solcher Immobilien, womit weitere Herausforderungen für die Kommunen in Nordrhein-Westfalen erwachsen. Unredliche Geschäftsleute erwerben nicht mehr marktgängige Gebäude und versuchen ihre Gewinne durch minimale Ausgaben für die Instandhaltung und größtmögliche Einnahme von Mieterträgen zu maximieren.

Eine Variante hiervon ist das temporäre Vermieten von solchen Problemimmobilien an Arbeitsmigranten aus Südosteuropa, die in der Grenzregion zu den Niederlanden überteuert und in Überbelegung untergebracht werden und regelmäßig in den Niederlanden unter teilweise ausbeuterischen Bedingungen arbeiten.

Eine andere Variante ist die Ersteigerung von Problemimmobilien im Rahmen von Zwangsversteigerung zu überzogenen Geboten, ohne die ernsthafte Absicht zu haben, mehr als die gesetzliche Sicherheitsleistung in Höhe von 10% des Verkehrswertes zu begleichen. Die mit Erteilung des Zuschlags einhergehende Berechtigung, die Nutzungen aus der Immobilie zu ziehen, geschieht zu Lasten der Bewohner, die sich zu hohen Mietpreisen in überbelegten Verhältnissen wiederfinden, aber auch zu Lasten der Nachbarschaft der betroffenen Immobilien sowie der Kommunen selbst. Denn diese Vermietungspraktiken können binnen kurzer Zeit zum Herunterwirtschaften ganzer Häuser führen - mit entsprechend negativen Auswirkungen auf die nachbarschaftliche Bebauung, die Grundstückspreise sowie das städtebauliche und soziale Gefüge ganzer Straßenzüge und Wohnviertel. In der Folge können letztendlich selbst gewachsene nachbarschaftliche Strukturen destabilisiert werden.

Besonders perfide ist es, dass diese Erwerbemasche in der Zwangsversteigerung oft mit der Unterbringung von Menschen kombiniert wird, die im Rahmen der Arbeitnehmerfreizügigkeit aus den EU-Mitgliedstaaten Bulgarien und Rumänien in der Hoffnung auf eine Verbesserung ihrer wirtschaftlichen Lage und aufgrund der sozialen Ausgrenzung im Heimatland zugewandert sind. In diesen Fällen werden oft schon der Transport nach Deutschland, aber auch die Unterbringung von den Immobilien-Erwerbern organisiert, die Gebäude überbelegt und mitunter horrend hohe Mietpreise pro Schlafplatz verlangt. Oft stützt sich die

Arbeitnehmereigenschaft der Zugewanderten auf Arbeitsverhältnisse mit sehr geringer Vergütung und Arbeitszeit – mitunter sogar auf fingierte Arbeitsverhältnisse. Die zugewanderten Arbeitnehmer und ihre Familien erhalten häufig - neben dem Kindergeld - zur Bestreitung ihres Lebensunterhalts ergänzende Sozialleistungen in Form des Bürgergeldes. Infolgedessen bezahlt letztlich der deutsche Staat, d.h. der Bund und die Kommunen, über das steuerfinanzierte Bürgergeld, die Mieten an die im Hintergrund agierenden unredlichen Strukturen.

Die Landesregierung Nordrhein-Westfalen hat unterschiedliche Maßnahmen und Ansätze entwickelt, um diesen und anderen verwerflichen Nutzungen von Problemimmobilien entgegenzutreten zu können.

Einerseits geht die Landesregierung mit aufwändigen Vor-Ort-Kontrollen in und gemeinsam mit den Städten, Gemeinden und Kreisen in der Grenzregion zu den Niederlanden dagegen vor, dass Gebäude rechtswidrig als Leiharbeiterunterkünfte genutzt werden und bekämpft damit die Mieter- und Arbeitnehmerausbeutung von freizügigkeitsberechtigten EU-Arbeitsmigrantinnen und -migranten in der deutsch-niederländischen Grenzregion (vgl. [Bericht an den Landtag](#) vom 25.04.2023).

Mit Wirkung zum 01. Juli 2021 wurde zudem das Wohnraumstärkungsgesetz erlassen, mit dem die Kommunen in die Lage versetzt werden, u.a. stärker präventiv gegen Problemimmobilien einzuschreiten und gezielter gegen die Verwahrlosung von Wohnraum vorzugehen.

Im Rahmen des Modellprojekts der Städtebauförderung wurde eine systematische Vorgehensweise für den Umgang mit Problemimmobilien erarbeitet, die für alle interessierten und betroffenen Städte und Gemeinden wegweisend sein kann. Dazu gehören unter anderem Erkenntnisse, wie Problemimmobilien typischerweise entstehen, Empfehlungen zur ämterübergreifenden Zusammenarbeit innerhalb der Stadtverwaltung und zuletzt auch modellhafte Vorgehensweisen zu Erwerb, Abriss, Sanierung und Modernisierung ehemaliger Problemimmobilien.

Auch der Ansatz der gegenständlichen Gesetzesinitiative wurde im Rahmen des „Modellvorhaben(s) Problemimmobilien“ diskutiert. Hier wurde u.a. die Erfahrung gemacht, dass die bisher zur Verfügung stehenden Rechtsinstrumente zur Bekämpfung der missbräuchlichen Nutzung mit Blick auf die zeitliche Wirkung nicht ausreichen. Die Antragsmöglichkeit auf gerichtliche Verwaltung im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens wird daher außerordentlich begrüßt.

Der Vorteil der vorgeschlagenen Lösung liegt insbesondere darin, dass sie allen Gemeinden unabhängig von ihrer Finanzkraft ein effektives Einschreiten gegen das in aufgezeigter Weise rechtsmissbräuchliche Verhalten bei Zwangsversteigerungen ermöglicht.

Die betroffene Gemeinde erhält das Recht, in einem Zwangsversteigerungsverfahren einen Antrag auf gerichtliche Verwaltung zu stellen, wodurch letztlich etwaige Mieteinnahmen an den gerichtlich bestellten Verwalter zu zahlen sind. 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 Gewinne zu ziehen. Denn für die Dauer der gerichtlichen Verwaltung erfolgt die gesamte Verwaltung durch den gerichtlich bestellten Verwalter.

Es ist auch davon auszugehen, dass die Gemeinden ihr Antragsrecht ausschließlich in dem öffentlichen Interesse, eine missbräuchliche Nutzung durch eine vorübergehende gerichtliche Verwaltung zu vermeiden, nutzen werden. Schließlich besteht für die Gemeinde ein (vorläufiges) Kostenrisiko. Zwar hat nach der vorgesehenen neuen Regelung der Ersteher die Kosten der gerichtlichen Verwaltung zu tragen, die Gemeinde ist als Antragstellerin aber vorschusspflichtig und hat die Vergütung des Verwalters zu übernehmen, wenn diese vom Ersteher nicht zu erlangen ist.

Abschließend bleibt festzuhalten, dass mit dem Gesetzesvorschlag aus Sicht des Landes Nordrhein-Westfalen eine gut geeignete Lösung vorliegt, um die eingangs genannten missbräuchlichen Zwangsversteigerungsgebaren zu unterbinden.

Gleichwohl die Gesetzesinitiative zu begrüßen ist, spricht aus den bisher gemachten Erfahrungen viel für die Einführung einer

Länderöffnungsklausel, denn die örtlichen Gegebenheiten sind im Bundesgebiet sehr unterschiedlich und bedürfen einer entsprechenden individuellen und dezentralen Gestaltung.

Den betroffenen Bundesländern sollte es daher überlassen werden, für ihren eigenen Hoheitsbereich festzustellen, ob ein Bedarf an der Einführung des Antragsrechts nach § 94a ZVG-E besteht und gegebenenfalls von ihrem Verordnungsrecht Gebrauch zu machen.

---

Im Auftrag

Bianca Cristal

Abteilungsleiterin Wohnungsbau,  
Wohnungs- und Siedlungsentwicklung