

**Kleine Anfrage****Jan Schalauske (DIE LINKE) vom 24.05.2022****Verwaltung herrenloser Grundstücke in Hessen****und****Antwort****Minister der Finanzen****Vorbemerkung Fragesteller:**

Laut Auskunft des Landesbetriebs Bau und Immobilien Hessen (LBIH) steht das Recht auf Aneignung eines in Hessen aufgegebenen und somit „herrenlos“ gewordenen Grundstücks gemäß § 928 Abs. 2 BGB dem LBIH als zuständige Dienststelle und Immobilienverwalter des Landes zu.

Vorbemerkung Minister der Finanzen:

Ist ein Grundstück durch Aufgabe des Eigentums durch den bisherigen Eigentümer „herrenlos“ geworden, steht das Recht, sich dieses Grundstück anzueignen, ausschließlich dem Fiskus des Landes zu, in dem das Grundstück liegt (§ 928 Abs. 2 Satz 1 BGB). Durch die Aufgabe des Eigentums an einem Grundstück entstehen dem Fiskus hingegen keine Pflichten, wie z.B. die Verkehrssicherungspflicht. Für die Verkehrssicherung und Gefahrenabwehr ist dann regelmäßig die Gemeinde als örtliche Ordnungs- oder Polizeibehörde zuständig.

Herrenlos gewordene Grundstücke sind oftmals grundbuchlich stark belastet (etwa durch Hypotheken und Grundschulden), nicht selten sind aufstehende Gebäude sanierungsbedürftig und/oder der Grund und Boden mit Schadstoffen belastet. Im Grundbuch eingetragene Belastungen bleiben auch bei Eigentumsaufgabe in vollem Umfang zugunsten der Gläubiger erhalten. Da die Aufgabe des Eigentums regelmäßig vor dem Hintergrund der „Überschuldung“ des Grundstücks erfolgt, besteht nur selten eine wirtschaftliche Verwertungsmöglichkeit. In solchen Fällen belastet die Aneignung regelmäßig den Landeshaushalt, wenn nicht besondere Umstände vorliegen, etwa das Land selbst Gläubiger der Belastungen ist oder sich die baurechtlichen oder wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zwischen der Eigentumsaufgabe und dem Zeitpunkt der Aneignung positiv verändert haben. Vor diesem Hintergrund übt das Land Hessen, in Angelegenheiten herrenloser Grundstücke vertreten durch den Landesbetrieb Bau- und Immobilien Hessen (LBIH), das ihm zustehende Aneignungsrecht nur im Ausnahmefall aus.

Diese Vorbemerkungen vorangestellt, beantworte ich die Kleine Anfrage im Einvernehmen mit dem Minister für Wirtschaft, Energie, Verkehr und Wohnen wie folgt:

Frage 1. Wie viele herrenlose Grundstücke sind dem LBIH bekannt?

Herrenlose Grundstücke werden vom LBIH nicht systematisch erfasst. Es erfolgt auch keine systematische Meldung herrenloser Grundstücke an den LBIH durch die Grundbuchämter. Der LBIH erhält auf unterschiedliche Weise Kenntnis von einem herrenlosen Grundstück, regelmäßig jedoch dann, wenn sich ein Interessent für das Grundstück meldet. Besteht insoweit Erwerbsinteresse, kann das dem Land zustehende Aneignungsrecht gegen Zahlung eines Entgelts in Höhe des vollen Wertes des Grundstücks sowie einer Bearbeitungsgebühr abgetreten werden. Sollte der Wert des Grundstücks nicht nur negativ oder unerheblich sein, kann es auch zu vermuten, dass das Grundstück auch für Dritte interessant sein könnte, kann es auch zur öffentlichen Ausbietung des Aneignungsrechtes an dem herrenlosen Grundstück kommen.

Da es keine systematische Erfassung herrenloser Grundstücke gibt, liegt dem LBIH auch keine Vollständigkeit beanspruchende Übersicht über herrenlose Grundstücke vor. Eine händische Auswertung sämtlicher Vorgänge mit möglichem Bezug zu einem herrenlosen Grundstück ist in der für die Beantwortung der Kleinen Anfrage zur Verfügung stehenden Zeit nicht möglich. Kenntnis

hat der LBIH aktuell (Stand 14.06.2022) von 179 Grundbuchblättern in Hessen, in denen herrenlose Grundstücke verzeichnet sind. Es handelt sich hierbei zum überwiegenden Teil um Ackerland, Grünland, Unland, Gräben und Verkehrsflächen.

Frage 2. Wie viele herrenlose Grundstücke konnten in den letzten zehn Jahren (jeweils aufgeschlüsselt nach Jahren und Bauform) vermittelt werden?

Das Land Hessen „vermittelt“ keine herrenlosen Grundstücke. Eine öffentliche Ausbietung erfolgt wie in der Beantwortung zu Frage 1 beschrieben nur im Ausnahmefall, wenn zu erwarten ist, dass neben demjenigen, der das Land auf das Grundstück aufmerksam gemacht hat, noch weitere Interessenten am Markt vorhanden sein könnten oder das Grundstück, auch ohne dass ein Interessent vorhanden ist, entsprechend werthaltig ist.

Die Anzahl der durch Aneignung bzw. Zwangsversteigerung wieder ins Eigentum gelangten Grundstücke seit 2017 kann der nachfolgenden Tabelle entnommen werden. Frühere Vorgänge wurden ebenso wenig wie die jeweilige Bauform systematisch erfasst. Aufgeführt wurde nachstehend, ob die Grundstücke angeeignet wurden oder im Wege der Zuschlagserteilung in der Zwangsversteigerung übergegangen sind.

Jahr	Gesamtanzahl	Davon durch Zwangsversteigerung
2017	18	8
2018	14	9
2019	20	5
2020	12	5
2021	17	3
Summe	81	30

Frage 3. Welche Kosten sind in den letzten zehn Jahren (jeweils aufgeschlüsselt nach Jahren) durch Sicherungsmaßnahmen an herrenlosen Liegenschaften entstanden?

Frage 4. Wer trägt die entstandenen Kosten für die vorgenommenen Sicherungsmaßnahmen?

Die Fragen 3 und 4 werden wegen des bestehenden Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet. Das Land Hessen treffen an herrenlosen Grundstücken – anders als bei Fiskalerbschaften – keine Gefahrenabwehr- bzw. Verkehrssicherungspflichten. Dem Land Hessen entstehen daher auch keine Kosten für Sicherungsmaßnahmen an herrenlosen Grundstücken. Wie in der Vorbemerkung dargelegt, obliegt die Verkehrssicherungspflicht von herrenlosen Grundstücken den zuständigen kommunalen Gefahrenabwehrbehörden.

Frage 5. Warum wird der LBIH nicht automatisch von den Grundbuchämtern über die Aufgabe des Eigentums oder über die Aneignung von Grundstücken durch Dritte, z.B. bei Zwangsversteigerungen, unterrichtet?

Frage 6. Warum kann der LBIH keine Liste von herrenlosen Grundstücken für Interessentinnen und Interessenten zur Verfügung stellen?

Die Fragen 5 und 6 werden wegen des bestehenden Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet. Das Grundbuch ist grundstücksbezogen aufgebaut, d.h. zu jedem Grundstück ist der Eigentümer verzeichnet. Die umgekehrte Blickrichtung – ein Verzeichnis der Eigentümer mit den diesen gehörenden Grundstücken – kennt das Grundbuch aus datenschutzrechtlichen Gründen grundsätzlich nicht. Da ein Filtern des Grundbuchs nach Eigentümern nicht vorgesehen ist, ist auch kein Filtern nach dem Kriterium „kein Eigentümer“ vorgesehen.

Da die Eigentumsaufgabe regelmäßig erfolgt, weil das Grundstück eine Belastung darstellt, eine Aneignung daher nur im Ausnahmefall von Interesse ist und das Land in derartigen Fällen durch Dritte oder als Gläubiger regelmäßig vom Umstand der Herrenlosigkeit Kenntnis erlangt, besteht aus fiskalischer Sicht kein Bedarf an einer Übersicht über herrenlose Grundstücke. Eine Liste herrenloser Grundstücke liegt dem LBIH nicht vor.

Frage 7. Wie hat sich die Zahl herrenloser Grundstücke in Hessen in den letzten zehn Jahren entwickelt?

Frage 8. Was gedenkt die Landesregierung gegen diese Entwicklung zu unternehmen?

Frage 9. Welchen Beitrag können herrenlose Grundstücke zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnraum leisten?

Die Fragen 7 bis 9 werden wegen des bestehenden Sachzusammenhangs gemeinsam beantwortet. Wie sich die Anzahl herrenloser Grundstücke in den letzten zehn Jahren entwickelt hat, ist dem Land nicht bekannt. Die dem LBIH seit 2017 neu zur Kenntnis gelangten herrenlos gewordenen Grundstücke entsprechen etwa den durch Aneignung bzw. Zwangsversteigerung wieder ins Eigentum gelangten Grundstücken.

Jahr Zugang

- 2017 15,
- 2018 13,
- 2019 21,
- 2020 5,
- 2021 12.

Die Möglichkeit der Aneignung und zielgerichteten Nachnutzung wird zum einen aufgrund der o.g. erheblichen Lasten, die regelmäßig mit herrenlosen Grundstücken einhergehen und zum anderen aufgrund des relativ geringen Zugangs stark eingeschränkt. Eine zielgerichtete Nachnutzung herrenloser Grundstücke ist jeweils eine Einzelfallbetrachtung. Vorhandene Potenziale zur Wohnnutzung sollten dabei möglichst ausgeschöpft werden. Hierbei spielen grundbuchliche Belastung, Bodenschadstoffe, Zustand ggf. aufstehender Gebäude sowie Lage eine wichtige Rolle hinsichtlich der Wirtschaftlichkeit und für das Interesse an der Nutzung durch Dritte. Als wichtiges Steuerungsinstrument zur Nachnutzung von Flächen baut das Land Hessen zur Unterstützung der Kommunen ein digitales Potenzialflächenkataster auf, das auch, soweit datenschutzrechtlich zulässig, die Möglichkeit zur Erfassung von Gebäudeleerständen und Brachflächen bieten wird.

Aus den geringen Zugangszahlen dürfte jedoch erkennbar sein, dass herrenlose Grundstücke nur ein geringes Potenzial zur Schaffung von Wohnraum haben. Daher besteht aus Sicht der Landesregierung - auch mit Blick darauf, dass dem Land Hessen, wie oben bereits ausgeführt, durch herrenlose Grundstücke keine Verkehrssicherungspflichten entstehen - kein zusätzlicher Handlungsbedarf.

Wiesbaden, 30. August 2022

In Vertretung:
Dr. Martin J. Worms