



HESSISCHER LANDTAG

14. 06. 2024

Kleine Anfrage

Dr. Stefan Naas (Freie Demokraten) vom 15.04.2023**Schrottimmobilien in Landeshand – Belastung oder Chance?****und**

Antwort

Minister der Finanzen

Vorbemerkung Fragesteller:

Im Zusammenhang mit der Verwaltung von Fiskalerbschaften, insbesondere hinsichtlich überschuldeter und verfallener Immobilien, ist es wichtig zu verstehen, wie das Land Hessen diese Herausforderungen angeht. Angesichts der steigenden Anzahl von Fiskalerbschaften und der damit verbundenen finanziellen und administrativen Belastungen ist es entscheidend, effektive Strategien zur Verwaltung und Verwertung dieser Immobilien zu entwickeln, die sowohl den finanziellen Aspekt als auch die städtebauliche und soziale Dimension berücksichtigen.

Vorbemerkung Minister der Finanzen:

Durch die Feststellung des Staatserbrechts durch das Nachlassgericht nach § 1936 BGB wird gemäß § 1964 II BGB zunächst nur eine widerlegbare Vermutung begründet, nach der das jeweils betreffende Bundesland als Erbe angesehen wird. Tatsächlich steht jedoch sogenannten „wahren Erben“, z. B. gesetzlichen Erben, die vom Nachlassgericht übersehen wurden oder nicht auffindbar waren, nach § 2018 BGB für die Dauer von 30 Jahren ein Herausgabeanspruch zu, so dass das Land als Fiskuserbe in dieser Zeit korrekt Rechnung legen und die erlangten Werte bzw. Surrogate als Erbschaftsbesitzer herausgeben muss. Dies führt im Ergebnis dazu, dass der Staat mindestens für einen langen Zeitraum verpflichtet ist, als Fiskuserbe nicht vorrangig hoheitliche Interessen zu verfolgen, sondern in erster Linie im wirtschaftlichen Interesse des Erben zu agieren.

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

Frage 1 Wie viele Immobilien aus Fiskalerbschaften befinden sich derzeit im Besitz des Landes Hessen?

Es befinden sich (Stand 31.12.2023) 4.273 Flurstücke bzw. Anteile an Flurstücken aus Fiskalerbschaften in der Verwaltung des Landesbetriebs Bau und Immobilien Hessen (LBIH).

Frage 2 Welche Typen von Immobilien (z. B. Wohnhäuser, Gewerbeimmobilien, Industriebrachen) sind am häufigsten betroffen?

Mit ca. 55% der Flurstücke bzw. Anteile an Flurstücken ist die Kategorie der Landwirtschaftsflächen einschließlich Ackerland, Wiese und Grünland der häufigste Immobilientyp der Objekte aus Fiskalerbschaften. Ca. 16 % der Flurstücke bzw. Anteile an Flurstücken aus Fiskalerbschaften sind bebaut. Eine Aufstellung nach Gebäudetyp ist nicht erfasst. Erfahrungsgemäß fallen jedoch Gewerbeimmobilien und Industriebrachen nur in Einzelfällen an den Fiskus. Die weiteren Objekte entfallen auf diverse Kategorien wie z. B. Waldflächen, Verkehrsflächen, Erholungsflächen, Gartenland oder Wasserflächen.

Frage 3 Wie viele unbebaute Grundstücke und landwirtschaftliche Nutzflächen befinden sich aktuell im Eigentum des Landes aus Fiskalerbschaften?

Es befinden sich (Stand 31.12.2023) 3.575 unbebaute Flurstücke bzw. Anteile an Flurstücken aus Fiskalerbschaften in der Verwaltung des LBIH, davon 2.340 in der Kategorie der Landwirtschaftsflächen einschließlich Ackerland, Wiese und Grünland.

Frage 4 Auf welchen Gesamtwert schätzt die Landesregierung alle Immobilien und Grundstücke, die sie derzeit aus Fiskalerbschaften besitzt?

Der Bilanzwert der 4.273 Flurstücke bzw. Anteile an Flurstücken aus Fiskalerbschaften, die sich zum 31.12.2023 in der Verwaltung des LBIH befanden, beträgt ca. 2,9 Mio. €.

Frage 5 Wie verteilen sich diese Fiskalerbschaften regional innerhalb Hessens?

Immobilien aus Fiskalerbschaften sind überwiegend im ländlichen Raum oder in strukturschwächeren Gebieten gelegen. Die regionale Verteilung ist der Anlage zu entnehmen.

Frage 6 Wie lange dauert im Durchschnitt der Prozess vom Erwerb einer Immobilie durch das Land als Fiskuserbe bis zum Verkauf oder zur anderweitigen Verwertung dieser Immobilien?

Der Zeitraum vom „Erwerb“, also dem Anfall der Erbschaft bis zum Abschluss der Verwertung ist nicht statistisch auswertbar.

Die Immobilien, auch landwirtschaftliche Flächen und sonstiges Grundvermögen, sind in der Regel überschuldet bzw. grundbuchrechtlich besichert und nicht in Alleineigentum des Landes Hessen, sodass in zahlreichen Fällen der Staat als Erbe nicht oder zumindest nicht allein über das Schicksal dieser Immobilien bestimmen kann. Häufig unterfallen diese Immobilien einem Nachlassinsolvenzverfahren, nach dessen Eröffnung dem Fiskuserben – wie jedem anderen Eigentümer in vergleichbarer Situation auch – die Verfügungsgewalt über die Grundstücke entzogen wird. Detaillierte Erkenntnisse über das Grundvermögen bzw. dessen Verwertung werden in diesen Fällen oftmals nicht beim Land bekannt, da das Verfahren vom Nachlassinsolvenzverwalter geführt und das Land lediglich abschließend über das Ergebnis informiert wird.

Bei der Aufbereitung und Verwertung der Objekte durch den LBIH erfolgt eine Priorisierung der Bearbeitung. Hierbei steht in erster Linie die Gefahrenabwehr – die Objekte in diesem Bereich sind oft zum Zeitpunkt des Erbfalls in äußerst schlechtem Zustand – als auch die Abwehr wirtschaftlichen Schadens für den Steuerzahler im Vordergrund.

Voraussetzung für die Verwertung ist die Lastenfreistellung der Liegenschaften, die aber oftmals durch unterschiedlichste Interessenlagen und langwierige Verhandlungen mit Gläubigern, Miteigentümern oder Interessenten sowie aufgrund eines schlechten Zustandes der Immobilie erschwert wird. Beispielsweise waren nur ca. 10 % der 2023 neu eingegangenen Flurstücke ohne Grundbuchbelastung und zu 100 % im Landeseigentum und erfüllten somit die Voraussetzungen für eine zügige Verwertung.

Frage 7 Existieren spezielle Förderprogramme oder Unterstützungsangebote des Landes für die Sanierung oder Umnutzung dieser Immobilien, besonders in ländlichen und strukturschwachen Regionen?

Förderprogramme speziell für Fiskalerbschaften existieren nicht.

Frage 8 Welche Herausforderungen identifiziert die Landesregierung in der aktuellen Praxis der Verwaltung von Fiskalerbschaften?

Frage 9 Welche Verbesserungen sind in Planung?

Die Fragen 8 und 9 werden aufgrund des Sachzusammenhangs zusammen beantwortet:

Aufgrund der demografischen Situation in Deutschland, der Verschuldungssituation der Privathaushalte sowie der immer größer werdenden Anzahl von alleinlebenden Menschen nimmt die Anzahl der Erbschaften, die alle Länder im Rahmen des Fiskalerbrechts erhalten, zu. Viele alte Menschen verbringen ihre letzten Lebensjahre in Pflegeheimen, so dass bei ihrem Ableben noch hohe Kosten dort oder bei den Sozialhilfeträgern offenstehen können, wodurch Angehörige zur Ausschlagung veranlasst werden.

Da die Feststellung des Landes als Fiskalerbe gemäß § 1964 BGB in jedem Einzelfall durch ein Nachlassgericht erfolgt (siehe Vorbemerkung) und im Rahmen der richterlichen Unabhängigkeit dort entschieden wird, ob und zu welchem Zeitpunkt nach einem Ableben ein Nachlassfall die Voraussetzungen der Fiskalerbschaft erfüllt, können keine verlässlichen Prognosen über die Zahl der tatsächlich in einem bestimmten Zeitraum anfallenden Fiskalerbschaften getroffen werden;

auch ist die Zahl der mit Grundvermögen behafteten Nachlassfälle relativ gering im Verhältnis zu den Fiskalerbschaftsfällen insgesamt. Eine zeitliche Planbarkeit für die Abarbeitung der Fälle oder eine Schätzung des dafür erforderlichen Personalbedarfs oder auch der im Rahmen der Gefahrenabwehr aufzuwendenden finanziellen Mittel ist deshalb nur sehr begrenzt möglich.

Außerdem kann aufgrund der vorstehend in der Vorbemerkung bereits beschriebenen rechtlichen Besonderheiten – z. B. nur fiktionale Erbenstellung für die Dauer von 30 Jahren; die Verpflichtung, die Immobilien zügig einer wirtschaftlichen Verwertung zur Befriedigung bestehender Gläubigeransprüche zuzuführen – eine eigene Nutzung des Landes mit damit verbundenen Investitionen nur in engen Grenzen erfolgen.

Aufgrund der dargestellten Besonderheiten, der gesetzlichen Vorgaben sowie der einzelfallbezogenen individuellen Herausforderungen der jeweiligen Erbschaftsfälle sind für alle Fiskalerbschaftsfälle gültige Optimierungen kaum denkbar und daher auch nicht in Planung.

Frage 10 Gibt es Überlegungen oder Pläne zur Einführung einer landesweiten Datenbank für herrenlose Grundstücke und Immobilien, um die Transparenz und Effizienz in der Verwaltung dieser Objekte zu verbessern?

Das Eigentum und die Rechte an Grundstücken und ihren wesentlichen Bestandteilen werden im Grundbuch, die räumliche Lage von Grundstücken wird im Liegenschaftskataster nachgewiesen. Der Aufbau einer weiteren Datenbank für herrenlose Grundstücke und Immobilien ist daher aktuell nicht vorgesehen.

Wiesbaden, 31. Mai 2024

Prof. Dr. R. Alexander Lorz

Anlage

Kreis	Flurstücke bzw. Anteile an Flurstücken		
	bebaut	unbebaut	Gesamt
Bergstraße	9	52	61
Darmstadt, Stadt	3	23	26
Darmstadt-Dieburg	11	60	71
Frankfurt am Main, Stadt	7	67	74
Fulda	14	50	64
Gießen	14	95	109
Groß-Gerau	5	17	22
Hersfeld-Rotenburg	42	138	180
Hochtaunuskreis	4	64	68
Kassel	53	114	167
Kassel, Stadt	6	18	24
Lahn-Dill-Kreis	60	791	851
Limburg-Weilburg	26	77	103
Main-Kinzig-Kreis	30	213	243
Main-Taunus-Kreis	4	48	52
Marburg-Biedenkopf	48	191	239
Odenwaldkreis	10	25	35
Offenbach	9	89	98
Offenbach am Main, Stadt	3	0	3
Rheingau-Taunus-Kreis	6	140	146
Schwalm-Eder-Kreis	55	127	182
Vogelsbergkreis	34	79	113
Waldeck-Frankenberg	41	67	108
Werra-Meißner-Kreis	38	215	253
Wetteraukreis	20	80	100
Wiesbaden, Landeshauptstadt	2	25	27
Gesamt Hessen	554	2865	3419
übrige Bundesländer und europäisches Ausland	144	710	854
Gesamt	698	3575	4273