



HESSISCHER LANDTAG

15. 06. 2023

Kleine Anfrage

Gerhard Schenk (AfD), Dimitri Schulz (AfD) und Klaus Gagel (AfD) vom 16.05.2023

Immobilienwerb des Landes Hessen durch Staatserbrecht

und

Antwort

Minister der Finanzen

Vorbemerkung Fragesteller:

Das Land Hessen kann durch Staatserbrecht (§ 1936 BGB) Besitzer von Grundstücken oder Immobilien werden. Können in einem Erbfall keine Erben ermittelt werden, so erbt das Bundesland, in dem der Erblasser zuletzt seinen Wohnsitz hatte.

Vorbemerkung Minister der Finanzen:

Durch die Feststellung des Staatserbrechts nach § 1936 BGB wird gemäß § 1964 II BGB zunächst nur eine widerlegbare Vermutung begründet, nach der das jeweils betreffende Land als Erbe angesehen wird. Tatsächlich steht jedoch sogenannten „wahren Erben“, beispielsweise gesetzlichen Erben, die z.B. 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 verpflichtet ist, als Fiskuserbe nicht hoheitlich, sondern wie eine natürliche Person im Sinne des BGB im Interesse des Erben zu agieren.

Außerdem ist der Fiskuserbe gesetzlich verpflichtet, den Nachlass vollumfänglich abzuwickeln und Verbindlichkeiten und Forderungen gegen den Nachlass zu erfüllen, soweit dies das BGB vorsieht und es mit dem vorhandenen aktiven Nachlass in jedem Einzelfall möglich ist. Dies bedeutet, dass die aus dem Verkauf der geerbten Immobilien erzielten Erlöse dem Staat nicht als „Gesamteinnahmen“ zur Verfügung stehen, wie dies der Wortlaut in Frage 2 dieser Kleinen Anfrage suggeriert. Mit den erzielten Einnahmen aus dem Verkauf werden vielmehr im Regelfall die Schulden und Verbindlichkeiten des Erblassers beglichen.

Weiterhin sind die Immobilien häufig überschuldet bzw. grundbuchrechtlich besichert, so dass 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 Fiskuserven – wie jedem anderen Eigentümer in vergleichbarer Situation auch – die Verfügungsgewalt über die Grundstücke entzogen wird. Insbesondere in diesen Fällen werden detaillierte Erkenntnisse über das Grundvermögen bzw. dessen Verwertung hier dem Land nicht bekannt, da das Verfahren beim Nachlassinsolvenzverwalter geführt und das Land lediglich abschließend über das Ergebnis informiert wird, bei dem häufig kein Auszahlungsbetrag für den Staat als Erben bzw. Grundstückseigner verbleibt. Dies erklärt, weshalb in vielen Fällen keine detaillierten Angaben über die Grundstücke und ihre Werte bei der Oberfinanzdirektion Frankfurt (OFD) vorhanden sind.

Da sich die Fragesteller in der Vorbemerkung auf durch Staatserbrecht erlangte „Grundstücke oder Immobilien“ beziehen, wird in den Antworten der Begriff der Immobilie so verwendet, dass er jedes geerbte Grundstück mit und ohne Aufbauten erfasst.

Der geschätzte Wert „beim Erwerb“ – also wohl beim Anfall der Erbschaft – wird regelmäßig nicht ermittelt, da Gutachten oder ähnliches ohne konkreten Anlass unnötige Kosten verursachen würden. Da es sich bei zahlreichen Grundstücken um kleine und/oder wenig werthaltige Stückländereien handelt und/oder häufig auch die Zahl der Miteigentümer bzw. die Größe des Bruchteilseigentums bei ungeteilten Erbengemeinschaften noch nicht feststeht, würde eine aufwändige Wertermittlung zu diesem Zeitpunkt keinen wirtschaftlichen Sinn ergeben.

Die Angaben der Nutzflächen können in den digitalisierten Akten bei der OFD Frankfurt am Main nicht abgefragt werden und werden beim Landesbetrieb Bau und Immobilien Hessen (LBIH) nicht statistisch erfasst, sondern lediglich die Grundstücksflächen.

Diese Vorbemerkungen vorangestellt, beantworte ich die Kleine Anfrage wie folgt:

Frage 1. Wie viele Immobilien hat das Land Hessen in den letzten fünf Jahren geerbt? Bitte mit Angabe der Grundstücksfläche, der Nutzfläche der Immobilien sowie des geschätzten Wertes beim Erwerb sowie des geschätzten Werts zum Stichtag 30.04.2023.

Die Verwaltung der zu einem Nachlass gehörenden Grundstücke beziehungsweise grundstücksgleichen Rechte obliegt bis zur endgültigen Abwicklung in allen diesbezüglichen Angelegenheiten einschließlich der Vertretung vor den Gerichten der OFD. Diese bedient sich zur Verwaltung und Verwertung der Grundstücke des LBIH als Dienstleister. Die folgenden Zahlen beziehen sich auf die dem LBIH übergebenen Grundstücke.

In den Jahren 2018 bis 2022 wurden insgesamt 2.499 Flurstücke beziehungsweise Anteile an Flurstücken durch die OFD an den LBIH zur Verwaltung und Verwertung übergeben.

Diese wiesen eine anteilige Grundstücksfläche bezogen auf den Anteil des Landes Hessen von 2.604.864,94 m² und einen anteiligen Objektwert von 18.367.399,59 € auf. Stichtag der geschätzten Werte ist der jeweilige Stichtag der Wertschätzung beziehungsweise des Verkehrswertgutachtens für die einzelnen Grundstücke. Eine Aussage über den Wert zum Stichtag 30.04.2023 ist nicht möglich. Dies gilt für alle Angaben zu Objektwerten im Folgenden. Angaben zu Nutzflächen werden statistisch nicht erfasst.

542 Flurstücke beziehungsweise Anteile an Flurstücken waren bebaut mit einer anteiligen Fläche von 279.549,53 m² und einem Wert von 12.649.066,14 €. Die Verteilung auf die einzelnen Jahre, auch für die Fragen 2-3, können der beigefügten Aufstellung entnommen werden.

Hinzu kommen im fraglichen Zeitraum 165 Erbfälle mit Immobilienvermögen bei der OFD, soweit diese nicht an den LBIH abgegeben wurden. Ein Erbfall kann mehrere Flurstücke enthalten. Auf diese entfällt eine anteilige Grundstücksfläche von 796.060,46 m².

Frage 2. Wie viele der geerbten Immobilien wurden in den letzten fünf Jahren verkauft? Bitte mit Gesamteinnahmen pro Jahr angeben.

Die Anzahl der Abgänge von Grundstücken aus Fiskalerbschaften in der Verwaltung des LBIH in den Jahren 2018 bis 2022 beträgt insgesamt 1.769 Flurstücke beziehungsweise Anteile an Flurstücken mit einem Erlös von 11.063.396,10 € für das Land Hessen. Aufgrund der meist erheblichen grundbuchrechtlichen Belastung der Grundstücke dient ein Großteil der Verkaufserlöse der Gläubigerbefriedigung.

Hinzu kommen bei der OFD 52 verkaufte Grundvermögen mit einem Erlös von 394.790,81 €.

Frage 3. Wie viele der geerbten Grundstücke oder Immobilien lagen in anderen Bundesländern oder anderen Staaten? Bitte mit Angabe der Grundstücksfläche, der Nutzfläche der Immobilien sowie des geschätzten Wertes beim Erwerb sowie des geschätzten Werts zum Stichtag 30.04.2023.

Von den oben genannten Grundstücken aus Fiskalerbschaften in der Verwaltung des LBIH befinden sich 481 Flurstücke bzw. Anteile an Flurstücken außerhalb Hessens. Diese wiesen eine anteilige Grundstücksfläche von 855.190,39 m² und einen anteiligen Objektwert von 2.133.464,18 € auf. Diese Zahlen beinhalten sieben Grundstücke im europäischen Ausland (fünf in Frankreich, eins in Rumänien, eins in Ungarn).

Hiervon waren 74 Flurstücke beziehungsweise Anteile an Flurstücken bebaut mit einer Fläche von 35.273,97 m² und einem anteiligen Wert i.H.v. 799.523,55 €.

Außerhalb Hessens belegen waren bei der OFD 53 Erbfälle mit Immobilienvermögen mit insgesamt 384.034,01 m² inklusive vier Grundstücke in Spanien, eins in Thailand und eins in Griechenland.

Frage 4. Wie viele der in den letzten fünf Jahren geerbten Immobilien wurden den Kommunen zu einem Vorzugspreis überlassen? Bitte mit Angabe der Grundstücksfläche, der Nutzfläche der Immobilien sowie des geschätzten Wertes beim Erwerb sowie des geschätzten Werts zum Zeitpunkt des Verkaufs und des tatsächlichen Verkaufspreises.

Es wurden und werden weder den Kommunen noch einem sonstigen Erwerber Immobilien zum Vorzugspreis überlassen; eine Veräußerung erfolgt gemäß den haushaltsrechtlichen Vorgaben ausschließlich zum Verkehrswert.

Wiesbaden, 6. Juni 2023

Michael Boddenberg

Anlage

**Anlage 1_Kleine Anfrage 10/11084
Grundstücke in der Verwaltung LBIH**

zu Frage	Summen 2018-2022	2018	2019	2020	2021	2022
1 Bestandzugang						
Bestandzugang LBIH, Flurstücke*	2499	500	449	507	553	490
1a						
anteilige Grundstücksfläche**	2.604.864,94 m²	769.718,67 m²	611.844,50 m²	365.807,80 m²	515.364,99 m²	342.128,98 m²
anteiliger Objektwert**	18.367.399,59 €	4.987.128,41 €	4.531.975,57 €	3.611.473,70 €	3.246.095,19 €	1.990.726,72 €
	davon bebaut					
1a, bebaut	542	125	119	84	108	106
	Bestandzugang LBIH, bebaute Flurstücke*					
1b, bebaut						
anteilige Grundstücksfläche bebaute Flurstücke**	279.549,53 m²	105.514,22 m²	51.638,53 m²	34.170,31 m²	62.521,50 m²	25.704,96 m²
anteiliger Objektwert bebaute Flurstücke**	12.649.066,14 €	4.075.260,45 €	3.143.702,42 €	1.844.805,99 €	2.408.967,07 €	1.176.330,22 €
2 Bestandsabgang, Erlöse						
Bestandsabgang LBIH, Flurstücke*	1769	205	289	344	670	261
2a						
Erlös Land Hessen	11.063.396,10 €	700.479,89 €	2.542.934,56 €	2.270.016,71 €	3.140.119,76 €	2.409.845,18 €
3 außerhalb Hessen						
Bestandzugang LBIH, Flurstücke* außerhalb Hessens***	481	95	77	97	65	147
3a						
anteilige Grundstücksfläche**	855.190,39 m²	330.013,89 m²	160.992,48 m²	125.827,72 m²	107.056,63 m²	131.299,68 m²
anteiliger Objektwert**	2.133.464,18 €	302.526,43 €	447.406,92 €	976.513,78 €	197.161,26 €	209.855,79 €
	davon bebaut					
3a, bebaut	74	24	15	10	7	18
	Bestandzugang LBIH, bebaute Flurstücke* außerhalb Hessens					
3b, bebaut						
anteilige Grundstücksfläche bebaute Flurstücke**	35.273,97 m²	14.783,40 m²	7.432,55 m²	4.143,00 m²	5.987,75 m²	2.927,28 m²
anteiliger Objektwert bebaute Flurstücke**	799.523,55 €	206.739,06 €	214.116,47 €	174.418,02 €	145.500,00 €	58.750,00 €

Anmerkungen:

*Der Begriff „Flurstücke“ steht in dieser Statistik für „Flurstücke bzw. Anteile an Flurstücken“

**Wert bezogen auf den Anteil des Landes Hessen

*** inkl. 7 Grundstücke im europäischen Ausland (5 in Frankreich, 1 in Rumänien, 1 in Ungarn)

Anlage 2_Kleine Anfrage 10/1 1084
Grundstücke OFD

zu Frage	Summen 2018-2022
Bestand Fälle (mit Immobilienvermögen) bei der OFD zum Stichtag 31.12.2022*	222
davon in Hessen belegen	155
davon außerhalb Hessens belegen**	67
anteilige Grundstücksfläche gesamt in m²	933.597,16
anteilige Grundstücksfläche außerhalb Hessens in m²	398.438,19
1 Bestandzugang	
1a Anzahl der geerbten Fälle seit 01.01.2018	165
1b anteilige Grundstücksfläche gesamt in m²	796.060,46
3 außerhalb Hessen	
3a davon in Hessen belegen	112
3b davon außerhalb Hessens belegen	53
3c anteilige Grundstücksfläche außerhalb Hessens in m²	384.034,01
2 Bestandsabgang, Erlöse	
2 verkaufte Grundvermögen seit 01.01.2018 bis 31.12.2022	52
2 "Erlös" Land Hessen in €	394.790,81 €

Anmerkungen:

* ein Fall kann mehrere Flurstücke enthalten; enthält alle Fälle bei der OFD, soweit diese nicht nach Ziffer II, 2, Absatz II des Erlasses über die Verwaltung der dem Land Hessen zufallenden Erbschaften, StAnz. 1/2023 S. 3, an den LBIH abgegeben wurden

** inkl. 4 Grundstücke in Spanien, 1 in Thailand und 1 in Griechenland

	2018	2019	2020	2021	2022
	11	9	7	14	11
	37.426,00 €	65.455,23 €	83.245,69 €	54.645,48 €	154.018,41 €