

Umgang mit herrenlosen Grundstücken aus Sicht verschiedener Akteure

Diplomarbeit

an der Hochschule Meißen (FH) und Fortbildungszentrum

vorgelegt von
Saskia Bräunig
aus Dölzig

Dölzig, 29.03.2021

Inhaltsverzeichnis

Abkürzungsverzeichnis	IV
1 Einleitung.....	1
2 Die historische Entwicklung des § 928 BGB	2
3 Verhältnis des § 928 BGB zum Art. 14 GG	3
4 Begriffsbestimmungen	4
4.1 Grundstück	5
4.2 Herrenlosigkeit.....	6
4.3 Dereliktion.....	6
5 Wie wird ein Grundstück herrenlos?	7
6 Was passiert nach dem Verzicht auf das Eigentum?	8
7 Umgang mit herrenlosen Grundstücken aus Sicht der Landesverwaltungen.....	10
8 Abgrenzung von Herrenlosigkeit zu anderen rechtlichen Tatbeständen.....	11
8.1 Ungebuchte Grundstücke	12
8.2 Die Fiskalerbschaft	12
8.3 Personenzusammenschlüsse alten Rechts.....	13
8.4 Umgang mit dem "herrenlosen" Vermögen der NSDAP sowie des Deutschen Reiches nach 1945.....	14
9 öffentliche Abgaben	15
9.1 Kommunale Abgaben	16
9.1.1 Gemeindesteuer	17
9.1.2 Straßenausbaubeiträge	17
9.2 Gemeinschaftsteuer.....	18
9.3 Wasser- und Bodenverbände	18
10 Allgemeines zum Polizei- und Ordnungsrecht.....	19
10.1 Verantwortlichkeit des ehemaligen Eigentümers bei bauaufsichtlichen Anordnungen	19
10.2 Verantwortlichkeit als Verhaltens- bzw. Zustandsstörer	22
10.2.1 Verhaltensverantwortlichkeit	23
10.2.2 Zustandsverantwortlichkeit	25
11 Die Prozesspflegschaft nach §§ 58 und 787 ZPO.....	27
12 Löschung von Grundschulden	29
13 Eigentumsaufgabe in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet.....	32
14 Anwendung des § 928 BGB durch Betreuer	34
15 Umgang mit der neu entstandenen Uferkrawatte am Bodensee aufgrund Wasserrückgangs.....	35
16 Schatzfund auf einem herrenlosen Grundstück	36
17 Eigentumsverhältnisse bezogen auf Wohnraum in Deutschland.....	37

18	Möglichkeit des Verzichts durch den Eigentümer.....	38
18.1	Teil- / Wohnungseigentum	39
18.1.1	Für.....	39
18.1.2	Wider.....	40
19	Wieso ist der Anteil herrenloser Grundstücke in Ostdeutschland größer?.....	42
20	Entwicklung der Motive für eine Eigentumsaufgabe nach § 928 Abs. 1 BGB	43
21	Resümee	44
	Literaturverzeichnis.....	V
	Anhang	X
	Rechtsprechungsverzeichnis	XLIII
	Rechtsquellenverzeichnis	XLIV
	Eidesstattliche Erklärung	XLVII

Abkürzungsverzeichnis

a. a. O.	am angegebenen Ort
Abs.	Absatz
Art.	Artikel
Aufl.	Auflage
BGH	Bundesgerichtshof
BVerwG	Bundesverwaltungsgericht
bzw.	beziehungsweise
DDR	Deutsche Demokratische Republik
ebd.	ebenda
Hrsg.	Herausgeber
i. V. m.	in Verbindung mit
Nr.	Nummer
o. D.	ohne Datum
OLG	Oberlandesgericht
OVG	Oberverwaltungsgericht
Rn	Randnummer
S.	Seite
v.	vom
VG	Verwaltungsgericht
vgl.	vergleiche

1 Einleitung

Es gibt nichts, was dem Bürgerlichen Gesetzbuch heiliger ist, als das Eigentum und der Schutz dessen.

Gemäß § 903 Satz 1 BGB darf man schließlich "mit der Sache nach Belieben verfahren und andere von jeder Einwirkung ausschließen". Dies macht es generell erstrebenswert, sich selbst den Eigentümer einer Sache nennen zu können.

Insbesondere einmal selbst ein Grundstück zu besitzen, ist für viele ein großer Wunsch. Um diese Zukunftsvision in die Realität umsetzen zu können, wird man meist eine der teuersten Investitionen, die man in seinem Leben tätigen wird, auf sich nehmen. Angesichts der heutigen Mietpreisen erscheint es noch attraktiver, in ein Eigenheim zu investieren um auch im Alter mietfrei wohnen zu können. In München wird etwa als erweiterte Fürsorgeleistung im öffentlichen Dienst für Tarifbeschäftigte, Beamte und Nachwuchskräfte die sogenannte "Münchenzulage" gewährt.¹ Dies ist eine Ballungsraumzulage aufgrund der enorm hohen Lebenshaltungskosten im Großraum München.²

Der Erwerb und Verlust des Eigentums an Grundstücken ist im Immobiliarsachenrecht speziell geregelt. Bei Grundstücken ergibt sich dies aus dem § 873 BGB i. V. m. § 925 BGB, welche eine wirksame Einigung und Auflassung als Voraussetzung beinhalten, bevor man sich den rechtmäßigen Eigentümer nennen darf. Diesen Prozess von Anfang bis Ende zu durchlaufen kostet meist viel Zeit, Nerven und letztlich auch Geld. Doch was passiert, wenn jemand das Eigentum an seinem Grundstück aufgeben will? Diese Entscheidung mag zuerst unrealistisch erscheinen, denn wer gibt schon freiwillig sein Eigentum auf?

Dennoch war die Dereliktion bereits im römischen Recht verankert, spätestens seit dem 1. vorchristlichen Jahrhundert. Als Motive für eine Eigentumsaufgabe sind etwa Lebensmittelknappheit oder Kriege denkbar.³ Damit kann dargelegt werden, dass dieses Thema schon seit langer Zeit Relevanz aufweist.

¹ vgl. *Gehalt und Besoldung*. o. D., verfügbar unter: <https://www.landkreis-muenchen.de/landratsamt/karriere/was-wir-bieten/gehalt-und-besoldung/> [Zugriff am 14.03.2021]

² vgl. *Höhere Ballungsraumzulage auch für Beamtinnen und Beamte*. o. D., verfügbar unter: <https://gemeinden-bayern.verdi.de/fachgruppen/beamtinnen-und-beamte/++co++b36cf148-6cc1-11e9-9dd1-525400ff2b0e> [Zugriff am 14.03.2021]

³ vgl. Roy, René: *Die Aufgabe des Eigentums an Grundstücken gemäß § 928 BGB.*, Göttingen, V&R unipress GmbH, 2016, S. 19-21

Im § 928 BGB ist der Verzicht auf das Eigentum an einem Grundstück, welcher die Herrenlosigkeit dessen zur Folge hat, abschließend geregelt. Durch die Aufgabe des Eigentums durch den Berechtigten, verbunden mit dem Verzicht des Fiskus auf dessen Aneignungsrecht steht theoretisch jedem Bürger das Recht zu, sich durch Aneignungserklärung gegenüber dem Grundbuchamt als Eigentümer eintragen zu lassen. Somit kann dies eine Variante darstellen, günstig Eigentum an einem Grundstück zu erwerben. Genauere Ausführungen zum Vorgang der Eigentumsaufgabe und dessen Auswirkungen sind unter Nr. 5 und 6 zu finden.

Diese Arbeit beschäftigt sich im folgenden schwerpunktmäßig mit den Rechtsfolgen, als auch möglichen Problemen, die sich durch die Herrenlosigkeit eines Grundstücks aufzeigen. Außerdem wird der Umgang verschiedener Akteure aufgezeigt.

2 Die historische Entwicklung des § 928 BGB

Im Jahr 1888 aus dem ersten Entwurf des Bürgerlichen Gesetzbuches sollte der § 872 geschaffen werden. In diesem musste schon eine Verzichtserklärung gegenüber dem Grundbuchamt abgegeben werden. Dafür gab es zwei Gründe: zum einen die Schaffung von Publizität und zum anderen wollte der Gesetzgeber schon zur damaligen Zeit den Eigentümer durch dieses Formerfordernis davor schützen, eine überstürzte Entscheidung zu fällen.⁴

In diesem Entwurf gab es noch einen dritten Absatz, welcher sich mit dem Zeitraum zwischen Dereliktion und Okkupation beschäftigt. Diese Regelung ist heute in der Zivilprozessordnung zu finden.⁵

Im zweiten Entwurf war von einem § 841 die Rede. Dieser entspricht bis auf redaktionellen Änderungen dem § 928, welcher in das Bürgerliche Gesetzbuch übernommen wurde. Diese Fassung besteht bis auf ein paar unwesentliche Abweichungen bis heute. Es handelt sich somit um eine vorkonstitutionelle Regelung, die aus dem Willen des Gesetzgebers heraus übernommen wurde.⁶

⁴ vgl. Roy, a. a. O., S. 40-41

⁵ vgl. ebd. S. 41-42

⁶ vgl. ebd. S. 42-43

3 Verhältnis des § 928 BGB zum Art. 14 GG

"In der christlichen Soziallehre heißt es, Eigentum verpflichtet. Also verpflichten wir das Eigentum." (Juncker, Jean-Claude)⁷

Das Eigentum wird durch den Art. 14 GG garantiert. Er beinhaltet die Bestandsgarantie, den Regelungsauftrag und die Sozialpflichtigkeit des Eigentums. Diese drei Komponenten müssen verhältnismäßig ausgeglichen nebeneinander bestehen.⁸

Als Grundrecht ist es elementar und das Eigentum wird zum Rechtsinstitut erklärt. Der Bürger soll vor ungerechtfertigten Eingriffen der öffentlichen Hand geschützt werden, um ein eigenverantwortliches Leben führen zu können. Umfasst wird der Bestand als auch die Nutzung des Eigentums. Aus dem Rechtsinstitut heraus ergibt sich, dass Privatnützigkeit und die Verfügungsbefugnis im Vordergrund stehen. Die Verfügungsbefugnis kennzeichnet sich nicht nur durch die eigene Nutzung, sondern auch dadurch, dass man sein Eigentum sowohl veräußern oder an Dritte überlassen kann.⁹ Der Wille, das Eigentum nicht zu nutzen, gehört also ebenfalls zum Schutzbereich. Der Verzicht auf das Eigentum nach § 928 BGB ist die höchste Form des Nichtnutzens und bildet die negative Eigentumsfreiheit. Hinzu kommt, dass der Verzicht ebenfalls eine Verfügung darstellt.¹⁰

Der verfassungsrechtliche Eigentumsbegriff ist deutlich weiter gefasst, als der des bürgerlichen Rechts. Geschützt sind prinzipiell alle vermögenswerten privaten Rechte.¹¹ Somit werden zum Beispiel ebenfalls dingliche Rechte, Patent- oder Urheberrechte sowie privatrechtliche Forderungen vom Art. 14 GG erfasst.¹² Dagegen sind nicht enthalten: das Vermögen als Ganzes, Gewinnchancen oder der Schutz vor Konkurrenz. Der Schutz vor der Auferlegung von Geldleistungspflichten ist ebenfalls nicht inbegriffen. Hierfür ist maßgebend, dass Zahlungspflichten das Vermögen als Ganzes betreffen. Ausgenommen hiervon sind lediglich Geldleistungspflichten, durch welche Vermö-

⁷ Junckers beste Sager: "Wenn es ernst wird, muss man lügen". 2009, verfügbar unter: <https://www.diepresse.com/1335097/junckers-beste-sager-wenn-es-ernst-wird-muss-man-lugen#slide-6> [Zugriff am 27.03.2021]

⁸ vgl. Wolff, Heinrich Amadeus: *Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland*, 12. Aufl., Baden-Baden, Nomos Verlagsgesellschaft, 2018, Art. 14 GG, Rn 1

⁹ vgl. ebd., Art. 14 GG, Rn 2

¹⁰ vgl. ebd., Rn 785, vgl. Roy, a. a. O., S. 43-44

¹¹ vgl. Wolff, a. a. O., Art. 14 GG, Rn 4

¹² vgl. Detterbeck, Steffen: *Öffentliches Recht Ein Basislehrbuch für das Staatsrecht, Verwaltungsrecht und Europarecht.*, München, Verlag Franz Vahlen GmbH, 2009, Rn 784, 786

genswerte grundlegend beeinträchtigt werden, beziehungsweise ein Eingriff in die Kapitalsubstanz erfolgt.¹³

Der Art. 14 GG unterliegt, wie oben schon angesprochen, der Institutionsgarantie. Der Gesetzgeber kann die Norm also anpassen. Sie muss jedoch vom Grund her bestehen bleiben.¹⁴ Der Gesetzgeber ist bei seiner Gestaltungsfreiheit insofern eingeschränkt, dass zwischen dem Freiheitsraum des Einzelnen und den Belangen der Allgemeinheit eine Abwägung stattfinden muss. Ein Konflikt zwischen dem sozialen Bezug und der sozialen Funktion auf der einen Seite und der Sicherung der persönlichen Freiheit des Eigentümers darf demnach nicht bestehen.¹⁵ Die Eigentumsgarantie ist jedoch keinesfalls unüberwindlich, denn in Kriegs- oder Notzeiten kann eine andere verfassungsrechtliche Beurteilung durch einen Wandel in der Gesellschaft möglich sein.¹⁶ Die Sozialbindung im Sinne des Art. 14 GG Abs. 2

umfasst das Gebot der Rücksichtnahme auf die Belange der Allgemeinheit und der Mitbürger. Damit wird eine Grundpflicht des Eigentümers statuiert und zugleich das Sozialstaatsgebot (Art. 20 I) konkretisiert. [...] Je stärker andere auf die Nutzung fremden Eigentums angewiesen sind, umso weiter ist der Gestaltungsbereich des Gesetzgebers. (Wolff, 2018: Art. 14 GG, Rn 12)

Zusammenfassend kann gesagt werden, dass die Dereliktion ebenfalls vom Schutzbereich des Art. 14 GG umfasst wird. Durch die Institutionsgarantie darf der Art. 14 GG lediglich verändert werden und folglich wäre eine Abschaffung des § 928 BGB nur durch Verfassungsänderung möglich.¹⁷

4 Begriffsbestimmungen

Zum besseren Verständnis werden die Begriffe des Grundstücks, der Herrenlosigkeit sowie der Dereliktion in den folgenden Unterpunkten zu viertens näher betrachtet. Dies ist auch vor dem Hintergrund nötig, um herrenlose Grundstücke von anderen Tatbeständen zu unterscheiden.

¹³ vgl. Wolff, a. a. O., Art 14 GG, Rn 4, 6

¹⁴ vgl. Detterbeck, a. a. O., Rn 805

¹⁵ vgl. Wolff, a. a. O., Art. 14 GG, Rn 7

¹⁶ vgl. ebd., Rn 9

¹⁷ vgl. Roy, a. a. O., S. 43-44

4.1 Grundstück

Generell gibt es keine Legaldefinition für den Begriff des Grundstücks.¹⁸ Im Sachenrecht werden bewegliche Sachen (Mobiliarsachenrecht) und unbeweglichen Sachen (Immobiliarsachenrecht) voneinander unterschieden. Es findet eine Untergliederung im Immobiliarsachenrecht statt für Grundstücke sowie grundstücksgleiche Rechte. Sachen als körperliche Gegenstände nach § 90 BGB werden charakterisiert durch ihre Beherrschbarkeit nach sachenrechtlichen Grundsätzen. Man muss die Sache besitzen, als auch übergeben können und es muss Eigentum an dieser bestehen können.¹⁹

Grundstücke sind [...] räumlich abgegrenzte und durch katastermäßige Vermessung genau bezeichnete Teile der Erdoberfläche, die im Grundbuch als selbstständige Grundstücke eingetragen oder zumindest als solche eintragbar sind. Man bezeichnet diese auch als Flurzelle. (Weber 2015: § 2 Rn 10)

Das Grundstück wird in der Folge individualisiert.²⁰

Betrachtet man den § 905 BGB, muss man zu dem Schluss kommen, dass das Grundstück als räumlicher Gegenstand angesehen wird. Das Eigentum bezieht sich dadurch ebenfalls auf den Raum über der Erdoberfläche als auch auf den darunter befindlichen Erdkörper.²¹

Grundstücksgleiche Rechte bestehen für Schiffe, Luftfahrzeuge und an Bergwerkseigentum. Diese werden im Schiffs- / Seeschiffsregister bzw. in der Luftfahrzeugrolle eingetragen. Rechtlich wie ein Grundstück behandelt wird noch das Erbbaurecht und das Wohnungseigentum stellt ebenfalls eine Sonderform des Grundeigentums dar.²² Es bestehen gesonderte Grundbücher für den Erbbau und das Wohnungseigentum.²³

¹⁸ vgl. Schreiber, Christoph: *Sachenrecht*. 7. Aufl., Stuttgart, Richard Boorberg Verlag GmbH & Co KG, 2018, Rn 338

¹⁹ vgl. Weber, Ralph: *Sachenrecht II Grundstücksrecht*. 4. Aufl., Baden-Baden, Nomos Verlagsgesellschaft, 2015, §2 Rn 2, 6

²⁰ vgl. Schreiber, a. a. O., ebd.

²¹ vgl. Weber, a. a. O., § 2 Rn 11

²² vgl. ebd., § 2 Rn 17-18, 23, 57

²³ vgl. Schreiber, a. a. O., ebd.

4.2 Herrenlosigkeit

Eine bewegliche Sache ist herrenlos, wenn noch nie Eigentum bestanden hat, es aufgegeben oder sonst erloschen ist.²⁴

Das BGB kennt den Begriff der Herrenlosigkeit an sich bloß für bewegliche Sachen und wird auf herrenlose Grundstücke analog angewendet.²⁵

Es bestehen heute kaum noch werthaltige herrenlose Sachen, die durch jedermann angeeignet werden können. Eine freie Aneignung kommt in Betracht, sobald es sich um eine bewegliche Sache handelt und diese fähig ist, im Privateigentum zu stehen. Beispielsweise kann es sich um wilde Tiere handeln, die weder dem Jagd- noch dem Fischereirecht unterliegen, um bergbaufreie Mineralien oder um Sachen die nach § 959 BGB derelinquiert wurden (hierbei handelt es sich insbesondere um Müll oder andere weggeworfene Sachen). Bei aufgegebenen Grundstücken hat der Landesfiskus gemäß § 928 Abs. 2 BGB das ausschließliche Aneignungsrecht.²⁶

4.3 Dereliktion

Man kann zwischen drei Arten der Dereliktion unterscheiden: der Grundstücksdereliktion, der Sachdereliktion und der Schiffsdereliktion. Sie umfasst die Absicht das Eigentum oder den Besitz an einer Sache freiwillig aufzugeben.²⁷

Bei der Sachdereliktion nach § 959 BGB kommt es auf den Verzichtswillen sowie auf die tatsächliche Besitzaufgabe an. Das wichtigste Beispiel hierfür ist Abfall. In der Rechtsfolge ist die Sache herrenlos geworden und kann gemäß § 958 Abs. 1 BGB von Dritten als Eigentum erworben werden.²⁸

Der § 928 BGB entspricht dem § 959 BGB bezogen auf Grundstücke. Die Tatbestandsmerkmale sind eine Verzichtserklärung gegenüber dem Grundbuchamt und in

²⁴ vgl. Palandt/Herrler: *Kommentar zum BGB*, 79., neubearbeitete Aufl., München, C. H. Beck-Verlag, 2020, § 958 Rn 1

²⁵ vgl. Krüger, Johannes: *Zum Begriffe "herrenlos" im Bürgerlichen Gesetzbuch.*, Dissertation, Universität Rostock, 1905, S. 89

²⁶ vgl. ebd., S. 92

²⁷ vgl. *Dereliktion*, o. D., verfügbar unter: <https://opinioius.de/print/348> [Zugriff am 21.11.2020]

²⁸ vgl. Jauernig, Othmar (Hrsg.): *Bürgerliches Gesetzbuch Kommentar*, 11., neubearbeitete Aufl., München, Verlag C. H. Beck oHG, 2004, § 959 Rn 1, 2

der Folge die Eintragung des Verzichts im Grundbuch. Im nächsten Punkt wird dies näher erläutert.²⁹

Die Schiffsdereliktion ergibt sich aus § 7 Abs. 1 SchiffRG und auch hier lassen sich Parallelen zu den §§ 959, 928 BGB erkennen. Die Voraussetzungen für den Verzicht am Eigentum eines Schiffes sind die Erklärung des Verzichts vor dem Registergericht und die Eintragung dessen im Schiffsregister.³⁰

5 Wie wird ein Grundstück herrenlos?

Bevor ein Grundstück herrenlos wird, kann man es einem Eigentümer zuordnen. Wer Eigentümer ist, ergibt sich aus der ersten Abteilung des Grundbuches. Dort sind etwa der komplette Name, das Geburtsdatum, als auch der Wohnort zu finden.³¹

Um das Eigentum aufzugeben, werden die Tatbestandsmerkmale einer Verzichtserklärung und nachfolgend die Eintragung dieser im Grundbuch benötigt.³² Somit liegt ein Doppeltatbestand vor, um rechtswirksam den Verzicht zu erklären. Im BGB ist keine Definition für den Begriff des Verzichts zu finden.³³

Die Verzichtserklärung ist eine einseitige empfangsbedürftige Willenserklärung, die gegenüber dem zuständigen Grundbuchamt abgegeben werden muss.³⁴ Bei der Verzichtserklärung handelt es sich neben der Willenserklärung auch zugleich um ein Rechtsgeschäft, da sie abhängig ist vom subjektiven Willen des Eigentümers. Außerdem stellt der Verzicht eine Verfügung dar, denn es wird ein subjektives Recht aufgegeben, obwohl die Rechtsänderung erst durch die Eintragung im Grundbuch erfolgt.³⁵ Der Eigentümer oder der Verfügungsberechtigte können die Verzichtserklärung abgeben. Als Verfügungsberechtigter ist zum Beispiel ein Insolvenzverwalter nach § 80 Abs. 1 InsO denkbar.³⁶

Aus materieller Sicht können die Normen über einseitige, empfangsbedürftige Willenserklärungen des BGB auf den Verzicht angewendet werden. Hierbei ist etwa der § 111 BGB in der Hinsicht von Bedeutung, dass der Verzicht nicht lediglich einen rechtlichen

²⁹ vgl. Jauernig, a. a. O., § 928, Rn 2

³⁰ vgl. „Dereliktion“ unter: <https://opiniojuris.de/print/348> (besucht am 21.11.2020)

³¹ vgl. Behlau, Michael: *Kleine Einführung in das Grundbuch unter besonderer Berücksichtigung der Errichtung, Betrieb und Verkauf von Windkraftanlagen.*, o. D., verfügbar unter: http://www.iwr.de/behlau-energie/einfuehrung_ins_grundbuchrecht.pdf [Zugriff am 03.10.2020]

³² vgl. Jauernig, a. a. O., § 928 Rn 2

³³ vgl. Roy, a. a. O., S. 67

³⁴ vgl. Jauernig, a. a. O., §§ 875 Rn 2, 928 Rn 2

³⁵ vgl. Roy, a. a. O., S. 68-69

³⁶ vgl. Jauernig, a. a. O., § 873 Rn 17

Vorteil bildet. Außerdem kann man den Verzicht nach §§ 119 ff. BGB anfechten. Hierbei ist es problematisch, gegenüber dem richtigen Adressaten nach § 143 Abs. 2 BGB die Anfechtungserklärung abzugeben. Sobald die Eintragung des Verzichts im Grundbuch erfolgt ist, stellt der Fiskus den richtigen Empfänger dar. Im Zeitraum davor ist das Grundbuch der richtige Adressat.³⁷

Des Weiteren findet etwa der § 925 Abs. 2 BGB Anwendung, sodass weder eine Bedingung, noch eine Zeitbestimmung geschlossen werden dürfen. Somit soll ein gewillkürter Schwebezustand umgangen werden.³⁸

Formellrechtlich muss der § 29 GBO beachtet werden, aber materiellrechtlich ist die Erklärung auch formlos wirksam.³⁹ Anschließend wird die Verzichtserklärung im Grundbuch eingetragen und in der Rechtsfolge besteht ein herrenloses Grundstück.⁴⁰ Durch die Grundbuchreform im Jahr 1935 wurde erstmalig eine einheitliche Regelung getroffen, wie der Eigentumsverzicht im Grundbuch eingetragen wird.⁴¹

6 Was passiert nach dem Verzicht auf das Eigentum?

Das nun herrenlose Grundstück kann der Fiskus durch alleiniges Aneignungsrecht übernehmen nach § 928 Abs. 2 BGB. Möchte er dies nicht, so kann er auf sein Aneignungsrecht verzichten. Infolgedessen kann sich jeder das Grundstück durch originären Erwerb aneignen. Falls Grundstücksbelastungen vorliegen, bleiben diese bestehen.⁴² Vom Grundsatz her sind alle Grundstücke des Staates buchungsfrei, aber hier muss er sich im Grundbuch eintragen lassen, wenn er Eigentümer werden will.⁴³

Das fiskalische Aneignungsrecht ist weder ein Forderungsrecht noch ein dingliches Recht. Es wird lediglich das Recht gewährt, sich durch eine Willenserklärung als Eigentümer im Grundbuch eintragen zu lassen. Damit kann es als Gestaltungsrecht angesehen werden.⁴⁴

³⁷ vgl. Roy, a. a. O., S. 72-74

³⁸ vgl. Jauernig, a. a. O., § 925 Rn 6

³⁹ vgl. ebd., § 875 Rn 2, § 928 Rn 2

⁴⁰ vgl. ebd., § 928 Rn 2, 3

⁴¹ vgl. Roy, a. a. O., S. 40

⁴² vgl. Jauernig, a. a. O., § 928 Rn 3

⁴³ vgl. Dehnd, Hans-Eugen: *Die rechtliche Behandlung herrenloser Grundstücke*. Dissertation, Universität Göttingen, 1937, S. 76-77

⁴⁴ vgl. ebd., S. 77-78

Das Aneignungsrecht kann auch abgetreten werden und muss dabei nicht der Form des § 313 BGB genügen.⁴⁵

Die wesentlichen Bestandteile des Grundstücks werden nach erfolgter Eigentumsaufgabe ebenfalls herrenlos (§ 93 BGB). Bei den unwesentlichen Bestandteilen muss man entscheiden, ob diese im Eigentum des Derelinquenten stehen oder nicht. Sollten die unwesentlichen Bestandteile in dessen Eigentum stehen, so folgen sie grundsätzlich dem Schicksal des Grundstücks. Es ist davon auszugehen, wenn Zweifel bestehen. In der zweiten Variante, wenn die unwesentlichen Bestandteile nicht im Eigentum des Derelinquenten stehen, verbleiben diese im fremden Eigentum.⁴⁶

Das Zubehör nach §§ 97-98 BGB wird nach herrschender Meinung nicht von der Dereliktion erfasst. Demnach findet der § 926 BGB auch keine analoge Anwendung. Dies ist jedoch nicht unumstritten.⁴⁷

In den Abteilungen II und III des Grundbuches erfolgen keine Änderungen durch Aufgabe des Eigentums an einem Grundstück.⁴⁸ Wenn der Fiskus auf sein Aneignungsrecht verzichtet, ist der § 29 GBO zu beachten. Dieser Verzicht muss beim Grundbuchamt eingegangen sein, bevor der Eingang des Eintragungsantrages für einen Dritten vorliegt.⁴⁹

Um originär Eigentum an einem herrenlosen Grundstück zu erlangen, muss eine Aneignungserklärung sowie die Eintragung im Grundbuch erfolgen. Bei dem Eintragungsantrag handelt es sich um einen gemischten Antrag nach § 30 GBO, denn er⁵⁰

enthält neben dem Begehren, die Eintragung vorzunehmen, die empfangsbedürftige rechtsgeschäftliche Erklärung des Willens, Eigentum durch die Eintragung zu erlangen. (OLG Land Sachsen-Anhalt, Beschluss vom 15.01.2019, Rn 18)

Gemäß § 17 GBO erfolgt die Erledigung der gestellten Anträge für dasselbe Recht nach der Reihenfolge des Eingangs im Grundbuchamt. Später gestellte Anträge sind demnach nicht vor früher gestellten Anträgen zu bearbeiten.⁵¹ Somit wird sichergestellt, dass die Überprüfung von Zulässigkeit und das Rechte an Grundstücken dem Rang-

⁴⁵ vgl. Dehmid, a. a. O., S. 78

⁴⁶ vgl. ebd., S. 13

⁴⁷ vgl. ebd., S. 13-14

⁴⁸ vgl. Behlau, a. a. O.

⁴⁹ vgl. OLG Land Sachsen-Anhalt, Beschluss v. 15.01.2019, 12 Wx 64/18, Rn 23

⁵⁰ vgl. ebd., Rn 18

⁵¹ vgl. ebd., Rn 21

verhältnis nach der Zeitfolge der Antragstellung entsprechen.⁵² Diese Norm wird dem Grundsatz nach auch auf Eigentumseintragungen angewendet.⁵³

Im Zeitpunkt, in dem ein neuer Eigentümer im Grundbuch eingetragen wird bedeutet dies für das Grundbuchverfahren, dass der Name des Derelinquenten im Grundbuch in der Abteilung 1 Spalte 1 sowie dessen Verzichtsvermerk in der Abteilung 1 Spalte 4 gerötet und der neue Eigentümer eingetragen wird.⁵⁴

7 Umgang mit herrenlosen Grundstücken aus Sicht der Landesverwaltungen

Um im Rahmen dieser Arbeit auch den Bezug zur gelebten Realität der Landesverwaltungen mit herrenlosem Vermögen herzustellen, wurde Kontakt mit den zuständigen Behörden verschiedener Bundesländer per E-Mail aufgenommen. Diese E-Mail-Korrespondenzen sind dem Anhang zu entnehmen. Bezüglich des Freistaates Sachsen wurde auf eine Anfrage beim dafür zuständigen Staatsbetrieb Sächsisches Immobilien- und Baumanagement, Geschäftsbereich Zentrales Flächenmanagement Sachsen verzichtet, da ein persönlicher Termin erfolgte, in dem über das Vorgehen mit herrenlosen Immobilien gesprochen wurde; die dort erhaltenen Informationen sind nachstehend eingeflossen.⁵⁵

Die Wahrnehmung der landesrechtlichen Aufgaben erfolgt für herrenlose Grundstücke oft durch die Finanzverwaltung bzw. Staats- / Landesbetriebe. Es findet sich dort meist ein Ansprechpartner zur Bearbeitung dieses Themenkomplexes. Die rechtlichen Grundlagen bilden der § 928 BGB, haushaltsrechtliche Vorschriften und teilweise liegen daneben noch Runderlasse oder vermessungs- / liegenschaftsrechtliche Vorschriften vor. Explizite Dienstanweisungen oder Verwaltungsvorschriften für herrenlose Grundstücke sind nicht vorhanden.

Die Landesverwaltungen erfahren auf sehr unterschiedlichen Wegen von dem Bestehen eines herrenlosen Grundstücks. Die Grundbuchämter können Eintragungsmittellungen nach § 55 GBO übersenden, das Finanzamt oder die belegene Kommune können dies melden, es kommt zu Anfragen durch potentielle Interessenten / Anlieger oder man stößt bei eigener Recherche durch Zufall, etwa in eigenen Liegenschaftsinformationssystemen, darauf. Konkrete Zahlen zum Bestand an aktuell herrenlosen Grund-

⁵² vgl. Schöner, Hartmut; Stöber, Kurt: *Handbuch der Rechtspraxis Band 4 Grundbuchrecht*. 13., neubearbeitete Aufl., München, Verlag C. H. Beck oHG, 2004, S. 36

⁵³ vgl. OLG Sachsen-Anhalt, Beschluss v. 15.01.2019, 12 Wx 64/18, Rn 21

⁵⁴ vgl. Dehmid, a. a. O., S. 78

⁵⁵ Baumgart, Frank, persönliches Interview, Chemnitz, 14.10.2020, ohne Niederschrift

stücken zu nennen ist schwierig, da aus eben genannten Gründen vermutlich eine hohe Dunkelziffer vorliegt. In Sachsen-Anhalt waren Anfang 2020 etwa 350 herrenlose Grundstücke bekannt, aktuell sind es in Thüringen 540 und in Nordrhein-Westfalen etwa 340 Grundstücke, welche sich auf 550 Flurstücke beziehen.

Anschließend stehen drei Varianten offen, wie mit einem herrenlosen Grundstück verfahren werden kann. Erstens die Möglichkeit sich selbst im Grundbuch als neuen Eigentümer im Rahmen der Ausübung des Aneignungsrechts nach § 928 Abs. 2 BGB eintragen zu lassen. Dafür wird geprüft, ob für die Aufgaben der Landesverwaltung Bedarf an dem Grundstück besteht und teilweise wird in diesem Zuge Kontakt mit den Fachressorts aufgenommen. In seltenen Fällen kommt eine Aneignung durch den Landesfiskus zustande. Beispielsweise falls es sich um ein Nachbargrundstück eines Verwaltungsobjektes handelt, man es als Ausgleichsfläche nutzen kann oder es sich um lastenfreie Wald- bzw. Wasserflächen handelt. Meist kommt eine Aneignung schon nicht in Frage, da man bei herrenlosen Grundstücken oft auf nichts Werthaltiges trifft und diese zusätzlich mit Grundpfandrechten belastet sind, die über den Verkehrswert hinausgehen. Zweitens kommt der Verzicht auf die Ausübung des Aneignungsrechts in Betracht. Dabei wird vor dem Grundbuchamt eine entsprechende Erklärung abgegeben und folglich ist jeder Dritte in der Lage, sich als neuen Eigentümer im Grundbuch eintragen zu lassen. Drittens kann das Aneignungsrecht verwertet werden. Dies stellt den Regelfall dar und erfolgt entgeltlich zum vollen Wert. Wenn das Aneignungsrecht nicht ausgeübt wurde, setzen sich manche Länder mit den Kommunen in Verbindung, ob diese an einer Aneignung interessiert sind.

8 Abgrenzung von Herrenlosigkeit zu anderen rechtlichen Tatbeständen

Es wird umgangssprachlich oft von einem herrenlosen Grundstück gesprochen, obwohl dem nicht so ist. Nur weil ein Grundstück auf einen objektiven Dritten einen verwahrlosten Eindruck macht, ist dies noch lange nicht herrenlos. Einzig und allein durch die Anwendung des § 928 Abs. 1 BGB mit der Verzichtserklärung vor dem Grundbuchamt und der Eintragung dieser wird die Dereliktion wirksam.

8.1 Ungebuchte Grundstücke

Ungebuchte Grundstücke ergeben sich, wenn Flächen nicht mit einem Eigentümer im Grundbuch gebucht sind. Daher kann der Anschein entstehen, dass es sich um ein herrenloses Grundstück handelt.⁵⁶

Buchungsfreie Grundstücke werden durch den § 3 Abs. 2 GBO geregelt. Diese Norm besagt, dass „Grundstücke des Bundes, der Länder, der Gemeinden und anderer Kommunalverbände, der Kirchen, Klöster und Schulen, die Wasserläufe, die öffentlichen Wege, sowie die Grundstücke, welche einem dem öffentlichen Verkehr dienenden Bahnunternehmen gewidmet sind, erhalten ein Grundbuchblatt nur auf Antrag des Eigentümers oder eines Berechtigten.“ Es ergeben sich hieraus zwei Tatbestandsmerkmale, die erfüllt sein müssen: zum einen der Antrag und zum anderen muss dieser durch den Eigentümer oder einen sonstig dinglich Berechtigten erfolgen. Ist dies wirksam erfolgt, kann man als Eigentümer von einem katasteramtlich erfassten Grundstücks eingetragen werden.⁵⁷

Ein Antrag auf die Anlegung eines Grundbuchblattes kann erst später gestellt werden. In § 123 GBO werden die antragsberechtigten Personengruppen genannt. Beim Eigentümer kann es sich demnach um den ermittelten Eigentümer, den Eigenbesitzer (wenn dieser sein Eigentum vor dem Grundbuch glaubhaft machen kann) oder um denjenigen handeln, welcher nach Sachlage am wahrscheinlichsten als Eigentümer erscheint. Wenn man hingegen zur Personengruppe der sonstig dinglich Berechtigten gehört, muss der Nachweis erbracht werden, dass ein eintragungsfähiges dingliches Recht an dem Grundstück besteht.⁵⁸ Wenn man keine dieser Positionen nachweisen kann und die Tatbestandsmerkmale um den § 928 BGB nicht erfüllt, kann der Antragsteller demnach nicht als Eigentümer in ein Grundbuchblatt eingetragen werden.⁵⁹

8.2 Die Fiskalerbschaft

Bei den Fiskalerbschaften handelt es sich zumeist ebenfalls um wertlose sowie überschuldete Immobilien im Sinne des § 1936 BGB, die somit nach außen hin den Anschein erwecken "herrenlos" zu sein. Werthaltigen Immobilien wird, wie nachfolgend aufgeführt, kaum das Schicksal der Fiskalerbschaft ereilen.

⁵⁶ vgl. OLG Rostock 3. Zivilsenat, Beschluss v. 21.08.2018, 3 W 33/18, Rn 1, 5

⁵⁷ vgl. ebd., Rn 6

⁵⁸ vgl. ebd.

⁵⁹ vgl. ebd. Rn 7-8

Der Staat hat das gesetzliche Erbrecht gemäß § 1936 BGB inne, sobald andere Erbber-
rechtigte gar nicht vorhanden sind oder die gesetzliche Erbberechtigung weggefallen
ist. Die gesetzliche Erbberechtigung fällt weg durch: Enterbung, Erbverzicht, Erbun-
würdigkeitserklärung, rechtswirksamen vorzeitigen Erbausgleich nach früherem Recht
und ansonsten durch Eheauflösung.⁶⁰

Es besteht auch die Möglichkeit Miterbe zu werden nach § 1922 Abs. 2 BGB.⁶¹

Das Erbe fällt dem Bundesland zu, in welchem der Erblasser zur Zeit seines Todes
seinen letzten Wohnsitz, oder alternativ seinen gewöhnlichen Aufenthalt inne hatte. Die
Bundesländer können nach § 1942 Abs. 2 BGB das Erbe weder ausschlagen noch
darauf verzichten.⁶²

8.3 Personenzusammenschlüsse alten Rechts

Des Weiteren kommen Personenzusammenschlüsse alten Rechts in Betracht, die zu
einer Verwechslung mit einem herrenlosen Grundstück führen können. Im Grundbuch
sind in diesem Fall Personenzusammenschlüsse eingetragen, aber keine Namen, die
eine Zuordnung zu einem Eigentümer ermöglichen.

Hierbei handelt es sich um dingliche Rechte an gemeinschaftlich genutztem Grundbe-
sitz. Bei der Neuordnung der ländlichen Bodenverhältnisse im 19. Jahrhundert wurden
den Separationsinteressenten gemeinsam etwa Wege, Gräben oder landwirtschaftliche
Grundstücke zugeordnet. Oftmals sind diese Personenzusammenschlüsse heute nicht
mehr handlungsfähig, da man keine Mitglieder mehr auffinden kann, bzw. keine Nach-
weise vorgelegt werden können, um zu beweisen, dass es sich um ein Mitglied han-
delt.⁶³

Im Zeitraum von 1947 bis 1951 wurden die Personenzusammenschlüsse alten Rechts
in Brandenburg, Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen und Thüringen bereits aufgehoben,
wenn die Vertretungsbefugnis der Belegenheitsgemeinde zugewiesen war.⁶⁴ In
Sachsen-Anhalt existieren diese noch und die Gemeinde stellt den gesetzlichen Vertre-
ter gemäß Art. 233 § 10 EGBGB dar. Diese übernimmt auf Grund dessen die Verwal-

⁶⁰ vgl. Palandt/Weidlich, a. a. O., § 1936 Rn 1

⁶¹ vgl. ebd.

⁶² vgl. Palandt/Weidlich, a. a. O, Rn 2

⁶³ vgl. Böhringer, Walter: Auflösung der Personenzusammenschlüsse alten Rechts in Sachsen-Anhalt.,
Neue Justiz., Heft 1, 2021, S. 9-15, S. 9-10

⁶⁴ *Drucksache 6/3522 des Landtages von Sachsen-Anhalt.*, 16.10.2014, verfügbar unter: <https://s3.kleinanfragen.de/ka-prod/st/6/3522.pdf> [Zugriff am 27.03.2021]

tung des Grundstücks im Übergangszeitraum von der faktischen Herrenlosigkeit hin zur endgültigen Bereinigung.⁶⁵

Das Gesetz über die Auflösung der Personenzusammenschlüsse alten Rechts in Sachsen-Anhalt vom 19. November 2020 regelt, dass diese mit Ablauf des 31. Dezember 2021 aufgelöst werden (sofern die Vertretungsbefugnis der Belegenheitsgemeinde obliegt) und deren Vermögen im Zuge der Gesamtrechtsnachfolge auf die Gemeinde übergeht (§ 1 Abs. 1, § 2 Abs. 1 PersZSchlAufLG ST). Damit tritt die Gemeinde in alle bestehende Rechte und Pflichten ein. Der Übergang wird kraft Gesetzes vollzogen zu der Gemeinde, in der sich das jeweilige Grundstück befindet. Folglich wird das Grundbuch unrichtig und eine Berichtigung erfolgt durch ein Ersuchen der Gemeinde durch § 4 Abs. 1 PersZSchlAufLG ST sowie § 38 GBO.⁶⁶

8.4 Umgang mit dem "herrenlosen" Vermögen der NSDAP sowie des Deutschen Reiches nach 1945

Die Stadt Hamburg (hier auch stellvertretend für die restliche britische Besatzungszone und nachfolgend die Bundesrepublik) befand sich im Mai 1945 im Ruin. Das Deutsche Reich sowie die NSDAP besaßen unter anderem 550 Grundstücke, über welche sie keine Verfügungsmacht mehr hatten. Die Alliierten stellten diese unter Vermögenskontrolle und damit fing eine Verteilungsdiskussion an.⁶⁷

Der Großteil dieser Grundstücke entspricht faktisch herrenlosem Vermögen, da es nur noch formal den NS-Organisationen bzw. dem Deutschen Reich zugeordnet ist. Die Vermögensverteilung begann mit der möglichst lückenlosen Erfassung der Immobilien, deren aktuell vorherrschender Stand unter anderem durch Fragebögen geklärt werden konnte. Die Alliierten erließen Vorschriften, welche die Möglichkeit ließen unterschiedlich ausgelegt zu werden. Dies erschwerte die Verteilung. Es kam im Zuge dessen zu heftigen und häufigen Verteilungsdebatten, ungeachtet der früheren Funktion bzw. Zweckbestimmung, da jeder Gründe suchte um einen Anspruch auf das jeweilige Grundstück geltend zu machen. Beim unbeweglichen Vermögen lagen oft noch Schätzungen von 1935 zugrunde und viele Gebäude waren mittlerweile beschädigt oder zerstört worden.⁶⁸

⁶⁵ vgl. Böhringer, a. a. O., S. 10

⁶⁶ vgl. ebd., S. 11-13

⁶⁷ vgl. Lengowski, Marc-Simon: *Herrenlos und heiß begehrt Der Umgang mit dem Vermögen der NSDAP und des deutschen Reiches in Hamburg nach 1945.*, 1. Aufl., München, Dölling und Galitz Verlag, 2017, S. 11, 13

⁶⁸ vgl. ebd., S. 14, 61, 65, 70, 388

Allein in Hamburg existierten etwa 350 Reichsgrundstücke. Man unterschied hierbei zwischen Rückfallvermögen einerseits und anderen Reichsimmobilien andererseits. Das Rückfallvermögen (teilweise auch Reichsneuvermögen) fiel dem Land zu, welches die entsprechenden Aufgaben übernommen hatte. Dies war etwa der Fall für die Polizei, Justiz, Finanzverwaltung, Jugend- und Baubehörde. Die anderen Reichsimmobilien fielen als Reichsvermögen an das Land, das am 24. Mai 1945 (der Tag des Inkrafttretens des Grundgesetzes)⁶⁹

überwiegend und nicht nur vorübergehend dem unmittelbaren dienstlichen Gebrauch einer staatlichen Verwaltung zur Erfüllung einer nach dem Grundgesetz ganz oder überwiegend den Ländern obliegenden hoheitlichen staatlichen Aufgabe gewidmet waren (Lengowski 2017: S. 359)

gemäß der Durchführungsverordnung des § 6 des Vorschaltgesetzes.⁷⁰

Für 186 erhielt das Land auf Antrag bis 1961 das Verwaltungsrecht vollumfänglich sowie für sechs Grundstücke das teilweise Verwaltungsrecht. Dem Bund wurden 147 Grundstücke zugesprochen. Von den Luftschutzbauten wurden anfänglich lediglich etwa 8 % durch das Bauamt beansprucht, was sich in den 1980er Jahren durch ein Urteil des Bundesgerichtshofes änderte, durch welches sämtliche vom Deutschen Reich errichtete Bunker der Stadt Hamburg als Eigentümerin zugeordnet wurden. Bund und Bundesländer gingen als die größten Gewinner aus der Vermögensverteilung heraus. Der Landesfiskus sogar noch mehr, auf Grund seines gut organisierten Verwaltungsapparates, der darauf bedacht war auf seine föderalen Rechte Wert zu legen, da zuvor ein zentralistischer Staat vorgelegen hatte.⁷¹

9 öffentliche Abgaben

Als im Grundbuch eingetragener Eigentümer eines Grundstücks können kommunale Steuern und Abgaben, Erschließungs- und Straßenbeiträge sowie Landessteuern anfallen. Daneben fallen die laufenden Erträge in der Einkommensteuer an, wenn das Grundstück zu einem Betriebsvermögen zuzuordnen ist. Weiterhin kann Körperschaftsteuer anfallen. Es gibt jedoch keine Regelung, welche sich auf herrenlose Grundstücke bezieht.

Sollten bereits Kommunalabgaben oder öffentliche Lasten festgesetzt sein, so bleiben diese bestehen. Hindernisse ergeben sich bei zu vollziehenden Vollstreckungshand-

⁶⁹ vgl. Lengowski, a. a. O., S. 345, 34 -349

⁷⁰ vgl. ebd., S. 358

⁷¹ vgl. ebd., S. 345, 351, 386, 387

lungen im Zuge einer Zwangsversteigerung. Dazu müsste ein Prozesspfleger bestellt werden, welchem in erster Linie die Bescheide zugestellt werden können.⁷²

Steuern als auch Beitragspflichten, die nach dem Verzicht auf das Eigentum entstehen müssen nicht vom vorherigen Eigentümer getragen werden.⁷³ Auch die nicht in den folgenden Nummern genannten Abgaben können nicht erhoben werden, da kein Schuldner ausfindig gemacht werden kann.⁷⁴

9.1 Kommunale Abgaben

Kommunalabgaben werden erhoben, um die Aufgabenerfüllung der Kommunen gewährleisten zu können.⁷⁵ Zu den öffentlichen Abgaben gehören Steuern, Gebühren, Beiträge, Sonderabgaben und Aufwendungsersatzansprüche.⁷⁶ Steuern dienen dabei der allgemeinen Finanzierung, im Gegensatz zu den anderen Abgaben, die sich auf bestimmte Aufgaben beziehen. Aufgrund von Abgabensatzungen, die Ortsrecht darstellen, werden die Abgaben von der zuständigen Kommune bzw. vom zuständigen Zweckverband erhoben.⁷⁷ Die sogenannten Fiskaleinnahmen gehören nicht zu den öffentlichen Abgaben, denn diese beziehen sich auf zivilrechtliche Dienstleistungen, Entgelte für die Leistungserbringung durch öffentliche Einrichtungen und Geldleistungen mit Gestaltungs-, Lenkungs-, Antriebs-, Straf- bzw. Kompensationsfunktion. Hierzu zählen beispielsweise Säumniszuschläge oder öffentlich-rechtliche Umlagen.⁷⁸

Die Erhebung von Kommunalabgaben ist ein Ausfluss des Selbstverwaltungsrechtes von Gemeinden und Gemeindeverbänden nach Art. 28 Abs. 2 GG. Dazu gehört auch eine angemessene Finanzausstattung.⁷⁹

⁷² vgl. Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (Hrsg.): *Verwahrloste Immobilien Leitfaden zum Einsatz von Rechtsinstrumenten beim Umgang mit verwahrlosten Immobilien – „Schrottimmobilien“*. Rostock November 2014, verfügbar unter: https://www.kreis-slf.de/fileadmin/user_upload/2014_BMUB_Leitfaden_Rechtsinstrumente_verwahrloste_Immobilien.pdf [Zugriff am 13.10.2020], S. 93

⁷³ vgl. DNotI - Report: BGB §§ 928, 823, 836 Rechtsfolgen der Aufgabe des Eigentums an einem Grundstück mit Blick auf Verkehrssicherungspflichten und öffentlich-rechtliche Abgaben. *DNotI - Report*. Heft Nr. 21, 2014, S. 165

⁷⁴ vgl. Wissenschaftliche Dienste (Hrsg.): *Abgaben auf herrenlose Grundstücke*. Januar 2020, verfügbar unter: <https://www.bundestag.de/resource/blob/683818/2195c9425bb22e0afc2da75e8edf8786/WD-4-009-20-pdf-data.pdf> [Zugriff am 20.09.2020]

⁷⁵ vgl. Sächsisches Staatsministerium des Inneren (Hrsg.): *Kommunalabgaben in Sachsen*. Dresden 2011, verfügbar unter: https://www.kommunale-verwaltung.sachsen.de/download/Kommunale_Verwaltung/Br_Kommunalabgaben_Fassung_08.12.11.pdf [Zugriff am 27.02.2021], S. 5

⁷⁶ vgl. Becker, Peter; Fulte, Thomas: *Kommunalabgabenrecht im Freistaat Sachsen: systematische Darstellung*., Stuttgart; München; Hannover; Berlin; Weimar; Dresden, Richard Boorberg Verlag GmbH & Co, 1998, S. 20

⁷⁷ vgl. Sächsisches Staatsministerium des Inneren (Hrsg.), a. a. O., S. 7-8, 11

⁷⁸ vgl. Becker; Fulte, a. a. O., S. 23-24

⁷⁹ vgl. ebd., S. 20

Es erfolgt eine strikte Durchsetzung des Abgabenspruchs gegenüber jedermann und die Abgabenlast wird gerecht geteilt (Grundsatz der Abgabengerechtigkeit). Des Weiteren muss ein angemessenes Verhältnis von Abgaben zur erbrachten Leistung herrschen (Äquivalenzprinzip).⁸⁰

9.1.1 Gemeindesteuer

Die Grundsteuer als auch die Grunderwerbsteuer sind gemäß Art. 106 Abs. 6 Satz 1 GG Gemeindesteuern, bei denen je Gemeinde ein individueller Hebesatz festgesetzt wird und die sich ansonsten nach dem Grundsteuergesetz sowie dem Grunderwerbsteuergesetz bestimmen.

Bezüglich dieser kann durch den Verzicht dem Grundstück kein Steuerschuldner nach § 10 Abs. 1 GrStG mehr zugeordnet werden. In der Folge entfällt diese ebenfalls. Aber erst ab dem 01.01. des folgenden Kalenderjahres. Der Erwerb sowie die Ausübung des Aneignungsrechts sind ebenfalls nicht relevant für die Grundsteuer. Erst nach erfolgreicher Aneignung ist wieder ein Grundsteuerschuldner vorhanden.⁸¹

Hinsichtlich der Grunderwerbsteuer kommt diese nicht zum Entstehen, da der Fiskus das Recht zur Aneignung abtreten kann und dies nicht der Besteuerung unterliegt. Das Gleiche geschieht bei der Aneignung des Aneignungsberechtigten. Es findet schließlich kein Rechtsträgerwechsel statt.⁸²

9.1.2 Straßenausbaubeiträge

Bei den Straßenausbaubeiträgen handelt es sich um eine kommunale Abgabe, die in diversen Bundesländern schon gänzlich abgeschafft wurde.

Beitragsfähig sind die Verbesserung, Erneuerung oder auch nochmalige Herstellung einer bereits vorhandenen Erschließungsanlage.⁸³

Letztlich werden Straßenausbaubeiträge durch eine kommunale Straßenbausatzung erhoben.

⁸⁰ vgl. Sächsisches Staatsministerium des Inneren (Hrsg.), a. a. O., S. 9-10

⁸¹ vgl. Roy, a. a. O., S. 158

⁸² vgl. Ehlenz, Hans Dieter; Hell, Kathrin: Die Aufgabe des Eigentums an einem Grundstück aus Gläubigersicht., *ZfIR*, Heft Nr. 5-6, 2014, S. 174

⁸³ Becker; Fulte, a. a. O., Rn 443

"Etwaige Straßenbaubeiträge, die in der Phase zwischen Verzicht und Aneignung bestehen, begründen keine Leistungspflicht des Aneignungsberechtigten."⁸⁴

9.2 Gemeinschaftsteuer

Die Einkommen- und Körperschaftsteuer sind Gemeinschaftsteuern, die nach Art. 106 Abs. 3 GG, dem Bund und den Ländern hälftig zustehen. Weiteres wird im Einkommensteuer-, als auch im Körperschaftsteuergesetz geregelt.

Für die Vereinnahmung von laufenden Erträgen in der Einkommensteuer wird auf die Bilanz des betreffenden Betriebs abgestellt. Grundstücke werden in dieser im Anlagevermögen erfasst (§ 266 Abs. 2 HGB). Hierbei wird wiederum auf das wirtschaftliche Eigentum abgestellt.⁸⁵ Dies wird gekennzeichnet durch:

die tatsächliche Herrschaft über ein Wirtschaftsgut in der Weise [...], dass der rechtliche Eigentümer im Regelfall für die gewöhnliche Nutzungsdauer von der Einwirkung auf das Wirtschaftsgut wirtschaftlich ausgeschlossen ist. (Roy 2016: S. 157)

Letztlich endet mit der Aufgabe des Eigentums auch das wirtschaftliche Eigentum und das Grundstück mit dem betreffenden, aufstehenden Gebäude geht vom Vermögen ab.⁸⁶

9.3 Wasser- und Bodenverbände

Wasser- und Bodenverbände bestehen in der Rechtsform als Körperschaften des öffentlichen Rechts (§ 1 Abs. 1 WVG), die nötige Unterhaltungs- sowie Pflegemaßnahmen an Gewässern wahrnehmen. Nach Ausübung des § 928 Abs. 1 BGB endet auch eine bestehende Mitgliedschaft in einem Wasserverband. Bei Wasser- und Bodenverbänden besteht der Grundsatz der Realmitgliedschaft. Damit besteht eine Mitgliedschaft in Anknüpfung an dem Eigentum des Grundstücks. Ehemalige Eigentümer scheiden damit aus einem Abwasser- und Bodenverband aus und von Gesetzes wegen wird der neue Eigentümer zum Mitglied. Aus Sicht des Bundesverwaltungsgerichtes gilt dies ebenso bei erfolgter Eigentumsaufgabe gemäß § 928 BGB. Da es keinen Eigentümer gibt, kann daraus resultierend keine Aktualisierung der dinglichen Mitgliedschaft erfolgen, aber auch den Alteigentümer treffen keine Verpflichtungen mehr.⁸⁷

⁸⁴ Roy, a. a. O., S. 159

⁸⁵ vgl. ebd., S. 157

⁸⁶ vgl., ebd., S. 158

⁸⁷ vgl. OVG für das Land Schleswig-Holstein, Beschluss v. 16.10.2012 - 4 LA 45/12 -, juris

10 Allgemeines zum Polizei- und Ordnungsrecht

Das Polizei- und Ordnungsrecht stellt Gefahrenabwehrrecht dar und ist zugleich die höchste Form der Eingriffsverwaltung.⁸⁸ Die Polizeigesetze von Bund und Ländern sind materiellrechtlich vergleichbar bis identisch.⁸⁹

Heute unterscheidet man zwischen dem Trennungs- und dem Einheitssystem. Dies ist historisch bedingt, da nach Ende des Dritten Reichs ein Ziel der jeweiligen Besatzungsmächte darin bestand, die Polizeigewalt zu dezentralisieren. Das Einheitssystem kann nur in Baden-Württemberg, Bremen, dem Saarland sowie Sachsen gefunden werden. Bezeichnend dafür ist, dass mit dem Polizeibegriff alle Behörden bezeichnet werden, die materiellrechtlich Polizeiaufgaben wahrnehmen. Beim Trennungssystem hingegen wird die Gefahrenabwehr größtenteils durch die allgemeine Ordnungsverwaltung und nur subsidiär durch die Vollzugspolizei ausgeführt.⁹⁰ Man muss demnach die allgemeinen Ordnungsbehörden, die Vollzugspolizei sowie die Sonderordnungsbehörden voneinander unterscheiden. Die Vollzugspolizei wird nur hinzugezogen, bei unaufschiebbaren Maßnahmen oder Gefahren (beispielsweise die Bundes- / Bereitschaftspolizei). Die Sonderordnungsbehörden werden dadurch charakterisiert, dass ihnen die Abwehr bereichsspezifischer Gefahren zufällt. Dies ist stets durch Spezialgesetze geregelt und umfasst etwa die Bauaufsicht. Die allgemeinen Ordnungsbehörden kommen zum Zuge, wenn Auffangtatbestände vorliegen und keine Sonderordnungsbehörde vorhanden ist.⁹¹

10.1 Verantwortlichkeit des ehemaligen Eigentümers bei bauaufsichtlichen Anordnungen

Bauaufsichtliche Verfügungen können zum Beispiel erlassen werden, weil bauliche Missetände vorhanden sind und diese zu einem gefahrdrohenden Zustand führen. In der Folge müssen Sicherungsmaßnahmen getroffen werden. Insbesondere, wenn nicht ausgeschlossen werden kann, dass sich Dritte Verletzungen zuziehen könnten. Denkbar ist, dass sich Dritte Zugang zu der Immobilie verschaffen wollen, oder Gebäudebestandteile auf öffentlichen Verkehrsgrund stürzen.⁹²

⁸⁸ vgl. Schmidt, Rolf: *Polizei- und Ordnungsrecht sowie Grundzüge des Versammlungsrechts und des Verwaltungsvollstreckungsrechts*, 17. Aufl., Bremen, Dr. Rolf Schmidt GmbH, 2015, Rn 1

⁸⁹ vgl. ebd., Rn 2

⁹⁰ vgl. ebd., Rn 13, 16

⁹¹ vgl. ebd., Rn 29, 31, 32-33, 36-38

⁹² vgl. VG Würzburg, Beschluss v. 04.02.2019 - W 5 S 19.36 -, juris, Rn 3, 10

Vom Grundsatz her darf man diese bauaufsichtlichen Verfügungen nicht an den ehemaligen Eigentümer richten, der durch § 928 Abs. 1 BGB auf sein Eigentum verzichtet hat. Bestand jedoch bei der Eigentumsaufgabe schon eine konkrete sicherheitsrechtliche Verpflichtung, aufgrund bereits ereigneter Gefahren, haftet der ehemalige Eigentümer. Die Dereliktion wird somit als sittenwidrig betrachtet.⁹³ Die Dereliktion wird als sittenwidrig angesehen, wenn der einzige Grund für die Eigentumsaufgabe darin bestanden hätte, die Grundstückslasten auf die öffentliche Hand zu übertragen (§ 138 BGB). Das es auch ein Zweck der Eigentumsaufgabe war, sich künftigen Verpflichtungen zu entziehen, reicht nicht aus. Der Gesetzgeber wollte dem Eigentümer durch die Schaffung des § 928 BGB eben gerade die Möglichkeit geben, sich künftigen öffentlichen Lasten zu entledigen.⁹⁴ Besteht der Verdacht auf das Vorliegen der Sittenwidrigkeit, muss vom § 18 GBO (Eintragungshindernis) oder vom § 71 GBO (grundbuchrechtliche Beschwerde) Gebrauch gemacht werden.⁹⁵

Es gilt weiterhin die gesetzliche Vermutung aus § 891 Abs. 2 BGB: "Ist im Grundbuch ein eingetragenes Recht gelöscht, so wird vermutet, dass das Recht nicht bestehe". Sinn und Zweck der Norm besteht darin, gutgläubigen Erwerb auszuschließen. Durch den Lösungsvermerk nach § 46 GBO, welcher im Grundbuch eingetragen wird, wird vermutet, dass kein Eigentum an dem Grundstück mehr besteht. Die volle Beweislast zur Widerlegung der Vermutung liegt bei der Gegenseite. Es reicht nicht aus, dass die Verfahrensvorschriften der §§ 899 BGB, 53 Abs. 1 Satz 1 GBO verletzt wurden.⁹⁶

Bei der Ermessensausübung ist der Grundsatz der Verhältnismäßigkeit im Hinblick auf das Grundrecht des Art. 14 GG zu beachten. Unter den Gesichtspunkten der Anerkennung des Privateigentums sowie der Sozialpflichtigkeit ist die Gefahrenabwehr durch den Eigentümer auf ein zumutbares Maß einzugrenzen. Der Verkehrswert des Grundstücks darf dabei nicht überstiegen werden. Eine Kostenbelastung, die diesen Wert übersteigt darf lediglich zugemutet werden, wenn⁹⁷

der Eigentümer das Risiko der entstandenen Gefahr bewusst in Kauf genommen hat oder wenn Risikoumstände beim Erwerb des Grundstücks erkennbar waren bzw. im Verlauf der Nutzung hätten erkannt werden können. (VG Würzburg, Beschluss v. 04.02.2019 - W 5 S 19.36 -: Rn 38)

Grundsätzlich hat man aber als Eigentümer, als Ausfluss der Sozialpflichtigkeit des Eigentums, eine Belastung mit Kosten, Verluste aus dem Grundstück sowie eine be-

⁹³ vgl. VG Würzburg, Beschluss v. 04.02.2019 - W 5 S 19.36 -, juris, Orientierungssatz Rn 1, 2

⁹⁴ vgl. ebd., Rn 29

⁹⁵ vgl. ebd., Rn 30

⁹⁶ vgl. ebd., Rn 31

⁹⁷ vgl. ebd. Rn 38

einträchtigte Nutzung hinzunehmen. Nur weil jemand sich seiner Eigentümerstellung durch Dereliktion entzieht, kann nicht davon ausgegangen werden, dass die Immobilie wirtschaftlich wertlos ist. Es müssen demnach konkrete Anhaltspunkte für den Nachweis der wirtschaftlichen Unzumutbarkeit dargelegt werden sowie dafür, dass die Immobilie nicht anderweitig rentabel verwertet werden konnte. Falls es sich um ein denkmalgeschütztes Gebäude handeln sollte, sollte man Bemühungen um Denkmalschutzmittel ersichtlich machen können. Näheres im Bezug auf den Art. 14 GG kann dem Punkt Nummer 3 dieser Arbeit entnommen werden.⁹⁸

Sollte die Ermessensausübung fehlerhaft sein, so können die Ermessensabwägungen gemäß §114 VwGO innerhalb des verwaltungsgerichtlichen Verfahrens nachgeholt werden. Spätestens im Widerspruchsbescheid erfolgt eine Auseinandersetzung mit dem vorliegenden Tatbestand.⁹⁹

Der Eigentümer muss jedoch nicht unbegrenzt für Gefahren einstehen. Des Weiteren ist der vormalige Eigentümer erhöht schutzwürdig, da er keinen Kaufpreis erzielen konnte und auch keiner wirtschaftliche Nutzung oder Verwertung am Grundstück nachkommt. Es kann weiterhin nicht ausgeschlossen werden, dass die baulichen Missstände durch Naturereignisse, der Allgemeinheit zuzurechnende Umstände oder auf nicht nutzungsberechtigte Dritte zurückzuführen ist.¹⁰⁰ Etwas anderes ergibt sich, wenn zum Zeitpunkt des Grundstückserwerbs schon bekannt war, dass umfangreiche Sanierungs-, Instandsetzungs- und Modernisierungsmaßnahmen durchgeführt werden müssen. Insbesondere ein geringer Kaufpreis können auch einen schlechten baulichen Zustand hindeuten. Auch die Denkmaleigenschaft eines Gebäudes wird beim Erwerb in der Regel bekannt sein. Sollten unter diesen Voraussetzungen mehrere Jahre keine Sanierungsmaßnahmen vorgenommen werden und verschlechtert sich der bauliche Zustand in der Folge, so muss die Ordnungsbehörde nicht von einer erhöhten Schutzwürdigkeit ausgehen. Insbesondere dann nicht, wenn die Bauaufsichtsbehörde in Kontakt mit den Eigentümern getreten ist und eine Gebäudesicherung ohne Verwaltungszwang durch diese zugesichert wurde. Die Ordnungspflichtigkeit der Eigentümer liegt damit im Zeitpunkt der Eigentumsaufgabe vor.¹⁰¹

Das Ordnungsrecht ist vom Dereliktionsrecht grundsätzlich nicht betroffen. In den folgenden Absätzen wird auf bayerisches Recht Bezug genommen. Es findet dort der Art. 8 Abs. 3 PAG Anwendung. Er lautet: "Geht die Gefahr von einer herrenlosen Sache

⁹⁸ vgl. Thüringer OVG, Beschluss v. 04.08.2014 - 1 EO 760/13 -, juris, Rn 23, 25

⁹⁹ vgl. ebd., Rn 11, 30

¹⁰⁰ vgl. VG Würzburg, Beschluss v. 04.02.2019 - W 5 S 19.36 -, juris, Rn 37-39

¹⁰¹ vgl. Thüringer OVG, Beschluss v. 04.08.2014 - 1 EO 760/13 -, juris, Rn 1, 5, 27-28

aus, so können die Maßnahmen gegen denjenigen gerichtet werden, der das Eigentum an der Sache aufgegeben hat." Die konkrete Gefahr kann auch noch Jahre später eintreten, muss zum Zeitpunkt der Eigentumsaufgabe aber hinreichend wahrscheinlich sein im Bezug auf den Schadenseintritt im konkreten Einzelfall.¹⁰² Die volle Beweislast, dass die konkrete Gefahr schon bei Eigentumsaufgabe vorlag, liegt beim Antragsgegner. Es kann auch nicht auf allgemeine Erfahrungssätze abgestellt werden. Möchte die zuständige Sicherheitsbehörde auf die Aktenlage verweisen, muss eine sicherheitsrechtliche Anordnung vorliegen oder eine Prüfung der Grundstücksbeschaffenheit hinsichtlich dem Vorliegen konkreter Gefahren. Lediglich Anmerkungen in der Akte auf einzelne bauliche Mängel sind nicht ausreichend.¹⁰³

Nach bayerischem Recht könnte man noch den Art. 9 Abs. 1, 2 LStVg hinzuziehen, durch welchen man den Verhaltens- und Zustandsstörer heranziehen kann. Die Dereliktion stellt auf den Abs. 1 des eben genannten Artikels aber gerade keine Verhaltensstörung dar, weil durch sie nicht unmittelbar eine Gefahr verursacht wird. Um ein Zustandsstörer nach Abs. 2 des Art. 9 LStVg zu sein, muss man der Inhaber der tatsächlichen Gewalt sein, der Eigentümer oder dinglich Verfügungsberechtigter. Durch den Verzicht im Grundbuch nach § 928 Abs. 1 BGB kommt hauptsächlich der ehemalige Eigentümer als Inhaber der tatsächlichen Gewalt in Betracht. Dafür müsste er noch die Schlüsselgewalt ausüben. Dazu müssten Nachweise erbracht werden. Eine Haftung nach Art. 9 Abs. 1, 2 LStVg scheidet insofern aus.¹⁰⁴

10.2 Verantwortlichkeit als Verhaltens- bzw. Zustandsstörer

Im Polizei- und Ordnungsrecht können verantwortliche Personen in Anspruch genommen werden. Wie sich schon aus der Überschrift erkennen lässt unterscheidet man dabei in die Verhaltens- sowie die Zustandsverantwortlichkeit.¹⁰⁵

Zur effektiven Gefahrenabwehr können neben natürlichen Personen auch juristische Personen des öffentlichen Rechts, juristische Personen des Privatrechts als auch Personenvereinigungen (mit einem Mindestmaß an Organisation) polizeipflichtig sein.¹⁰⁶

Bei den juristischen Personen kann nicht nur diese an sich in Anspruch genommen

¹⁰² vgl. VG Würzburg, Beschluss v. 04.02.2019 - W 5 S 19.36 -, juris, Rn 33

¹⁰³ vgl. ebd., Rn 34

¹⁰⁴ vgl. ebd., Rn 28, 35

¹⁰⁵ vgl. Schmidt, a. a. O., Rn 752

¹⁰⁶ vgl. ebd., Rn 756, 758-759

werden, sondern auch die für diese handelnden, natürlichen Personen.¹⁰⁷ Bei den natürlichen Personen kommt es nicht auf Volljährigkeit, Geschäfts- oder Deliktsfähigkeit sowie auf die schuldhafte Herstellung einer Gefahr an. Falls es sich um einen Verwaltungsakt handelt ist Verwaltungsverfahrensrecht anzuwenden, welches sich auf § 12 VwVfG bezieht.¹⁰⁸

Gefahrenabwehrbehörden treffen auch Maßnahmen gegen andere Hoheitsträger. Es darf dabei jedoch nicht zur Behinderung einer Behörde kommen, wenn in deren verfassungsrechtlich eingeräumte hoheitliche Tätigkeit eingegriffen wird. Es dürfen weiterhin in diesem Zusammenhang auch keine Zwangsmittel angewendet werden.¹⁰⁹

10.2.1 Verhaltensverantwortlichkeit

Verhaltensverantwortlichkeit bedeutet, dass durch ein bestimmtes Verhalten ein Gefahrenzustand herbeigeführt wurde. Dies kann sich auf Tun, Unterlassen, Reflexbewegungen oder lediglich auf Vorbereitungshandlungen beziehen. Der Tatbestand des Unterlassens kommt nur in Betracht, wenn eine Rechtspflicht zur Gefahrvermeidung bestanden hätte. Wenn eine Begehung einer Straftat droht spricht man von Vorbereitungshandlungen.¹¹⁰

Es wird die Theorie der unmittelbaren Verursachung angewendet. Das Verhalten muss demnach eine Gefahrengrenze überschreiten (enger Wirkungs- und Verantwortungszusammenhang muss vorhanden sein) und in der Folge wird der Eintritt der Gefahr unmittelbar verursacht.¹¹¹

Als Verursacher im Sinne des Polizeirechts ist nur derjenige anzusehen, der allein oder zusammen mit anderen eine Bedingung für das Entstehen der Gefahr setzt und dadurch die Gefahr unmittelbar herbeiführt. (Elzermann; Schwier 2014: § 4 Rn 5)

Wird die Gefahrengrenze nicht durch dieselbe Person und zu einem späteren Zeitpunkt überschritten, aber das frühere Verhalten einer anderen Person steht im unmittelbaren

¹⁰⁷ vgl. Elzermann, Hartwig; Schwier, Henning: *Polizeigesetz des Freistaates Sachsen Kommentar für Praxis und Ausbildung*, 5., überarbeitete Aufl., Stuttgart, Deutscher Gemeindeverlag GmbH, 2014, § 4 Rn 4

¹⁰⁸ vgl. Schmidt, a. a. O., Rn 756

¹⁰⁹ vgl. ebd., Rn 759-760, 762

¹¹⁰ vgl. ebd., Rn 763-765

¹¹¹ vgl. ebd., Rn 766

Wirkungs- und Verantwortungszusammenhang bezieht man sich auf einen Zweckveranlasser.¹¹²

Zweckveranlasser ist derjenige, der eine an sich nicht gefahrverursachende (neutrale) Handlung vornimmt und dabei objektiv bezweckt oder zumindest billigend in Kauf nimmt, dass andere eine Gefahr verursachende Handlung begehen. (Schmidt 2015: Rn 773)

Zwischen den Vorgängen muss lediglich eine natürliche Einheit vorliegen.¹¹³ Problematisch ist die Heranziehung des Zweckveranlassers bei Demonstrationen, dem Schreibenlassen von Hausarbeiten durch Dritte und Ähnliches.¹¹⁴

Es findet weiterhin noch eine Unterteilung in Anscheins-, Schein- sowie Verdachtsstörer statt. Es handelt sich um einen Anscheinsstörer, wenn sich im Nachhinein herausstellt, dass keine Gefahr vorlag, aber nach Ex-ante-Sicht die Situation durch den handelnden Beamten nachvollziehbar als Gefahrenlage eingeschätzt wurde. Die Gefahrenabwehr dient der Verhinderung einer Gefahr vor Schadenseintritt und daher sind auch hier Gefahrenabwehrmaßnahmen möglich. Beim Scheinstörer hingegen ergreift der Amtswalter die Gefahrenabwehrmaßnahme rechtswidrig und es entsteht ein Amtshaftungsanspruch bzw. ein Anspruch aufgrund eines enteignungsgleichen Eingriffs. Wenn es sich um einen Verhaltensstörer handelt, liegen Anhaltspunkte für einen Verdacht vor und es können sogenannte Gefahrerforschungseingriffe wahrgenommen werden. Diese dienen zur Aufklärung des Sachverhaltes.¹¹⁵

Es kann sich zudem eine Zusatzverantwortlichkeit gegenüber Aufsichtsbedürftigen ergeben. Dies ist der Fall, wenn es sich um ein Kind unter 14 Jahren oder um eine betreuungspflichtige Person handelt. In diesen Fällen können Gefahrabwehrmaßnahmen gegen die aufsichtspflichtige oder die aufsichtsbedürftige Person gerichtet werden. Bei Kindern sind dies die Personen, die die elterliche Sorge wahrnehmen (§§ 1626 ff. BGB), die der Vormund sind (§§ 1723 ff. BGB) oder die die Aufsicht vertraglich oder faktisch übernehmen. Betreuer werden herangezogen, solange das pflichtwidrige Verhalten im Aufgabenkreis des Betreuers liegt (§§ 1896 ff. BGB).¹¹⁶

¹¹² vgl. Schmidt, a. a. O., Rn 768

¹¹³ vgl. ebd., Rn 768

¹¹⁴ vgl. ebd., Rn 771-772

¹¹⁵ vgl. ebd., Rn 776, 779-780

¹¹⁶ vgl. ebd., Rn 781-783

10.2.2 Zustandsverantwortlichkeit

Bei der Zustandsverantwortlichkeit kann man jemanden für das Verhalten von Tieren oder für den Zustand einer Sache heranziehen. Es kommt dabei darauf an, in welcher Beziehung man zu etwas steht, das die öffentliche Sicherheit und Ordnung gefährdet.¹¹⁷ Der Zustand "ist sowohl die äußere und innere Beschaffenheit einer Sache [...], als auch deren Lage im Raum".¹¹⁸ Es spielt hierbei keine Rolle, ob der Zustand dauerhaft oder vorübergehend ist.¹¹⁹

Die Zustandshaftung ist verfassungsgemäß; sie stellt lediglich eine Inhalts- und Schrankenbestimmung gem. Art. 14 Abs. 1 Satz 2 GG dar und ist im Übrigen Ausdruck der Gemeinwohlbildung gem. Art. 14 Abs. 2 GG. (Schmidt 2015: Rn 789)

Es wird bei der Heranziehung darauf abgestellt, wer die tatsächliche Sachherrschaft besitzt oder wer der Eigentümer ist. Die tatsächliche Sachherrschaft hat Vorrang, da es in der Praxis einfacher ist, da die Gefahrenabwehrbehörde nicht erst die Eigentumsverhältnisse abklären muss.¹²⁰

Im Sinne des Polizei- und Ordnungsrechts wird zum Begriff der Sache auf das Zivilrecht nach § 90 BGB zurückgegriffen. Demnach sind Sachen alle körperlichen, abgrenzbaren Gegenstände. Es muss daneben die Möglichkeit der Besitzverschaffung gegeben sein. Demnach fallen auch Grundstücke unter den Begriff der Sachen. Über die tatsächliche Sachherrschaft, auf welche abgestellt wird, verfügen etwa auch Mieter, Besitzer oder Diebe.¹²¹

Damit man als Zustandsstörer in Betracht kommt, ist ein Verschulden nicht erforderlich. Ob man den Ausgang einer Gefahr also verschuldet oder herbeigeführt hat spielt insofern keine Rolle. Ziel ist es nämlich nicht jemanden aufgrund eines eigenen Dafürkönnens zu sanktionieren, denn es kommt lediglich auf eine schnelle sowie effektive Gefahrenabwehr an.¹²²

¹¹⁷ vgl. Schmidt, a. a. O., Rn 789

¹¹⁸ vgl. Elzermann; Schwier, a. a. O., § 5 Rn 2

¹¹⁹ vgl. ebd.

¹²⁰ vgl. Schmidt, a. a. O., Rn 790-791

¹²¹ vgl. ebd., Rn 792, 794

¹²² vgl. Schmidt, a. a. O., Rn 794

Als Inhaber der tatsächlichen Gewalt können auch Personen herangezogen werden, die widerrechtlich diese Sachherrschaft ausüben. So kann etwa an Besetzer eines Hauses oder an Diebe herangetreten werden.¹²³

Die Zustandsverantwortlichkeit endet grundsätzlich mit der Aufgabe der tatsächlichen Gewalt, da es auf den Zeitpunkt des gefahrenabwehrrechtlichen Einschreitens ankommt. Als Voraussetzung muss eine Gefahr für die öffentliche Sicherheit vorliegen. Dies kann beispielsweise ein ungesichertes Grundstück sein. Der Inhaber der tatsächlichen Gewalt bzw. der Eigentümer kann in Anspruch genommen werden.¹²⁴ Sie können beide nebeneinander herangezogen werden.¹²⁵ Zumindest können diesen die Kosten für die Gefahrenabwehrmaßnahme auferlegt werden.¹²⁶

Auch bei der Zustandsverantwortlichkeit wird, wie bei der Verhaltensverantwortlichkeit (siehe oben), kommt die Unmittelbarkeitstheorie zur Anwendung.¹²⁷

Bei der Zustandsverantwortlichkeit des Eigentümers, wird an die §§ 903 ff. BGB angeknüpft.¹²⁸ Als Eigentümer kommen beispielsweise auch der Sicherungseigentümer, der Erbbauberechtigte oder Miteigentümer in Betracht.¹²⁹

Dem Grunde nach erlischt die Zustandshaftung des bisherigen Eigentümers, wenn der neue Eigentümer im Grundbuch eingetragen wird. Die Zustandsverantwortlichkeit kann auch durch höhere Gewalt oder das Verhalten von Dritten hervorgerufen werden.¹³⁰ Die Zustandsverantwortlichkeit kann jedoch ausgeschlossen werden, wenn jemand anderes ohne Zutun des Eigentümers, wenn nicht sogar gegen seinen Willen die tatsächliche Gewalt ausübt und dadurch eine Gefährdung verursacht.¹³¹ Die Dereliktion beendet die Zustandsverantwortlichkeit jedoch nicht. Damit soll die Befreiung eines Zustandsstörers durch eine bloße Eigentumsaufgabe, hier speziell nach § 928 BGB, vermieden werden.¹³² Dafür muss die Gefahr jedoch im Zeitpunkt der Eigentumsaufgabe bereits bestehen. Es wird keine Verantwortlichkeit für Gefahren begründet, die erst nach dem Zeitpunkt der Eigentumsaufgabe eintreten.¹³³

¹²³ vgl. Elzermann; Schwier, a. a. O., § 5 Rn 6

¹²⁴ vgl. Schmidt, a. a. O., Rn 795, 798

¹²⁵ vgl. Elzermann; Schwier, a. a. O., § 5 Rn 8

¹²⁶ vgl. Schmidt, a. a. O., Rn 798

¹²⁷ vgl. ebd., Rn 799

¹²⁸ vgl. ebd., Rn 807

¹²⁹ vgl. Elzermann; Schwier, a. a. O., § 5 Rn 4

¹³⁰ vgl. Schmidt, a. a. O., Rn 807, 810

¹³¹ vgl. Elzermann; Schwier, a. a. O., § 5 Rn 3 - 4

¹³² vgl. Schmidt, a. a. O., Rn 812

¹³³ vgl. Elzermann; Schwier, a. a. O., § 5 Rn 7

Problematisch gestaltet sich, dass eine unbegrenzte Heranziehung unverhältnismäßig sein kann, da es sich um eine verschuldensunabhängige Haftung handelt. Die verfassungsmäßige Sozialbindung wird infolge dessen durch das Übermaßverbot begrenzt. Eine Begrenzung erfolgt laut BVerwG dann, wenn der "wertmäßige Umfang der Inanspruchnahme den Wert der Sache erreiche". Es wird auf den Verkehrswert des Grundstücks abgestellt bzw. ob das Grundstück den wesentlichen Teil des Vermögens ausmacht sowie die Grundlage für das Familien- und Privatleben bildet.¹³⁴ Weiterhin dürfen nur Maßnahmen getroffen werden, welche umsetzbar sind und für die eine rechtliche Befugnis vorliegt. Wenn lediglich die finanziellen Möglichkeiten zur Umsetzung fehlen liegt kein Fall der Unmöglichkeit vor. Letztlich muss die zuständige Polizeibehörde für anfallende Kosten eintreten, die der Verantwortliche nicht übernehmen kann.¹³⁵

11 Die Prozesspflegschaft nach §§ 58 und 787 ZPO

Im Zeitraum zwischen der im Grundbuch eingetragenen Eigentumsaufgabe und der Eintragung eines neuen Eigentümers ist niemand vorhanden, gegen dem man ein Recht im Klageweg geltend machen kann. Zu einem Prozess gehören aber immer zwei Parteien. Hier wäre nur eine Partei auf der Klägerseite vorhanden. Damit man auch im Zeitraum der Herrenlosigkeit den Klageweg bestreiten kann wurden die §§ 58 und 787 ZPO geschaffen. Damit soll die Möglichkeit, gegen einen Gläubiger Ansprüche zwangsweise durchsetzen zu können, gewährleistet werden.¹³⁶ Es gilt schließlich das Gebot des effektiven Rechtsschutzes. Die Rechte von Dritten bestehen auch nach erfolgter Eigentumsaufgabe fort.¹³⁷

Es wird ein Prozesspfleger (besonderer Vertreter) bestellt.¹³⁸ Dazu ist ein Antrag des Klägers nötig. Dieser muss schriftlich vorliegen oder zu Protokoll bei der Geschäftsstelle aufgegeben werden. Folglich muss der Anwaltszwang nach § 78 Abs. 3 ZPO nicht beachtet werden.¹³⁹ Er ist nicht verpflichtet das Amt zu übernehmen.¹⁴⁰ Es werden keine Gerichtsgebühren erhoben, aber Rechtsanwaltsgebühren gemäß § 19 Abs. 1 Nr. 3

¹³⁴ vgl. Schmidt, a. a. O., Rn 813-814

¹³⁵ vgl. Elzermann; Schwier, a. a. O., § 5 Rn 9

¹³⁶ vgl. Wierl, Bruno: *Die Prozesspflegschaft für herrenlos gewordene Grundstücke und die damit zusammenhängenden Fragen.*, Dissertation, Göttingen, 1932, S. 1

¹³⁷ vgl. Musielak, Hans-Joachim; Voit, Wolfgang (Hrsg.): *Zivilprozessordnung mit Gerichtsverfassungsgesetz*, 16., neubearbeitete Aufl., München, Verlag Franz Vahlen GmbH, 2019, § 58 Rn 1

¹³⁸ vgl. ebd.

¹³⁹ vgl. Thomas, Heinz; Putzo, Hans; Reichold, Klaus; Hüßtege, Rainer; Seiler, Christian (Hrsg.): *Zivilprozessordnung FamFG Verfahren in Familiensachen.*, 41. Aufl., München, Verlag C. H. Beck oHG, 2020, § 57 Rn 1

¹⁴⁰ vgl. Musielak/Voit/Weth, a. a. O., § 58 Rn 4

RVG.¹⁴¹ Der Antragsteller haftet für die Kosten des Vertreters.¹⁴² Der § 58 ZPO kann nur angewendet werden, wenn noch keine Rechtshängigkeit eingetreten ist.¹⁴³

Die Klage muss aufgrund eines dinglichen Rechts erhoben werden. Hierzu zählen beschränkte dingliche Rechte, vorgemerkte sowie nachbarrechtliche Ansprüche.¹⁴⁴ Zu den beschränkt dinglichen Rechten gehören vor allem die Hypothek, die Grundschuld, die Reallast oder das Vorkaufsrecht. Daneben sind auch ältere und landesrechtliche Belastungen möglich.¹⁴⁵

Der Vertreter nach § 58 ZPO ist passivlegitimiert gegenüber allen Instanzen und ihm steht völlige Bewegungsfreiheit zu. Wird ein Vertreter im Rahmen des § 787 ZPO bestellt, so ist dieser der Vertreter in der Zwangsvollstreckung. Der § 787 ZPO verdrängt als *lex specialis* insofern den allgemeinen Teil mit dem § 58 ZPO.¹⁴⁶

Der Prozesspfleger ist nach herrschender Meinung der gesetzliche Vertreter vom zukünftigen Eigentümer.¹⁴⁷ Dies ist nicht unumstritten. Der Vertreter vertritt auch die Interessen der Realgläubiger, zum Zeitpunkt der Vertretung hat der zukünftige Eigentümer auch keine Verfügungsmacht über das Grundstück inne und es könnte auch der Fall eintreten, dass es nie einen neuen Eigentümer geben wird. Somit würde er Vertreter auch niemanden vertreten. Folglich darf der Begriff des Vertreters nach §§ 58, 787 ZPO nicht technisch verstanden werden. Vielmehr kann man zu dem Schluss kommen, dass der Vertreter als Partei kraft Amtes oder als Organ auftritt. Der Kläger und der Gläubiger stehen sich rein prozessrechtlich gegenüber, der Vertreter handelt im Namen seines Amtes und sein Kompetenzbereich wird durch §§ 58, 787 ZPO definiert.¹⁴⁸ Insofern ist er mit der Wahrnehmung von dessen Interessen betraut, indem er unzulässige und unbegründete Klagen abwehrt.¹⁴⁹ Dem Vertreter fällt damit die Aufgabe zu sämtliche Verteidigungen geltend zu machen, welche ein verständiger sowie redlicher Eigentümer vorbringen würde. Der Grundstücksvertreter ist zum einen beschränkt auf den Prozess und zum anderen auf die Rolle des Beklagten.¹⁵⁰

Materiellrechtlich gesehen ist es "eine auf einen besonderen Kreis von Angelegenheiten eines bestimmten Personenkreises gerichtete, staatlich geregelte Fürsorge". Somit

¹⁴¹ vgl. Musielak/Voit/Hüßtege, a. a. O., § 57 Rn 6

¹⁴² vgl. Musielak/Voit/Weth, a. a. O., § 58 Rn 4

¹⁴³ vgl. Musielak/Voit/Weth, a. a. O., § 58 Rn 1

¹⁴⁴ vgl. ebd., § 58 Rn 2

¹⁴⁵ vgl. Thomas/Putzo/Hüßtege, a. a. O., § 24 Rn 4

¹⁴⁶ vgl. Roy, a. a. O., S. 130-131

¹⁴⁷ vgl. Musielak/Voit/Weth, a. a. O., § 58 Rn 4

¹⁴⁸ vgl. Roy, a. a. O., S. 133-136

¹⁴⁹ vgl. Musielak/Voit/Weth, a. a. O., § 58 Rn 4

¹⁵⁰ vgl. Wierl, a. a. O., S. 29, 45

wird eine Pflegschaft hervorgerufen, oder zumindest um eine der Pflegschaft ähnlichen Einrichtung. Dabei ist es jedoch ein sui generis (als Fall eigener Art), weil weder der § 1913 BGB noch der § 1914 BGB Anwendung finden. Eine analoge Anwendung der vorgenannten Paragraphen scheidet ebenfalls aus.¹⁵¹

Es soll ein Rechtszustand verteidigt werden, der zum Zeitpunkt der Bestellung des Grundstücksvertreters vorherrschte. Auch die Entstehungsgrundlage von der Gläubigerseite muss spätestens bis zum Eintrag des Verzichts vorgelegen haben. Dabei wird sich auch auf historisch bestehende Einreden bezogen. Die Ergründung der materiellen Wahrheit stellt das Ziel dar.¹⁵²

Problematisch ist, dass der Grundstücksvertreter keine umfassende Kenntnis von Sachverhalten erlangen kann, die sich nicht aus Grundbüchern oder sonstigen Urkunden ergeben. Infolgedessen erfolgt die Anwendung der Auskunftspflicht des ehemaligen Eigentümers, wie beim Veräußerungsgeschäft. Zum Veräußerungsgeschäft bestehen ausreichende Ähnlichkeiten. Diese liegen erstens in einer Verfügung zu Ungunsten des bisherigen Eigentümers und daraus folgend in der Möglichkeit des Eigentumserwerbs. Es können keine Argumente gefunden werden, welche den vorherigen Eigentümer von der Auskunftspflicht befreien. Die Auskunftspflicht wird als Schuldnerverpflichtung angesehen, die sich nach § 938 BGB aus einem veräußerungsähnlichen Rechtsgeschäft ergibt.¹⁵³

Sobald ein neuer Eigentümer im Grundbuch eingetragen wird übernimmt dieser alle Rechte an dem Grundstück. Der Prozess geht ohne Unterbrechung auf den neuen Eigentümer über.¹⁵⁴ Der Prozesspfleger verliert damit die Vertretungsbefugnis nach § 58 ZPO.¹⁵⁵ Das Amt des Prozesspflegers endet ebenfalls durch dessen Tod, den Widerruf der Bestellung oder durch Entlassung mittels Prozessgerichtes.¹⁵⁶

12 Löschung von Grundschulden

Grundsätzlich werden Grundschulden gemäß §§ 13, 19, 27 und 29 GBO gelöscht. Es wird ein Antrag, die Bewilligung in der richtigen Form sowie die Zustimmung des Eigen-

¹⁵¹ vgl. Wierl, a. a. O., S. 29

¹⁵² vgl. ebd., S. 46

¹⁵³ vgl. ebd., S. 47, 54

¹⁵⁴ vgl. Musielak/Voit/Weth, a. a. O., § 58 Rn 4

¹⁵⁵ vgl. Wierl, a. a. O., S. 87

¹⁵⁶ vgl. Roy, a. a. O., S. 132

tümers des Grundstücks benötigt. Die §§ 13, 19 und 29 GBO stellen Ordnungsvorschriften dar und die §§ 13 und 19 GBO reine Verfahrenshandlungen.¹⁵⁷

Eintragungen durch das Grundbuchamt erfolgen nur auf Antrag nach § 13 GBO. Entscheidend dafür ist der Eingang des Eintragungsantrages. Es kommt dabei darauf an, zu welchem Zeitpunkt dieser in den Besitz der zuständigen Person beim Grundbuchamt gelangt, beziehungsweise wann die Niederschrift des zur Niederschrift gestellten Antrages beendet ist. Der Eingang muss mit Tag, Stunde und Minute versehen werden. Folglich können auch mehrere Anträge zum gleichen Zeitpunkt vorliegen.¹⁵⁸

Für die Bewilligung nach § 19 GBO gilt das formelle Konsensprinzip. Dieses sieht die einseitige Bewilligung von der Person vor, die von der Eintragung betroffen ist.¹⁵⁹

Betroffen ist, wessen Rechtsstellung durch die vorzunehmende Eintragung rechtlich, nicht nur wirtschaftlich, unmittelbar oder mittelbar, beeinträchtigt wird oder zumindest rechtlich nachteilig berührt werden kann. (Schöner; Stöber 2004: Rn 100)

Eine materielle Verfügungswirkung ist nicht enthalten.¹⁶⁰

Die Form der vorzulegenden Nachweise für die Eintragungsvoraussetzungen ist durch § 29 GBO vorgegeben. Der Antragsteller ist für die Beschaffung der erforderlichen Unterlagen allein verantwortlich. Es muss sich dabei um öffentliche oder öffentlich beglaubigte Urkunden handeln.¹⁶¹

Zuletzt ist noch die Zustimmungserklärung des Eigentümers nach § 27 GBO gefordert. Der § 27 Satz 1 GBO besagt, dass "eine Hypothek, eine Grundschuld oder eine Rentenschuld [...] nur mit Zustimmung des Eigentümers gelöscht werden" darf. Der Eigentümer ist der Verfügungsberechtigte im Zeitpunkt der Eintragung der Löschung. Diese Zustimmung ist materiellrechtlich notwendig und stellt eine einseitige, empfangsbedürftige Willenserklärung dar. Die Willenserklärung ist entweder beim Grundbuchamt oder gegenüber dem Gläubiger abzugeben.¹⁶² Die Ausnahme davon wird im § 27 Satz 2 GBO dargestellt: Für eine Löschung zur Berichtigung des Grundbuchs ist die Zustim-

¹⁵⁷ vgl. Schöner; Stöber, a. a. O., Rn 85, 86, 96, 98, 153

¹⁵⁸ vgl. ebd., Rn 55, 57, 85

¹⁵⁹ vgl. ebd., Rn 95

¹⁶⁰ vgl. ebd., Rn 98

¹⁶¹ vgl. ebd., Rn 152, 154

¹⁶² vgl. Bengel, Manfred; Dr. Ing. Simmerding, Franz: *Grundbuch Grundstück Grenze Handbuch zur Grundbuchordnung unter Berücksichtigung katasterrechtlicher Fragen.*, 4. Aufl., Berlin, Hermann Luchterhand Verlag GmbH, 1995, §27 GBO, Rn 1, 2

mung nicht erforderlich, wenn die Unrichtigkeit nachgewiesen wird. Dies ist der Fall, wenn

die Zustimmung durch ein rechtskräftiges Urteil, mit welchem der Eigentümer zur Zustimmungserklärung verurteilt ist, ersetzt wird oder ein Lösungsersuchen einer zuständigen Behörde [...] abgegeben wird, [...] bei lastenfrier Abschreibung von Teilflächen eines Grundstückes im Rechtssinn, wenn ein Unschädlichkeitszeugnis [...] erteilt wird. (Bengel; Simmerding 2004: § 27 GBO, Rn 3)

Grundsätzlich ist also eine Eigentümerzustimmung zur Löschung einer Grundschuld nötig. Wenn ein Grundstück jedoch herrenlos ist, wird der vorherige Eigentümer gerötet und im Ergebnis gibt es keinen Eigentümer mehr, der zustimmen kann.¹⁶³

Neben den obigen Varianten, die sich aus § 27 Satz 2 GBO ergeben könnten noch folgende andere Fallkonstellationen zutreffen: eine Pflegerbestellung nach § 1913 BGB, eine Erklärung durch die Vertreterin im Zwangsversteigerungsverfahren nach § 787 ZPO oder der vollständige Verzicht auf eine Eigentümerzustimmung.¹⁶⁴ Neben dem gänzlichen Verzicht auf eine Eigentümerzustimmung kommt nur die rechtskräftige Verurteilung zur Zustimmungserklärung infrage.

Für die Ersetzung der Zustimmung im Klageweg spricht, dass gemäß § 58 ZPO der Pfleger für die Vermeidung eintreten soll,

dass etwaige Interessen des früheren Eigentümers, des Aneignungsberechtigten oder etwa ablösungsberechtigter Dritter, die bereits Zahlungen auf die Grundschuld geleistet haben, bei der Löschung völlig unberücksichtigt bleiben. (OLG Frankfurt, Beschluss v. 05.01.2012, Rn 22)

Während dem Zeitraum der Herrenlosigkeit begleitet der Pfleger sämtliche Rechte sowie Verpflichtungen in Rechtssachen.¹⁶⁵

Der § 27 GBO dient als "Schutznorm zu Gunsten des Eigentümers". Hintergrund ist, dass ihm das Eigentümerpfandrecht nicht einfach so entzogen werden soll. Ihm soll weder dessen Fortbestand, noch dessen Anwartschaft entzogen werden können. Wie oben schon erwähnt bezieht sich der § 27 Satz 1 GBO auf den Eigentümer zum Zeitpunkt der Löschung. Auf Grund dessen kann auch die Variante der Ersetzung der Zustimmung im Klageweg ausgeschlossen werden, da dem Pfleger lediglich die Interessen eines nicht existierenden gegenwärtigen Eigentümers zukommen. Dies ist nicht

¹⁶³ vgl. OLG Frankfurt, Beschluss v. 05.01.2012 - 20 W 162/11 -, juris, Rn 13, 17

¹⁶⁴ vgl. ebd., Rn 13

¹⁶⁵ vgl. ebd., Rn 23

möglich, weil kein Eigentümergrundpfandrecht ohne einen aktuellen Eigentümer entstehen kann.

Im Ergebnis bedarf es bei herrenlosen Grundstücken keiner Zustimmung nach § 27 Satz 1 GBO zur Löschung einer Grundschuld. Ein Gläubiger kann also in der Phase zwischen erfolgter Dereliktion und Aneignung durch das Land oder einen Dritten den Antrag auf Löschung einer zu seinem Gunsten eingetragenen Grundschuld im Grundbuch stellen.¹⁶⁶

13 Eigentumsaufgabe in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet

Sobald eine kommunale Sanierungssatzung in Kraft tritt, bewirkt dies eine Grundbuchsperre für alle Grundstücke, die sich in diesem Gebiet befinden. Um sein Eigentum gemäß § 928 Abs. 1 BGB wirksam aufgeben zu können, braucht man nach Wirksamkeit der Satzung entweder eine sanierungsrechtliche Genehmigung oder ein Negativzeugnis. Es muss nicht zwingend ein Sanierungsvermerk im Grundbuch eingetragen sein, um die eben genannten Voraussetzungen erfüllen zu müssen.¹⁶⁷

Das den Gemeinden die Festlegung eines Sanierungsgebietes zusteht ergibt sich aus Art. 28 Abs. 2 GG, welcher die Selbstverwaltungsaufgaben der Gemeinden regelt. Dies kommt insbesondere in Betracht, wenn es die städtebauliche Situation erfordert, da Missstände bestehen.¹⁶⁸

Der Eintragungsantrag in Form einer Aufgabeerklärung (§ 928 Abs. 1 BGB) unterliegt der Grundbuchsperre nach §§ 144 Abs. 2 Nr. 1, 145 Abs. 1 Satz 1, Abs. 6 Satz 1 i. V. m. § 22 Abs. 6 Satz 1 BauGB. Es kommt zur analogen Anwendung des § 144 Abs. 2 Nr. 1 BauGB auf den § 928 Abs. 1 BGB.¹⁶⁹

Die Grundbuchsperre bewirkt, dass innerhalb des Geltungsbereiches der Satzung das Grundbuchamt eine Eintragung im Grundbuch erst nach Erteilung des Genehmigungsbescheides vornehmen darf. Sollte dem Grundbuchamt hingegen bekannt sein, dass keine Sanierungssatzung im erforderlichen Gebiet vorliegt, darf eine Eintragung vorge-

¹⁶⁶ vgl. OLG Frankfurt, Beschluss v. 05.01.2012 - 20 W 162/11 -, juris, Rn 8, 19, BGH, Beschluss v. 10.05.2012 - V ZB 36/12 -, juris, Rn 4, 5

¹⁶⁷ vgl. Thüringer OLG, Beschluss v. 18.09.2006 - 9 W 342/06 -, juris, Rn 4

¹⁶⁸ vgl. Battis, Ulrich; Krautzberger, Michael; Löhr, Rolf-Peter; Mitschang, Stephan; Reidt, Olaf (Hrsg.): *Baugesetzbuch Kommentar*, 14. Aufl., München, Verlag C. H. Beck oHG, 2019, § 142 Rn 1-3

¹⁶⁹ vgl. ebd., § 142 Rn 3, 6

nommen werden. Sollte ein Vorhaben ohne entsprechende Genehmigung durchgeführt worden sein, so kann die Gemeinde dagegen bauaufsichtlich vorgehen.¹⁷⁰

Die Gemeinde ist zuständig für die Erteilung der Genehmigung (§ 145 Abs. 1 BauGB). Die Erteilung der Genehmigung muss vom Grundsatz her innerhalb eines Monats nach Antragseingang bearbeitet werden. Kann innerhalb dieser Frist keine Entscheidung getroffen werden oder reicht die Zeit aus anderen Gründen nicht aus, kommt eine Fristverlängerung in Betracht. Diese Fristverlängerung ist begrenzt auf einen Zeitraum von insgesamt drei Monaten nach § 22 Abs. 5 Satz 3 BauGB. Wird auch innerhalb der verlängerten Frist keine Genehmigung, beziehungsweise deren Versagung erteilt, gilt die Eigentumsaufgabe als genehmigt (§ 145 Abs. 1 BauGB). Die Genehmigungswirkung wird nämlich einzig an den Zeitablauf geknüpft. Es kann im Anschluss daran ein Antrag auf Erstellung eines Zeugnisses zur Beseitigung der Grundbuchsperrung gemäß § 145 Abs. 6 Satz 1 i. V. m. § 22 Abs. 6 Satz 2 BauGB gestellt werden.¹⁷¹

Die Genehmigungsbedürftigkeit ergibt sich ausschließlich aus der Auslegung der zutreffenden Normen im Grundbuchverfahren. Die Grundbuchinstanzen müssen die Gesetze somit selbst auslegen. Der § 142 Abs. 1 Satz 1 BauGB bezieht sich lediglich auf den Begriff der "Veräußerung", womit die Eigentumsaufgabe streng genommen nicht umfasst wird. Der Begriff "Veräußerung" beinhaltet "die Übertragung eines Rechts von einem Rechtsträger auf einen anderen". Im Zeitraum der Herrenlosigkeit eines Grundstücks ist aber kein Rechtsträger vorhanden. Es darf nicht zu starr auf die Anwendung der Definition der "Veräußerung" abgestellt werden. Auch an anderer Stelle, wie beispielsweise im Hinblick auf §§ 135, 136 BGB, werden die Begriffe "Veräußerung" und "Verfügung" wie Synonyme verwendet. Es gibt keinerlei Anhaltspunkte, dass der historische Gesetzgeber des BGB freigiebiger mit Begriffsbestimmungen umging als der Gesetzgeber des BauGB. Somit ist auch die "Verfügung" vom § 142 Abs. 1 BauGB umfasst.¹⁷²

Der Schutzbereich der Norm des § 144 BauGB beinhaltet den Schutz des Sanierungsverfahrens vor Störungen sowie Erschwerungen. Im Interesse der Gemeinde wird so darauf geachtet, dass die Sanierung nicht verfehlt wird und die damit verbundenen Ziele und Zwecke erreicht werden, ohne das Grundstücksberechtigte diesem entgegenstehende Vorhaben umsetzen können. Daher ist auch die Eigentumsaufgabe be-

¹⁷⁰ vgl. Mitschang in BKL, BauGB, 14. Aufl., § 145 Rn 14, § 146 Rn 16

¹⁷¹ vgl. ebd., § 145 Rn 11

¹⁷² vgl. ebd., § 145 Rn 5, 7, 9

troffen, da ausgeschlossen werden soll, dass man keinen Rechtsträger mehr für etwaige Verkehrssicherungspflichten auffinden kann.¹⁷³

Das Negativzeugnis ist eine Bescheinigung, welche ausgestellt wird, wenn nicht innerhalb einer Frist über den Antrag entschieden werden konnte, wie oben beschrieben. Durch dieses wird die Grundbuchsperrung aufgehoben gemäß § 145 Abs. 6 Satz 1 i. V. m. § 22 Abs. 6 Satz 1, Abs. 5 Satz 5 BauGB. Für die Bescheinigung muss dem Form-erfordernis des § 29 Abs. 3 GBO entsprochen werden.¹⁷⁴

Erklärungen oder Ersuchen einer Behörde, auf Grund deren eine Eintragung vorgenommen werden soll, sind zu unterschreiben und mit Siegel oder Stempel zu versehen. Anstelle der Siegelung kann maschinell ein Abdruck des Dienstsiegels eingedruckt oder aufgedruckt werden. (§ 29 Abs. 3 GBO)

14 Anwendung des § 928 BGB durch Betreuer

Selbst für Betreuer kann es in Betracht kommen, sich des § 928 BGB für ihre zu Betreuenden zu bedienen. Beispielsweise, wenn das mildere Mittel des Verkaufs nicht in Betracht kommt oder wenn sich die finanzielle Situation so schlecht darstellt, dass nicht einmal mehr die laufenden Kosten für das Grundstück bedient werden können. Daneben kann noch der Umstand hinzukommen, dass Grundschulden bedient werden müssen. Damit der Betreuer die Eigentumsaufgabe am Grundstück vollziehen kann, benötigt er eine Genehmigung des Vormundschaftsgerichts (§§ 1908 i Abs. 1, 1821 Abs. 1 Nr. 1 BGB).¹⁷⁵ Diese Verfahrensweise

dient [...] dem Interesse und dem Wohl des Betreuten, wie es sich zur Zeit der Entscheidung unter Berücksichtigung aller in Betracht kommenden Umstände des Einzelfalls darstellt. (OLG Frankfurt, 22.10.2009)

Es stehen sich dabei lediglich zwei Parteien gegenüber. Zum einen der Vormund bzw. der Betreuer und zum anderen das Vormundschaftsgericht.¹⁷⁶

Falls etwa Nacherben vorhanden sein sollten, spielen diese in diesem Prozess jedoch keine Rolle. Sie können keinen Einwilligungsanspruch nach § 2120 BGB geltend machen. Weiterhin greift beim Eintreten des Nacherbfalles der § 2113 BGB, welcher den Regelungsinhalt hat, dass dingliche Verfügungen eines Vorerben dem Nacherben ge-

¹⁷³ vgl. Mitschang in BLK, BauGB, 14. Aufl., § 145 Rn 8

¹⁷⁴ vgl. ebd., § 145 Rn 10, 12

¹⁷⁵ vgl. OLG Frankfurt, Beschluss v. 22.10.2009 - 20 W 175/09 -, juris, Rn 4, 13

¹⁷⁶ vgl. ebd., Rn 13

genüber relativ unwirksam werden, wenn dadurch ein Recht vereitelt oder beeinträchtigt werden würde. Dies ist bei der Dereliktion der Fall.¹⁷⁷

Vormund bzw. Betreuer sind also abschließend die beiden Parteien, die über die Genehmigung entscheiden und folglich den § 928 BGB ausüben zu können. Eventuell vorhandene Nacherben sind ausreichend durch den § 2113 BGB geschützt.¹⁷⁸

15 Umgang mit der neu entstandenen Uferkrawatte am Bodensee aufgrund Wasserrückgangs

Die Uferlinie des Bodensees hat sich in den letzten Jahrzehnten zurückgezogen. Fraglich ist in diesem Zusammenhang, wem die Uferkrawatte (das neu entstandene Land zwischen der alten und der neuen Uferlinie) zugeordnet wird.¹⁷⁹

Die Uferlinie des Bodensees wurde nach dem damals geltenden Art. 7 des württembergischen Wassergesetzes in der Fassung vom 01.12.1900 festgelegt. Dabei wird auf die Linie des mittleren Hochwasserstandes abgestellt. Diese Linie ist um 11,9 cm gesunken bis mit Wirkung vom 01.03.1960 das bwWG in Kraft getreten ist und eine Uferkrawatte von 1,66 m seeseits entstanden war.¹⁸⁰

Das betroffene Grundstück wird bis heute durch die vermarktete Grenze vom 26.12.1906 begrenzt, anhand der damaligen mittleren Hochwasserlinie (Art. 7 Abs. 4 württembergisches Wassergesetz). Die seeseitige Grenze wurde mit Bindungswirkung bestimmt. Auch spätere tatsächliche Schwankungen führen keine Änderung der zum 26.12.1906 vermarkteten Uferlinie herbei. In der Begründung zum Entwurf des württembergischen Wassergesetzes aus den Jahren 1899-1900 wird dies deutlich, denn es wird ausgeführt, dass die Festlegungen des Art. 7 Abs. 2 Satz 2 für die Eigentumsgrenze der betreffenden Ufergrundstücke entscheidend sind.¹⁸¹

Der § 7 Abs. 2 Satz 2 bwWG erfasst die alten Festsetzungen nicht und die Uferlinie wurde mit Inkrafttreten des bwWG neu bestimmt. Es wurde dementsprechend nicht geregelt, was mit den Flächen der Uferkrawatte geschieht. Der Gesetzgeber war sich schlicht nicht bewusst, dass dies ein Problem darstellt.¹⁸²

¹⁷⁷ vgl. OLG Frankfurt, Beschluss v. 22.10.2009 - 20 W 175/09 -, juris, Rn 7, 17

¹⁷⁸ vgl. ebd., Rn 18

¹⁷⁹ vgl. OLG Stuttgart, Beschluss v. 06.08.2018, 9 U 81/18, juris, Rn 3

¹⁸⁰ vgl. ebd., Rn 2, 31

¹⁸¹ vgl. ebd., Rn 23, 31, 37, 40-41

¹⁸² vgl. ebd., Rn 46, 49, 52

Eine gesetzliche Änderung der Uferlinie ist [...] nicht gleichzusetzen mit der natürlichen Änderung eines tatsächlichen Zustandes, also einem meist allmählichen, aber dauerhaften Rückzug des Wassers. (OLG Stuttgart, Beschluss v. 06.08.2018, Rn 53)

Nach einem früheren Urteil des OLG Stuttgart vom 08.07.1970 mit dem Aktenzeichen 1 U 46/70 gehört die neu entstandene Landfläche nicht zu den Ufergrundstücken und auch nicht dem Land. Stattdessen ist es herrenlos und unterliegt somit dem Aneignungsrecht des Fiskus nach § 928 Abs. 2 BGB. Die Uferkrawatte wird nicht mehr von einer öffentlich-rechtlichen Zweckbindung erfasst, aber auch keinem "neuen" Eigentümer zugeordnet. Die Uferkrawatte ist in der Folge nicht in das Privateigentum der Ufergrundstücke übergegangen. Der Fiskus hat sein Aneignungsrecht nicht ausgeübt, was keiner Erklärung entspricht, die als Verzicht gedeutet werden kann. Es hätte einer Verzichtserklärung mit einer Eintragung im Grundbuch bedurft um danach die Möglichkeit der Aneignung durch Dritte zu eröffnen. Das Land hat sich mittlerweile die herrenlose Uferkrawatte nach § 928 Abs. 2 BGB angeeignet, nachdem die Änderung des § 123a bwWG am 01.01.1996 in Kraft getreten war.¹⁸³

16 Schatzfund auf einem herrenlosen Grundstück

Der Schatzfund wird durch § 984 BGB geregelt und es muss sich dabei um eine verborgene Sache handeln, bei der man den Eigentümer nicht mehr ermitteln kann. Erst wenn diese Tatbestandsmerkmale erfüllt sind, handelt es sich um einen Schatz.¹⁸⁴ "Verborgen ist eine Sache [...], wenn sie nicht ohne weiteres sinnlich wahrnehmbar ist".¹⁸⁵ Durch die Entdeckungshandlung erhalten der Entdecker sowie der Eigentümer ein Anwartschaftsrecht auf den Schatz.¹⁸⁶ Die Entdeckung entspricht einer "Wahrnehmung ohne Rücksicht auf Anlass" und es muss dazu keine Geschäftsfähigkeit vorliegen.¹⁸⁷ Der Eigentümer bekommt dies ungeachtet der Tatsache, ob er von dem Schatz Kenntnis hat. Dieses Anwartschaftsrecht ist veräußerbar, als auch vererblich.¹⁸⁸

In dem Moment, in dem der Schatz gehoben wird, wandelt sich dieses Anwartschaftsrecht in ein Vollrecht um.¹⁸⁹ Der Entdecker sowie der Eigentümer werden Miteigentümer gemäß § 1008 BGB.¹⁹⁰ Um letztlich das Eigentum an dem Schatz zu erlangen kommt es maßgeblich auf die rechtlichen Verhältnisse zum Zeitpunkt der Eintragung

¹⁸³ vgl. OLG Stuttgart, Beschluss v. 06.08.2018, 9 U 81/18, Rn 3, 48, 54, 59-60

¹⁸⁴ Palandt/Herrler, a. a. O., § 984 Rn 1

¹⁸⁵ vgl. ebd.

¹⁸⁶ vgl. Scheinhütte, Willy: *Über die Eigentumsverhältnisse am Schatz in einem herrenlosen (aufgegebenen) Grundstücke*, Dissertation, Heidelberg, 1914, S. 73

¹⁸⁷ vgl. Palandt/Herrler, a. a. O., § 984 Rn 1

¹⁸⁸ vgl. Scheinhütte, a. a. O., S. 73

¹⁸⁹ vgl. ebd.

¹⁹⁰ vgl. Palandt/Herrler, a. a. O., § 984 Rn 1

der Verzichtserklärung im Grundbuch an.¹⁹¹ Im folgenden werden die möglichen Fallkonstellationen erläutert:

- (1) Der Schatz wird vor der Eintragung der Verzichtserklärung gehoben und der Eigentümer erhält folglich das Eigentum an der Schatzhälfte, da er immer noch Eigentümer des Grundstücks ist.¹⁹²
- (2) Der Schatz wird nach der Eintragung der Verzichtserklärung gehoben, aber vorher entdeckt. Dadurch bekommt der ehemalige Eigentümer trotzdem seine Eigentümerhälfte zugesprochen, da auf den Zeitpunkt der Entdeckung abgestellt wird. Im Zeitpunkt der Entdeckung war er noch rechtmäßig eingetragener Eigentümer des Grundstücks.¹⁹³
- (3) Der Schatz wird zu einem Zeitpunkt gehoben, in welchem schon ein neuer Eigentümer im Grundbuch eingetragen worden ist. Der neue Eigentümer erlangt kein Eigentum an dem Schatz, sondern der Entdecker sowie der ehemalige Eigentümer.¹⁹⁴
- (4) Sollte jemand im Zeitraum der Herrenlosigkeit einen Schatz auf dem Grundstück entdecken, wird der volle Schatz dem Entdecker zugesprochen. Dies ist ein Ausfluss der Gewährung der Entdeckerrechte und es ist kein Eigentümer mehr im Zeitraum der Herrenlosigkeit vorhanden. Immerhin soll es auch nicht zu einer Rechtsfolge kommen, in welcher die Hälfte des Schatzes herrenlos ist. Der Entdecker erhält den Schatz zu beiden Teilen.¹⁹⁵
- (5) Erhält ein Dritter Kenntnis vom Schatz und hebt diesen anschließend, so erhalten auch hier wieder der ehemalige Eigentümer sowie der Entdecker das Eigentum am Schatz.¹⁹⁶

17 Eigentumsverhältnisse bezogen auf Wohnraum in Deutschland

Im Jahr 2020 lebten 36,94 Millionen Menschen in Deutschland zur Miete, 28,88 Millionen leben in einem eigenen Haus, 4,8 Millionen leben in einer WG und 4,62 Millionen

¹⁹¹ vgl. Scheinhütte, a. a. O., S. 73

¹⁹² vgl. ebd.

¹⁹³ vgl. ebd.

¹⁹⁴ vgl. ebd., S. 74

¹⁹⁵ vgl. ebd., S. 75-76

¹⁹⁶ vgl. ebd., S. 73

leben in einer Eigentumswohnung.¹⁹⁷ Dies ergibt eine Summe von 75,24 Millionen Deutschen. Die Einwohnerzahl in Deutschland beträgt jedoch aktuell 83,2 Millionen.¹⁹⁸ Die Differenz bildet sich vermutlich daraus, dass unter anderem Heime nicht betrachtet wurden. Geht man also von einer Gesamtbevölkerung von 83,2 Millionen aus, leben 50,17 % zur Miete und 40,26 % der Deutschen in ihren eigenen Wohnräumen.

Die Eigentümerquote in Deutschland hat sich seit 1990 positiv entwickelt. Sie ist von 40,9 % auf 46,5 % gestiegen. Mit dieser Quote wird aufgezeigt, wie viel Prozent der Menschen in Deutschland die Eigentümer ihres Wohnraumes sind.

Bezogen auf das Jahr 2018 ist Sachsen das Flächenland mit der niedrigsten Eigentümerquote, welche 34,6 % beträgt. Im Saarland hingegen ist im selben Zeitpunkt die höchste Eigentümerquote mit 64,7 % zu finden. Die Eigentümerquoten in den meisten ostdeutschen Ländern sind niedriger im Vergleich zu den westdeutschen Ländern.¹⁹⁹ Die deutsche Eigentumsquote ist im Vergleich mit der gesamten Europäischen Union die niedrigste.²⁰⁰

18 Möglichkeit des Verzichts durch den Eigentümer

Das Zivilrecht sieht verschiedene Eigentumsformen vor: das Alleineigentum und das Miteigentum. Letzteres teilt sich wiederum auf in Bruchteils- sowie Gesamthandseigentum. Es ist als unproblematisch anzusehen, dass man als Einzeleigentümer gemäß § 928 Abs. 1 BGB auf sein Eigentum verzichten kann. Im Gegensatz dazu kommt es zu einer Besonderheit beim Gesamthandseigentum, denn bei diesem müssen alle Gesamthänder auf ihr Eigentum verzichten.²⁰¹ Es wäre für einen einzelnen Teil kein sachenrechtlicher Bezug vorhanden, welcher herrenlos werden würde.²⁰² Betrachtet man das Miteigentum und das Wohnungseigentum kommt es noch zu anderen Schwierigkeiten, wie nachfolgend dargelegt.

¹⁹⁷ vgl. *Bevölkerung in Deutschland nach Wohnsituation von 2016 bis 2020.*, o. D., verfügbar unter: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/171237/umfrage/wohnsituation-der-bevoelkerung/> [Zugriff am 07.10.2020]

¹⁹⁸ vgl. *Bevölkerungsstand.*, o. D., verfügbar unter: https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Bevoelkerungsstand/_inhalt.html [Zugriff am 07.10.2020]

¹⁹⁹ vgl. *Eigentümerquote in Deutschland im Zeitraum von 1998 bis 2018 nach Bundesländern.*, o. D., verfügbar unter: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/155713/umfrage/anteil-der-buerger-mit-wohneigentum-nach-bundesland/> [Zugriff am 07.10.2020]

²⁰⁰ vgl. Meyer, Cornelia: *Das Immobilien-Paradox: Darum mieten in Deutschland viel mehr Menschen als in anderen Ländern.*, 24.07.2019, verfügbar unter: <https://www.businessinsider.de/wirtschaft/immobilien-paradox-warum-deutschland-ein-land-der-mieter-ist-2019-7/> [Zugriff am 07.10.2020]

²⁰¹ vgl. Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (Hrsg.), a. a. O., S. 91

²⁰² vgl. Ehlenz; Hell, a. a. O., S. 172

18.1 Teil- / Wohnungseigentum

Dem Grunde nach bilden gemäß §§ 93, 94, 946 BGB in Deutschland Grundstücke sowie darauf befindliche Gebäude eine rechtliche Einheit.²⁰³ Im BGB wird nur ein Wohnrecht definiert und daher wurde 1951 mit dem Wohnungseigentumsgesetz erstmals eine gesetzliche Grundlage für Wohnungseigentum geschaffen.²⁰⁴

Es werden Wohnungs- / Teileigentumsrechte und Sondereigentumsrechte eingeräumt (§ 1 WEG). Es wird eine Kombination gebildet aus Alleineigentum am Sondereigentum sowie Bruchteilseigentum bezogen auf das gemeinschaftliche Eigentum. Es handelt sich dabei jedoch nicht um ein grundstücksgleiches Recht.²⁰⁵ Das gemeinschaftliche Eigentum besteht aus dem Grundstück (Garten, Terrasse, Carport usw.) und dessen wesentlichen Bestandteilen, welche sich aus §§ 93 ff. BGB ergeben. Bei den Gebäudebestandteilen ist all das gemeinschaftliche Eigentum, was nicht Sondereigentum ist.²⁰⁶ Im § 2 WEG wird bestimmt, dass Wohnungseigentum durch die vertragliche Einräumung von Sondereigentum oder durch Teilung geschaffen werden kann.

In den nächsten beiden Unterpunkten wird aufgrund von Rechtsprechung aufgezeigt, inwiefern Teil- / Wohnungseigentum aufgegeben werden kann.

18.1.1 Für

Da der Gesetzgeber die Aufgabe an Grundstückseigentum als zulässig erachtet, muss dies auch im Grundbuch einzutragen sein, wenn es sich um Wohnungseigentum handelt.²⁰⁷

Manche Eigentümer sind nicht an der Tragung der gemeinschaftlichen Kosten gemäß § 16 Abs. 2 WEG beteiligt, weil es sich wie im vorliegenden Fall zum Beispiel um Teileigentumsrechte an Garagenstellplätzen handelt.²⁰⁸

²⁰³ vgl. Niefenführ, Werner; Schmidt-Räntsch, Johanna; Vandenhouten, Nicole (Hrsg.): *WEG Kommentar und Handbuch zum Wohnungseigentumsrecht mit Anmerkungen zur Heizkostenverordnung und zum Zwangsversteigerungsgesetz, einschlägigen Gesetzestexten und Mustern zur Begründung und Verwaltung von Wohnungseigentum sowie zum gerichtlichen Verfahren.*, 13. Aufl., Bonn, Deutscher Anwaltverlag, 2020, § 1 Rn 1

²⁰⁴ vgl. *Wohnungseigentumsgesetz: Wichtige Regelung für Eigentum*, o. D., verfügbar unter: <https://www.financescout24.de/wissen/ratgeber/wohnungseigentumsgesetz> [Zugriff am 07.10.2020]

²⁰⁵ vgl. Vandenhouten, in Niefenführ/Schmidt-Räntsch/Vandenhouten, WEG, § 1 Rn 2, 4

²⁰⁶ vgl. ebd., § 1 Rn 22-23

²⁰⁷ vgl. BGH, Beschluss v. 14.06.2007 - V ZB 18/07 -, BGHZ 172, 338-345 Rn 4

²⁰⁸ vgl. Bayerisches Oberstes Landesgericht, Beschluss v. 14.02.1991 - BReg 2 Z 16/91 -, juris, Rn 1, 12

Den restlichen Miteigentümern steht immerhin ein zahlungsfähiger Partner in Form des Fiskus durch das Aneignungsrecht des § 928 Abs. 2 BGB gegenüber.²⁰⁹ Selbst wenn der Fiskus auf sein Aneignungsrecht verzichtet, dann könnten sich andere Miteigentümer den Miteigentumsanteil aneignen und müssten nicht einmal einen Kaufpreis zahlen, da sonst eine Versteigerung stattfinden müsste.²¹⁰ Außerdem würden nach § 784 BGB die restlichen Teileigentümer auch keinen höheren Belastungen ausgesetzt sein, da man immer nur für seinen Anteil der Kosten aufkommen muss.²¹¹

Es gelten weiterhin keine Besonderheiten beim Wohnungseigentumsrecht, da durch den Verzicht an einem Miteigentumsanteil das gemeinschaftliche Eigentum als gesamtes nicht an Wert verliert. Der Grundsatz der Unauflöslichkeit der Gemeinschaft (§§ 11, 16 Abs. 2 WEG) steht dem auch nicht entgegen.²¹²

Das Wohnungseigentum stellt ein komplexes Recht dar, welches im Grundbuch einzutragen sein müsste.²¹³

18.1.2 Wider

Wohnungseigentum stellt ein gesetzlich besonders ausgestaltetes Miteigentum dar und folglich ist der § 928 BGB nicht anwendbar.²¹⁴

Einer der Grundsätze des Wohnungseigentums im § 11 WEG besagt, dass die Gemeinschaft unauflöslich ist. Würde einer der Eigentümer seinen Teil an der Gemeinschaft aufgeben, hätte dies die Teilaufhebung der Gemeinschaft zur Folge.²¹⁵ Die einzige Möglichkeit besteht darin, das Wohnungseigentumsrecht in seiner Gesamtheit aufzugeben.²¹⁶ Damit wäre auch das Eigentum an dem Grundstück an sich aufgegeben und es würde die Wirkung entstehen, als hätte man auf Alleineigentum verzichtet.²¹⁷

Ein Wohnungseigentümer kann jedoch die Aufhebung der Gemeinschaft nicht verlangen, außer wenn das Gebäude teilweise oder ganz zerstört ist und keine Verpflichtung

²⁰⁹ vgl. OLG Celle, Beschluss v. 27.06.2003 - 4 W 79/03 -, juris, Rn 4

²¹⁰ vgl. OLG Düsseldorf, Beschluss v. 20.09.2000 - Wx 328/00-, juris, Rn 10

²¹¹ vgl. BGH, Beschluss v. 14.06.2007 - V ZB 18/07 -, BGHZ 172, 338-345, Rn 4

²¹² vgl. ebd., Rn 5

²¹³ vgl. OLG Celle, Beschluss v. 27.06.2003 - 4 W 79/03 -, juris, Rn 5

²¹⁴ vgl. Bayerisches Oberstes Landesgericht, Beschluss v. 14.02.1991 - BReg 2 Z 6/91 -, juris, Rn 6

²¹⁵ vgl. ebd., Rn 8, 11

²¹⁶ vgl. OLG Celle, Beschluss v. 27.06.2003 - 4 W 79/03 -, juris, Rn 5

²¹⁷ vgl. BGH, Beschluss v. 14.06.2007 - V ZB 18/07 -, BGHZ 172, 338-345, Rn 20

zum Wiederaufbau getroffen wurde nach § 11 Abs. 1 Satz 1-3 WEG.²¹⁸ Die Wohnungseigentümergeinschaft kann auch noch auf anderen Wegen wieder aufgehoben werden: (1) durch die Aufhebung des Sondereigentums (§ 4 WEG), (2) durch Aufhebungsvereinbarung aller Wohnungseigentümer, (3) durch ein einseitiges Aufhebungsverlangen (§ 11 Abs. 1 Satz 3 WEG) oder durch den unwirtschaftlichen Wiederaufbau einer Schrottimmoblie (§ 22 Abs. 2 WEG), bei dem kein Eigentümer dazu gezwungen werden kann.²¹⁹

Aus § 16 Abs. 2 WEG ergibt sich des Weiteren der Grundsatz, dass die Wohnungseigentümer gemeinschaftlich, jeder zu seinem Anteil, die Verpflichtungen übernimmt. Die Verpflichtungen bestehen zu einem großen Teil darin, Kosten und Lasten als Zahlungsverpflichtungen zu tragen. Würde man die Dereliktion des Wohnungseigentums zulassen, so müssten die übrigen Miteigentümer die Lasten übernehmen. Genau dies wollte der Gesetzgeber vermeiden. Es ergibt sich selbst nichts anderes, wenn der betreffende Miteigentümer schon in der Vergangenheit bei der anteiligen Kosten- / Lastenteilung ausgeschlossen wurde. Man weiß nie, was die Zukunft bringen wird und die Verpflichtungen untereinander können auch nicht lediglich auf die Kosten und Lasten beschränkt werden.²²⁰ Ebenfalls kann man sich nicht darauf berufen, dass ja notfalls der Fiskus bereitstehe, da dieser auf sein Aneignungsrecht verzichten kann, womit doch wieder die restlichen Eigentümer die sich ergebenden Verpflichtungen zu tragen hätten.²²¹ "Diese Pflicht zur erhöhten Lastentragung werde nicht durch einen Vermögenszuwachs ausgeglichen, so dass sich der Verzicht im Ergebnis als Rechtsgeschäft zulasten Dritter darstelle."²²² Für die Bruchteilsgemeinschaft wurde durch den Gesetzgeber keine solche Ermächtigung geschaffen, welche als Grundlage nötig wäre, um ein einseitiges Rechtsgeschäft zu Lasten Dritter zu ermöglichen.²²³

Das man als Eigentümer nicht in der Lage ist einen Miteigentumsanteil aufzugeben, steht nicht entgegen dem Zustandekommen des § 928 BGB und man wird auch nicht in unzulässiger Weise beim Verfahren nach § 903 BGB eingeschränkt.²²⁴

Das Abwehrrecht des Art. 14 GG wird ebenfalls nicht eingeschränkt, da es die freiwillige Entscheidung ist einer Wohnungseigentümergeinschaft anzugehören. Dazu ge-

²¹⁸ vgl. BGH, Beschluss v. 14.06.2007 - V ZB 18/07 -, BGHZ 172, 338-345, Rn 15

²¹⁹ vgl. ebd., Rn 17, 18

²²⁰ vgl. Bayerisches Oberstes Landesgericht, Beschluss v. 14.02.1991 - BReg 2 Z 6/91 -, juris, Rn 11, 12, OLG Celle, Beschluss v. 27.06.2003 - 4 W 79/03 -, juris, Rn 3

²²¹ vgl. OLG Celle, Beschluss v. 27.06.2003 - 4 W 79/03 -, juris, Rn 4

²²² OLG Düsseldorf, Beschluss v. 20.09.2000 - 3 Wx 328/00 -, juris, Rn 7

²²³ vgl. ebd., Rn 7

²²⁴ vgl. BGH, Beschluss v. 14.06.2007 - V ZB 18/07 -, BGHZ 172, 338-345, Rn 9

hört auch unter anderem, dass damit gesetzlich geregelt ist, dass man die Aufhebung der Gemeinschaft nicht verlangen kann.²²⁵

19 Wieso ist der Anteil herrenloser Grundstücke in Ostdeutschland größer?

In verschiedener Literatur kann man lesen, dass herrenlose Grundstücke vor allem ein ostdeutsches Problem sind. Doch wieso ist das so?

Die statistischen Ämter des Bundes und der Länder haben 2011 einen Gebäude- und Wohnungsbestand für Deutschland erstellt. Aus diesem kann man Erkenntnisse ziehen, warum die Menschen in den ostdeutschen Ländern eher ihr Eigentum aufgeben, als in den westlichen.

Es gibt etwa deutlich mehr Häuser, die vor 1950 gebaut wurden.²²⁶ Eine Renovierung bzw. Sanierung von Gebäuden war aufgrund der völlig überforderten Bauwirtschaft nur unter erschwerten Bedingungen möglich.²²⁷ Im Zeitraum von 1950 bis 1989 wurden in der DDR mehrheitlich Mietwohnungen in mehrgeschossigen Häusern errichtet anstatt Eigenheime.²²⁸ Ein Eigenheim stellt immerhin einen individuellen Lebensstil dar, welcher im Widerspruch zum Volkseigentum und Kollektivgeist in der DDR stand. Erst ab 1972 wurde der Bau von Eigenheimen mit zinsgünstigen Krediten gefördert, wenn mindestens 25 % der Arbeiten in Eigenleistung erbracht wurden.²²⁹

Der Wohnungsleerstand beträgt in den ostdeutschen Ländern 8 %, wohingegen die Quote in den westdeutschen Ländern lediglich bei 3,7 % liegt. Sachsen hat die höchste Quote an leer stehenden Wohnungen mit 9,9 %. Insbesondere können hohe Quoten mit strukturschwachen sowie oftmals ländlich geprägten Regionen in Zusammenhang gebracht werden. Schlussendlich kommt es in älteren Gebäuden öfter zu Leerstand oder in den Neubaublöcken, welche zwischen 1970 bis 1989 errichtet wurden.²³⁰

²²⁵ vgl. BGH, Beschluss v. 14.06.2007 - V ZB 18/07 ., BGHZ 172, 338-345, Rn 16

²²⁶ vgl. Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Hrsg.): *Zensus 2011 Gebäude- und Wohnungsbestand in Deutschland Endgültige Ergebnisse*, Hannover, 2015, verfügbar unter: https://www.zensus2011.de/SharedDocs/Downloads/DE/Publikationen/Aufsaeetze_Archiv/2015_12_NI_GWZ_endgueltig.pdf?__blob=publicationFile&v=4 [Zugriff am 28.03.2021], S. 11

²²⁷ vgl. Staatliche Kredite für Häuslebauer in der DDR. 09.10.2020, verfügbar unter: <https://www.mdr.de/zeitreise/eigenheim-ddr-privateigentum-foerderung-100.html> [Zugriff am 21.03.2021]

²²⁸ vgl. Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Hrsg.), a. a. O., S. 17

²²⁹ vgl. Staatliche Kredite für Häuslebauer in der DDR. 09.10.2020, verfügbar unter: <https://www.mdr.de/zeitreise/eigenheim-ddr-privateigentum-foerderung-100.html> [Zugriff am 21.03.2021]

²³⁰ vgl. ebd. S. 19-20

Alte Gebäude zu sanieren ist extrem kostspielig und birgt einige Risiken, vor allem vor dem Hintergrund, dass sich viele der herrenlosen Grundstücke in strukturschwachen Regionen befinden, in denen das Einkommen der Menschen entsprechend niedrig ausfällt im Vergleich zu strukturstarken Regionen.

20 Entwicklung der Motive für eine Eigentumsaufgabe nach § 928 Abs. 1 BGB

Wie schon in der Einleitung angesprochen, sind Kriege oder Lebensmittelknappheit früher realistische Gründe gewesen sein Eigentum an einem Grundstück aufzugeben. Wenn nicht durch Krieg, dann konnten auch Naturereignisse zu einer Wertlosigkeit des Grundstücks führen.²³¹ Genauere Beispiele hierfür sind die Landflucht im 2. Jahrhundert vor Christus oder die in Zeiten der Inflation häufig auftretende Aufgabe von Villengrundstücken in Berlin nach dem ersten Weltkrieg.²³²

Aus heutiger Sicht sind diese Dinge natürlich immer noch denkbar, aber nicht mehr der hauptsächliche Grund für einen Eigentumsverzicht. „Langfristig nicht bestehende Nutzungsperspektiven und damit verbundene wirtschaftliche Zwangslagen“²³³ sind in den Vordergrund zu stellen. Der Eigentümer steht zivilrechtlichen und / oder öffentlich-rechtlichen Ansprüchen gegenüber, welchen er nicht nachkommen möchte. Durch die Aufgabe des Eigentums kann er sich diesen entziehen.²³⁴

Vor allem hochverschuldete Eigentümer und Insolvenzverwalter beschäftigen sich daraus resultierend mit diesem Thema. Zusammenfassend bedeutet es, dass eine Immobilie zu besitzen immer dann zum Problem wird, wenn Unterhaltungs- und Sanierungskosten das zur Verfügung stehende Einkommen zu stark belasten.²³⁵

Bei Privateigentümern handelt es sich dabei meist um „Schrottimmobilien“. Davon sind Zweckbauten als auch gewerbliche Objekte abzugrenzen, die sich in strukturschwachen Regionen befinden.²³⁶

Bei der Eröffnung eines Insolvenzverfahrens und einer wertausschöpfenden Belastung eines Grundstücks hat der Insolvenzverwalter zwei Varianten: entweder kommt eine Verwertung in Betracht oder es wird aus der Insolvenzmasse freigegeben.²³⁷

²³¹ vgl. Ehlenz; Hell, a. a. O., S. 171

²³² vgl. Roy, a. a. O., S. 15, 16, 21

²³³ vgl. Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (Hrsg.), a. a. O., S. 91

²³⁴ vgl. Roy, a. a. O., S. 15

²³⁵ vgl. Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (Hrsg.), a. a. O., S. 91

²³⁶ vgl. Ehlenz; Hell, a. a. O., S. 172

Im Magazin „Verwaahlste Immobilien Leitfaden zum Einsatz von Rechtsinstrumenten beim Umgang mit verwaahlsten Immobilien – „Schrottimobilien““ werden zwei Praxisfälle aus Thüringen geschildert. Es handelt sich jeweils um ehemalige Fabrikgebäude, die seit Anfang der 1990er beziehungsweise Anfang der 2000er Jahre leer stehen. Im ersten Fall wurde die ehemalige Fabrik gekauft, aber nie weiterentwickelt, da der Käufer Insolvenz anmelden musste. Der Insolvenzverwalter entschied sich dafür, den Weg des § 928 Abs. 1 BGB zu beschreiten. Es war eine Altlastensanierung neben den Verkehrssicherungspflichten nötig. Das Land trat schließlich nach langer Herrenlosigkeit das Aneignungsrecht an die Gemeinde ab, welche das Grundstück renaturierte.²³⁸

Das andere Fabrikgebäude stand seit 2004 leer und der Eigentumsverzicht erfolgte im Jahr 2011. Es waren Grundschulden, Sicherungshypotheken und ein Leitungsrecht im Grundbuch eingetragen. Außerdem ist das Gebäude denkmalgeschützt. Im Augenmerk auf eine bevorstehende Landesgartenschau und durch die Initiative einer Künstlergruppe nahm die Gemeinde Verhandlungen mit der Gläubigerbank sowie mit dem Landesbetrieb Thüringer Liegenschaftsmanagement auf. Sie konnte die Löschungsbewilligungen für die Grundschulden erwerben und das Aneignungsrecht abkaufen. Heute ist die Stadt Eigentümerin und die „Kulturfabrik Apolda“ konnte mit Unterstützung aus Städtebaufördermitteln geschaffen werden.²³⁹

21 Resümee

Letztlich kann gesagt werden, dass es sich beim Umgang mit herrenlosen Grundstücken um eine komplexe rechtliche Materie handelt. Das Thema weist auch heute eine große praktische Relevanz auf, da es allein in drei Bundesländern schon 1230 herrenlose Grundstücke gibt (siehe E-Mail-Korrespondenzen mit den zuständigen Stellen, welcher dem Anhang entnommen werden kann). Es können wie aufgezeigt allerhand Akteure im Prozess der Eigentumsaufgabe nach § 928 Abs. 1 BGB über den Zeitraum der Herrenlosigkeit bis hin zur Eintragung eines neuen Eigentümers im Grundbuch gemäß § 928 Abs. 2 BGB beteiligt sein. Vor allem der ehemalige Eigentümer, das Grundbuchamt, der Landesfiskus sowie die belegene Kommune.

Es wird als problematisch angesehen, dass es keine Übersicht der herrenlosen Grundstücke gibt. Dafür könnte etwa ein deutschlandweit einsetzbares und nutzbares Portal errichtet werden, auf denen die Grundbuchämter eine solche Übersicht führen. Im Sinne der Rechtssicherheit wäre dies zu befürworten. Man sollte dem Landesfiskus sowie

²³⁷ vgl. Ehlenz; Hell, a. a. O., S. 172

²³⁸ vgl. Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (Hrsg.), a. a. O., S. 94

²³⁹ vgl. ebd., S. 95

den Kommunen das Recht einräumen diese Übersicht für ihre jeweiligen Zuständigkeiten jederzeit aufzurufen. Somit wäre auch eine Möglichkeit gegeben aktuelle Statistiken zu erstellen und Kennzahlen zur besseren Auswertung von Daten zu bilden. Historisch gab es etwa eine Regelung im § 39 Abs. 2 der Grundbuchverordnung vom 08.08.1935, in der festgelegt war, dass der zuständige Regierungspräsident bzw. der Polizeipräsident in Berlin eine Mitteilung über das Vorliegen eines herrenlosen Grundstücks erhalten müssen.²⁴⁰ Es wurde also Wert darauf gelegt, eine lückenlose Erfassung herrenloser Grundstücke sicher zu stellen.

Es ist in niemandes Interesse, dass herrenlose Grundstücke über einen längeren Zeitraum existieren. Spätestens während des Zeitraumes der Herrenlosigkeit wird das Grundstück nicht mehr ordnungsgemäß bewirtschaftet sowie instand gehalten. Dadurch wird es dem Verfall preisgegeben und beeinträchtigt möglicherweise sogar die Nachbargrundstücke ohne dass man auf einen Ersatz- oder Polizeipflichtigen zugreifen kann. Immerhin handelt es sich bei herrenlosen Grundstücken in den seltensten Fällen um Flächen, die der Landesfiskus oder die belegene Kommune bedarf, um seine Verwaltungstätigkeiten ausüben zu können. Dies wird durch eine extrem seltene Ausübung des Aneignungsrechts gemäß § 928 Abs. 2 BGB deutlich.

Die Verwahrlosung von Grundstücken sollte nicht auf längere Sicht geduldet werden. Allein aus Sicht der Verwaltung ist es erforderlich, dass man sämtliche Flurstücke einem Eigentümer zuordnen kann, um sich bei diversen Angelegenheiten an diesen wenden zu können. Etwa bezüglich der Verkehrssicherungspflicht wird auf die Kommunen zurückgegriffen. Aufgrund der vielerorts haushalterisch schlechten Situation der Kommunen wäre es von Vorteil, wenn diesen nicht auch noch Aufwendungen für die Verkehrssicherungspflicht von Grundstücken entstehen, die sich nicht einmal im Eigentum der Kommune befinden. Insbesondere in strukturschwachen Regionen sind herrenlose Grundstücke zu finden. Es muss ein Ansinnen der Verwaltung sein, wertlosen und überlasteten herrenlosen Grundstücken durch einen neuen Eigentümer eine neue Chance zu geben und diese potentiell wieder gut nutzbar zu machen. Dies ist insbesondere in Hinsicht zur Förderung des ländlichen Raumes von Bedeutung, um diesen auch in Zukunft attraktiv für junge Menschen zu gestalten. Ansonsten kommt es dazu, dass Grundstücke ewig der Herrenlosigkeit und damit der Rechtsunsicherheit preisgegeben werden.

²⁴⁰ vgl. Dehnid, a. a. O., S. 78

Literaturverzeichnis

Battis, Ulrich; Krautzberger, Michael; Löhr, Rolf-Peter; Mitschang, Stephan; Reidt, Olaf (Hrsg.): *Baugesetzbuch Kommentar.*, 14. Aufl., München, Verlag C. H. Beck oHG, 2019

Becker, Peter; Fulte, Thomas: *Kommunalabgabenrecht im Freistaat Sachsen: systematische Darstellung.*, Stuttgart; München; Hannover; Berlin; Weimar; Dresden, Richard Boorberg Verlag GmbH & Co, 1998

Behlau, Michael: *Kleine Einführung in das Grundbuch unter besonderer Berücksichtigung der Errichtung, Betrieb und Verkauf von Windkraftanlagen.* o. D., verfügbar unter: http://www.iwr.de/behlau-energie/einfuehrung_ins_grundbuchrecht.pdf [Zugriff am 03.10.2020]

Bengel, Manfred; Dr. Ing. Simmerding, Franz: *Grundbuch Grundstück Grenze Handbuch zur Grundbuchordnung unter Berücksichtigung katasterrechtlicher Fragen.* 4. Aufl., Berlin, Hermann Luchterhand Verlag GmbH, 1995

Bevölkerung in Deutschland nach Wohnsituation von 2016 bis 2020., o. D., verfügbar unter: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/171237/umfrage/wohnsituation-der-bevoelkerung/> [Zugriff am 07.10.2020]

Bevölkerungsstand., o. D., verfügbar unter: https://www.destatis.de/DE/Themen/Gesellschaft-Umwelt/Bevoelkerung/Bevoelkerungsstand/_inhalt.html [Zugriff am 07.10.2020]

Böhringer, Walter: Auflösung der Personenzusammenschlüsse alten Rechts in Sachsen-Anhalt., *Neue Justiz.*, Heft 1 2021

Bundesministerium für Umwelt, Naturschutz, Bau und Reaktorsicherheit (Hrsg.): *Verwahrloste Immobilien Leitfaden zum Einsatz von Rechtsinstrumenten beim Umgang mit verwahrlosten Immobilien – „Schrottimmobilien“.* Rostock November 2014, verfügbar unter: https://www.kreis-slf.de/fileadmin/user_upload/2014_BMUB_Leitfaden_Rechtsinstrumente_verwaahrloste_Immobilien.pdf [Zugriff am 13.10.2020]

Dehnid, Hans-Eugen: *Die rechtliche Behandlung herrenloser Grundstücke.*, Dissertation, Universität Göttingen, 1937

Dereliktion. o. D., verfügbar unter: <https://opinioius.de/print/348> [Zugriff am 21.11.2020]

Detterbeck, Steffen: *Öffentliches Recht Ein Basislehrbuch für das Staatsrecht, Verwaltungsrecht und Europarecht.*, München, Verlag Franz Vahlen GmbH, 2009

DNotl - Report: BGB §§ 928, 823, 836 Rechtsfolgen der Aufgabe des Eigentums an einem Grundstück mit Blick auf Verkehrssicherungspflichten und öffentlich-rechtliche Abgaben., *DNotl - Report.*, Heft Nr. 21, 2014

Drucksache 6/3522 des Landtages von Sachsen-Anhalt., 16.10.2014, verfügbar unter: <https://s3.kleine-anfragen.de/ka-prod/st/6/3522.pdf> [Zugriff am 27.03.2021]

Ehlenz, Hans Dieter; Hell, Kathrin: Die Aufgabe des Eigentums an einem Grundstück aus Gläubigersicht., *ZfIR.* Heft Nr. 5-6, 2014

Eigentümerquote in Deutschland im Zeitraum von 1998 bis 2018 nach Bundesländern., o. D., verfügbar unter: <https://de.statista.com/statistik/daten/studie/155713/umfrage/anteil-der-buerger-mit-wohneigentum-nach-bundesland/> [Zugriff am 07.10.2020]

Elzermann, Hartwig; Schwier, Henning: *Polizeigesetz des Freistaates Sachsen Kommentar für Praxis und Ausbildung.*, 5., überarbeitete Auflage, Stuttgart, Deutscher Gemeindeverlag GmbH, 2014

Gehalt und Besoldung. o. D., verfügbar unter: <https://www.landkreis-muenchen.de/landratsamt/karriere/was-wir-bieten/gehalt-und-besoldung/> [Zugriff am 14.03.2021]

Höhere Ballungsraumzulage auch für Beamtinnen und Beamte. o. D., verfügbar unter: <https://gemeinden-bayern.verdi.de/fachgruppen/beamtinnen-und-beamte/++co++b36cf148-6cc1-11e9-9dd1-525400ff2b0e> [Zugriff am 14.03.2021]

Jauernig, Othmar (Hrsg.): *Bürgerliches Gesetzbuch Kommentar.*, 11., neubearbeitete Aufl., München, Verlag C. H. Beck oHG, 2004

Junckers beste Sager: "Wenn es ernst wird, muss man lügen". 2009, verfügbar unter: <https://www.diepresse.com/1335097/junckers-beste-sager-wenn-es-ernst-wird-muss-man-lugen#slide-6> [Zugriff am 27.03.2021]

Krüger, Johannes: *Zum Begriffe "herrenlos" im Bürgerlichen Gesetzbuch.*, Dissertation, Rostock, 1905

Lengowski, Marc-Simon: *Herrenlos und heiß begehrt Der Umgang mit dem Vermögen der NSDAP und des deutschen Reiches in Hamburg nach 1945.*, 1. Aufl., München, Dölling und Galitz Verlag, 2017

Meyer, Cornelia: *Das Immobilien-Paradox: Darum mieten in Deutschland viel mehr Menschen als in anderen Ländern.*, 24.07.2019, verfügbar unter: <https://www.businessinsider.de/wirtschaft/immobilien-paradox-warum-deutschland-ein-land-der-mieter-ist-2019-7/> [Zugriff am 07.10.2020]

Musielak, Hans-Joachim; Voit, Wolfgang (Hrsg.): *Zivilprozessordnung mit Gerichtsverfassungsgesetz.*, 16., neubearbeitete Aufl., München, Verlag Franz Vahlen GmbH, 2019

Niedenführ, Werner; Schmidt-Räntsch, Johanna; Vandenhouten, Nicole (Hrsg.): *WEG Kommentar und Handbuch zum Wohnungseigentumsrecht mit Anmerkungen zur Heizkostenverordnung und zum Zwangsversteigerungsgesetz, einschlägigen Gesetzestexten und Mustern zur Begründung und Verwaltung von Wohnungseigentum sowie zum gerichtlichen Verfahren.*, 13. Aufl., Bonn, Deutscher Anwaltverlag, 2020

Palandt: *Kommentar zum BGB.* 79., neubearbeitete Aufl., München, C. H. Beck-Verlag, 2020

Roy, René: *Die Aufgabe des Eigentums an Grundstücken gemäß § 928 BGB.*, Göttingen, V&R unipress GmbH, 2016

Sächsisches Staatsministerium des Inneren (Hrsg.): *Kommunalabgaben in Sachsen.* Dresden 2011, verfügbar unter https://www.kommunalverwaltung.sachsen.de/download/Kommunale_Verwaltung/Br_Kommunalabgaben_Fassung_08.12.11.pdf [Zugriff am 27.02.2021]

Scheinhütte, Willy: *Über die Eigentumsverhältnisse am Schatz in einem herrenlosen (aufgegebenen) Grundstücke.*, Dissertation, Heidelberg, 1914

Schmidt, Rolf: *Polizei- und Ordnungsrecht sowie Grundzüge des Versammlungsrechts und des Verwaltungsvollstreckungsrechts*, 17. Aufl., Bremen, Dr. Rolf Schmidt GmbH, 2015

Schöner, Hartmut; Stöber, Kurt: *Handbuch der Rechtspraxis Band 4 Grundbuchrecht* ., 13., neubearbeitete Aufl., München, Verlag C. H. Beck oHG, 2004

Schreiber, Christoph: *Sachenrecht*. 7. Aufl., Stuttgart, Richard Boorberg Verlag GmbH & Co KG, 2018

Staatliche Kredite für Häuslebauer in der DDR. 09.10.2020, verfügbar unter: <https://www.mdr.de/zeitreise/eigenheim-ddr-privateigentum-foerderung-100.html> [Zugriff am 21.03.2021]

Statistische Ämter des Bundes und der Länder (Hrsg.): *Zensus 2011 Gebäude- und Wohnungsbestand in Deutschland Endgültige Ergebnisse.*, Hannover, 2015, verfügbar unter: https://www.zensus2011.de/SharedDocs/Downloads/DE/Publicationen/Aufsaeetze_Archiv/2015_12_NI_GWZ_endgueltig.pdf?__blob=publicationFile&v=4 [Zugriff am 28.03.2021]

Thomas, Heinz; Putzo, Hans; Reichold, Klaus; Hüßtege, Rainer; Seiler, Christian (Hrsg.): *Zivilprozessordnung FamFG Verfahren in Familiensachen.*, 41. Aufl., München, Verlag C. H. Beck oHG, 2020

Weber, Ralph: *Sachenrecht II Grundstücksrecht*. 4. Aufl., Baden-Baden, Nomos Verlagsgesellschaft, 2015

Wierl, Bruno: *Die Prozeßpflegschaft für herrenlos gewordene Grundstücke und die damit zusammenhängenden Fragen.*, Dissertation, Göttingen, 1932

Wissenschaftliche Dienste (Hrsg.): *Abgaben auf herrenlose Grundstücke*. Januar 2020, verfügbar unter: <https://www.bundestag.de/resource/blob/683818/2195c9425bb22e0afc2da75e8edf8786/WD-4-009-20-pdf-data.pdf> [Zugriff am 20.09.2020]

Wohnungseigentumsgesetz: Wichtige Regelung für Eigentum, o. D., verfügbar unter: <https://www.financescout24.de/wissen/ratgeber/wohnungseigentumsgesetz>
[Zugriff am 07.10.2020]

Wolff, Heinrich Amadeus: *Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland*. 12. Aufl., Baden-Baden, Nomos Verlagsgesellschaft, 2018

Anhang

I.	E-Mail-Anfrage an die zuständigen Stellen; in den folgenden Anhängen sind die Antworten zu lesen.....	XI
II.	E-Mail-Korrespondenz mit dem Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr.....	XIII
III.	Erster Anhang aus der E-Mail-Korrespondenz mit dem Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr.....	XV
IV.	E-Mail-Korrespondenz mit Immobilien Bayern	XVIII
V.	E-Mail-Korrespondenz mit dem Thüringer Landesamt für Finanzen	XXII
VI.	E-Mail-Korrespondenz mit dem Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW	XXVI
VII.	E-Mail-Korrespondenz mit dem Landesbetrieb Bau- und Liegenschaftsmanagement Sachsen-Anhalt	XXX
VIII.	E-Mail-Korrespondenz mit dem Finanzministerium Mecklenburg-Vorpommern.....	XXXV
IX.	E-Mail-Korrespondenz mit dem Niedersächsischen Landesamt für Bau und Liegenschaften	XXXIX

I. E-Mail-Anfrage an die zuständigen Stellen; in den folgenden Anhängen sind die Antworten zu lesen



Saskia Bräunig <saskiabraeunig@googlemail.com>

WG: Anfrage zur Beantwortung von Fragen bzgl. einer Diplomarbeit zum Thema herrenlose Grundstücke

1 Nachricht

Von: Saskia Bräunig <saskiabraeunig@googlemail.com>

Gesendet: Samstag, 9. Januar 2021 18:13

An: Poststelle (Niedersächsisches Landesamt für Bau und Liegenschaften) <poststelle@nlbl.niedersachsen.de>

Betreff: Anfrage zur Beantwortung von Fragen bzgl. einer Diplomarbeit zum Thema herrenlose Grundstücke

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich schreibe momentan an meiner Diplomarbeit mit dem Thema „Umgang mit herrenlosen Grundstücken aus Sicht verschiedener Akteure“ an der Hochschule Meißen (FH) des Freistaates Sachsen im Fachbereich Steuer- und Staatsfinanzverwaltung.

Da gemäß §928 Abs. 2 BGB dem jeweiligen Fiskus das Aneignungsrecht an einem herrenlosen Grundstück zusteht, wollte ich mich hiermit zu diesem Thema bei Ihnen erkundigen. Ich hoffe, ich habe mich an die zuständige Stelle des Landes gewandt.

Im Folgenden haben sich die nachstehenden Fragen bezüglich der Länder im Umgang mit herrenlosen Grundstücken ergeben:

- (1) Gibt es bei Ihnen Abteilungen oder Referate, die sich mit diesem Thema auseinandersetzen?
- (2) Gibt es Verwaltungsvorschriften oder Dienstanweisungen wie mit herrenlosen Grundstücken verfahren wird?
- (3) Wie erfahren Sie, dass ein herrenloses Grundstück vorliegt?
- (4) Ist Ihnen bekannt, wie viele Grundstücke derzeit in Ihrem Bundesland herrenlos sind? Gibt es dazu Erhebungen/ Statistiken?
- (5) Haben Sie je das Aneignungsrecht ausgeübt bzw. wenn Sie dieses nicht ausüben informieren Sie anschließend die Kommunen darüber?
- (6) Nach welchen Kriterien wird entschieden, ob es zur Ausübung des Aneignungsrechtes kommt?

(7) Können Sie mir aus Ihrer Praxiserfahrung heraus sagen, aus welchen Gründen Personen das Eigentum an einem Grundstück aufgeben?

Wenn es Ihnen möglich ist mir (einige) dieser Fragen zu beantworten, wäre mir sehr geholfen.

Vielen Dank im Voraus!

Mit freundlichen Grüßen

Saskia Bräunig

II. E-Mail-Korrespondenz mit dem Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr



Saskia Bräunig <saskiabraeunig@googlemail.com>

Anfrage zur Beantwortung von Fragen bzgl. einer Diplomarbeit zum Thema herrenlose Grundstücke

5 Nachrichten

TLBV Fischer, Lars <Lars.Fischer@tlbv.thueringen.de>

13. Januar 2021 um
09:56

An: "saskiabraeunig@googlemail.com" <saskiabraeunig@googlemail.com>
Cc: "TLF Werner, Annett" <Annett.Werner@tlf.thueringen.de>, "TLBV Mahn, Martin" <Martin.Mahn@tlbv.thueringen.de>, "TLBV Springer, Manuela" <Manuela.Springer@tlbv.thueringen.de>, "TLBV Schülzke, Claudia" <Claudia.Schuelzke@tlbv.thueringen.de>

Sehr geehrte Frau Bräunig,

die Bearbeitung der Aneignungsrechte gemäß § 928 II BGB für den Freistaat Thüringen obliegt seit dem 01.01.2014 dem Thüringer Landesamt für Finanzen (TLF), vormals Thüringer Landesfinanzdirektion. In der Folge wurde Ihre Anfrage entsprechend weitergeleitet. Ansprechpartnerin im TLF ist Frau Annett Werner (Tel.: +49 (361) 57-363-2311, E-Mail: Annett.Werner@tlf.thueringen.de).

Bis zum 31.12.2013 wurde die Aufgabe durch das damalige Thüringer Liegenschaftsmanagement wahrgenommen. Im Rahmen einer Diplomarbeit wurde im Jahr 2012 die beigefügte Auskunft erteilt. Eine statistische Auswertung der Fallzahlen bis zum Jahr 2019 kann der beigefügten Unterlage „Herrenloses Grundvermögen und Fiskalerbschaften in Thüringen“ entnommen werden.

Da ich an Ihren Erkenntnissen in o. g. Sache interessiert bin, würde ich mich über den Erhalt einer elektronische Fassung der Diplomarbeit freuen.

Mit freundlichen Grüßen
Im Auftrag

Lars Fischer
Sachbearbeiter

THÜRINGER LANDESAMT FÜR BAU UND VERKEHR
Referat 27 | Liegenschaften
Am Johannestor 23 | 99084 Erfurt | Germany
Tel.: +49 361 57-4118202 | Fax: +49 361 57-4118700
<https://bau-verkehr.thueringen.de> | lars.fischer@tlbv.thueringen.de

Informationen zum Umgang mit Ihren Daten im Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr finden Sie im Internet unter <https://bau-verkehr.thueringen.de/wir/datenschutz>. Auf Wunsch übersenden wir Ihnen eine Papierfassung.
[Zitierter Text ausgeblendet]

2 Anhänge



Zuarbeit Diplomarbeit vom 03.05.12.doc
36K



Präsentation - Herrenloses Grundvermögen und Fiskalerbschaften in Thüringen (Fass.
21.11.2019.).pdf
1525K

III. Erster Anhang aus der E-Mail-Korrespondenz mit dem Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr

1. Wie gehen Sie mit herrenlosen Grundvermögen um? Wie sind ihr Ansätze?

Grundsätzlich wird ein möglicher Eigenbedarf des Aneignungsberechtigten geprüft. Ist ein Eigenbedarf zu bejahen erfolgt die Ausübung des Aneignungsrechts. Besteht kein Eigenbedarf erfolgt eine Abwägung hinsichtlich des wirtschaftlichen Vorteils für den Rechtsinhaber sowie die Chancen der Verwertung des dinglichen Rechtes.

2. Wie erfahren Sie, dass ein Grundstück herrenlos geworden ist?

Üblicherweise erfolgt eine entsprechende Grundbuchmittelung durch das betroffene Grundbuchamt über die Eintragung des Verzichtes im Grundbuch. Im Einzelfall erfolgen auch Mitteilungen über das zuständige Finanzamt oder die belegene Kommune.

3. Wo liegen bei Ihnen die Schwerpunkte von herrenlosen Grundvermögen im Land?

Bei regionaler Betrachtung zeigt sich, dass Aneignungsrechtsfälle mehrheitlich in Ortslagen mit einer geringen oder niedrigpreisigen Nachfrage am Immobilienmarkt auftreten. D.h. nachgefragte Ortslagen wie z.B. in Thüringen die Städte Erfurt, Weimar und Jena sowie deren Einzugsbereich weisen in der Regel kein herrenloses Grundvermögen auf. Regionen mit einem verstärkten Anfall an Aneignungsrechten sind in Thüringen vor allem mittelgroße und kleine Städte in Ostthüringen (Greiz, Altenburg, Neustadt/Orla, Pößneck, Hirschberg/Saale, Bad Blankenburg), aber auch die größere Stadt Gera. In Süd-, Mittel- und Nordthüringen ist der Anfall etwas geringer und regional breiter verteilt.

4. Wo liegen die Hauptgründe der Eigentumsaufgabe und somit der Entstehung herrenlosen Grundvermögens?

Bei der Mehrzahl der Fälle erfolgt die Eigentumsaufgabe im Zuge einer Verbraucherinsolvenz. D.h. der bisherige Eigentümer verzichtet auf das Eigentum um nach Abschluss des Insolvenzverfahrens die Restschuldbefreiung zu erlangen. Auch beim Verzicht durch eine juristische Person erfolgt dies meist im Rahmen der Insolvenz.

Vereinzelt erfolgen auch Eigentumsverzichte aus Unkenntnis der Rechtslage bzw. Rechtsfolgen. D.h. der Verzichtende verspricht sich hiervon eine Befreiung von der Verkehrssicherungspflicht des Grundvermögens. Hierbei handelt es sich häufig um bauliche Sicherungen, ggf. bereits im Rahmen eines bauordnungsrechtlichen Verfahrens zur Erzwingung dieser Maßnahmen. Bekanntermaßen kann sich der Verzichtende jedoch nicht seiner ordnungsrechtlichen Haftung entziehen. Auf die Beantwortung der Frage 10 weise ich hin.

5. Steigt die Anzahl des herrenlosen Grundvermögens? Warum?

Die Anzahl der Fälle von herrenlos gewordenem Grundvermögen im Laufe eines Kalenderjahres ist in den vergangenen 5 Jahren regelmäßig angestiegen. Über die Gründe kann seitens des Verfassers nur spekuliert werden. M. E. kann jedoch davon ausgegangen werden, dass die Ursache im Zusammenspiel einer Überbewertung des Immobilienmarktes in den 1990er Jahren einerseits und der sich regional negativ entwickelnden Kaufkraft andererseits finden lässt. So wurden Immobilien in eher strukturschwachen weniger nachgefragten Regionen (vgl. Beantwortung der Frage 3) deutlich über dem

sich später entwickelnden Wert des Grundvermögens mit Grundpfandrechte belastet. D.h. die Lasten des Grundvermögens überschreiten häufig dessen Wert.

6. Wann üben sie das Aneignungsrecht aus?

Eine Ausübung des Aneignungsrechtes kommt nur in Betracht soweit die Liegenschaft für Zwecke der Landesverwaltung genutzt werden kann. Dies ist nur sehr selten der Fall, z.B. bei Forstflächen, Erschließungsflächen oder Nachbargrundstücken von Verwaltungsobjekten.

7. Wie veräußern Sie das herrenlose Grundvermögen bei „Ablehnung des Aneignungsrechtes“?

Vorweg merke ich an, dass eine Ablehnung bzw. der Verzicht durch den gesetzlich Berechtigten gegenüber dem Grundbuchamt einem späteren Verkauf des Rechtes entgegensteht. Verzichtet der Berechtigte i.S.d. § 928 II BGB kann eine Aneignung nach dem „Windhund-Prinzip“ erfolgen. D.h. jeder könnte einen Antrag auf Eintragung als Eigentümer in der erforderlichen Form beim betreffenden Grundbuchamt stellen und schnellste wird als Eigentümer eingetragen. Eine derartige Verfahrensweise kommt bei „unverwertbaren“ Aneignungsrechten (z.B. Splitterflächen) restriktiv zur Anwendung. Besteht kein Eigenbedarf wird das Recht auf Aneignung regelmäßig interessierten Dritten zum Kauf angeboten. Veröffentlichungen erfolgen über die Internetseite des Landesbetriebs Thüringer Liegenschaftsmanagement sowie derzeit über die Immobilienportale immonet.de und immowelt.de (wechselnde Anbieter), in Einzelfällen im Wege der Rechtsversteigerung bei einschlägigen Auktionsunternehmungen. Die Abtretung erfolgt entgeltlich. In dessen Folge kann der Abtretungsnehmer (Käufer) durch entsprechende Erklärung das nun ihm zustehenden Recht auf Aneignung ausüben und als Eigentümer im Grundbuch eingetragen werden.

8. An wen veräußern Sie zum größten Teil das herrenlose Grundvermögen – an die Kommune oder an Dritte.

Grundsätzlich wird durch den Landesbetrieb Thüringer Liegenschaftsmanagement die belegene Kommune (soweit diese nicht bereits aktiv wurde) über das herrenlose Grundvermögen informiert und dieser das dingliche Recht vorab zur Abtretung angeboten. Diese Verfahrensweise soll der Berücksichtigung städtebaulicher Interessen entgegenkommen. Auf Grund der eingeschränkten Haushaltslage vieler Thüringer Kommunen wird, dass Angebot zur Abtretung des Rechtes jedoch nur in wenigen Fällen angenommen.

Mehrheitlich erfolgt der Verkauf an Nachbarn und Interessenten aus der Region. Überregionale Interessenten treten verstärkt bei städtischen Ortslagen oder großflächigeren Grundvermögen auf.

9. Wie wird mit Lasten und Beschränkungen, z.B. eingetragenen Grundpfandrechten, im Grundbuch umgegangen? Werden sie bei der Veräußerung beibehalten oder gelöscht? Wen ja von wem?

Die Löschung bestehender Grundpfandrechte in Abteilung III des Grundbuchs (z.B. Grundschulden, Hypotheken) sowie die Freistellung und Löschung von Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs (z.B. Vormerkungen, Pfändungen, Nutzungsrechte) erfolgt üblicherweise durch Zahlung von Ablösen aus dem Kaufpreis. Dabei können die Lästigkeitsprämien durch den Erwerber frei oder auch durch Vermittlung des Verkäufers ausgehandelt werden. Häufig bleibt bei herrenlosem Grundvermögen der Wert erheblich hinter der Höhe der besicherten Forderung des Grundpfandrechts oder dem

vermeintlichen Wert des Rechts in Abteilung II des Grundbuchs zurück (vgl. Beantwortung der Frage 5). In diesen Fällen wird eine Ablöse in Anlehnung an den gutachterlichen Verkehrswert des Grundvermögens - soweit bekannt - (bei mehreren Gläubigen ggf. eine entsprechende Quotierung) vorgeschlagen. Die Löschung von Belastungen im Grundbuch erfolgt bei Einvernehmen mit den Gläubigern durch Veranlassung des beurkundenden Notars Zug um Zug nach Zahlung des Kaufpreises.

10. Kann der Zustandsstörer bzw. (letzteingetragene) Eigentümer auch nach Eigentumsverzicht noch haftbar gemacht werden?

Der Eigentümer wird durch seinen Verzicht zwar dem Grunde nach frei von allen Lasten, die an das Eigentum gebunden sind. Er bleibt jedoch im Rahmen seiner polizeirechtlichen Störerhaftung weiter verantwortlich für Gefahren, die von dem Grundstück ausgehen. Einzelheiten hierzu bestimmen die öffentlich-rechtlichen Normen zur Verantwortlichkeit für den „Zustand von herrenlosen Sachen“; in Thüringen § 11 Abs. 3 Thüringer Ordnungsbehördengesetz sowie § 8 Abs. 3 Thüringer Polizeiaufgabengesetz, jeweils mit gleichlautenden Regelungsgehalt:

„Geht die Gefahr von einer herrenlosen Sache oder einem herrenlosen Tier aus, so können die Maßnahmen gegen denjenigen gerichtet werden, der das Eigentum an der Sache oder dem Tier aufgegeben hat.“

IV. E-Mail-Korrespondenz mit Immobilien Bayern



Saskia Bräunig <saskiabraeunig@googlemail.com>

Anfrage zur Beantwortung von Fragen bzgl. einer Diplomarbeit zum Thema herrenlose Grundstücke

3 Nachrichten

Drexel, Wolfgang (IMBY) <Wolfgang.Drexel@immobilien.bayern.de>

14. Januar 2021
um 09:27

An: "saskiabraeunig@googlemail.com" <saskiabraeunig@googlemail.com>

Sehr geehrte Frau Bräunig,

Sie haben sich mit Ihrer Anfrage an die richtige Institution beim Freistaat Bayern gewandt. Gerne unterstützen wir Sie bei Ihrer Recherche zu diesem interessanten Thema. Ihre Fragen beantworten wir daher wie folgt:

1. Gibt es bei Ihnen Abteilungen oder Referate, die sich mit diesem Thema auseinandersetzen?

Für den Erwerb bzw. den Verkauf von Grundstücken beim Freistaat Bayern ist der dem Bayerischen Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr unterstellte Staatsbetrieb *Immobilien Freistaat Bayern* (kurz IMBY) zuständig.

Darunter fällt auch das Randgebiet „Aneignungsrechte an herrenlosen Grundstücken“. Für den operativen Umgang mit diesen sind unsere in den einzelnen Regierungsbezirken ansässigen Regionalvertretungen verantwortlich.

Weiteres über unser Tätigkeitsfeld allgemein können Sie unserer Internetseite entnehmen: www.immobilien.bayern.de. Unter der Rubrik Geschäftsfelder/Grundstücksverkehr werden kurz auch die Aneignungsrechte thematisiert.

2. Gibt es Verwaltungsvorschriften oder Dienstanweisungen wie mit herrenlosen Grundstücken verfahren wird?

Exklusive Verwaltungsvorschriften oder Dienstanweisungen hierzu gibt es nicht. Solange es

nicht um die Ausübung des gesetzlichen Aneignungsrechts bzw. dessen Abtretung geht, befinden sich herrenlose Grundstücke nicht in der Sphäre des Freistaats Bayern (ohne in dessen Eigentum), insbesondere nicht was deren Bewirtschaftung, Verwaltung oder Verkehrssicherung betrifft.

Es gibt jedoch Fälle, in denen ein Dritter auf ein herrenlos gewordenes Grundstück aufmerksam geworden ist und an die IMBY herantritt mit der Bitte um Abtretung des Aneignungsrechts nach § 928 Abs. 2 BGB. Aufgrund der Vorgaben an die Liegenschaftsverwaltung ist ein solches grundstücksgleiches Recht jedoch i.d.R. öffentlich auszuschreiben (vgl. Art. 84 BayHO sowie Ziffer 4 der Verwaltungsvorschrift zu Art. 64 BayHO sowie die Richtlinien zum Verkehr mit staatlichen Grundstücken GrVR; alles im Internet verfügbar). Diese entgeltliche Abtretung (Verkauf) darf nur zum vollen Wert erfolgen (vgl. Art. 63 BayHO i.V.m. Art. 81 Bayerische Verfassung).

Im Einzelfall kann der Verkauf eines Aneignungsrechts aber auch freihändig (ohne öffentliche Ausschreibung) erfolgen, sofern eine Gebietskörperschaft das Grundstück zur Erfüllung ihrer eigenen Aufgaben gemäß den Vorschriften der Bayerischen Gemeindeordnung, Landkreisordnung, der Bezirksordnung oder Bundesvorschriften benötigt. Auch dies ist in der o.g. GrVR geregelt.

3. Wie erfahren Sie, dass ein herrenloses Grundstück vorliegt?

Aktiv erfährt es die IMBY nicht. Jedoch werden herrenlos gewordene Grundstücke nach Vollzug der Eigentumsaufgabe durch die Grundbuchämter über die staatliche Vermessungsverwaltung als Grundstücke ohne Eigentümer in das Liegenschaftsinformationssystem des Freistaats Bayern aufgenommen und sind daraus recherchierbar.

4. Ist Ihnen bekannt, wie viele Grundstücke derzeit in Ihrem Bundesland herrenlos sind? Gibt es dazu Erhebungen/ Statistiken?

Wir bitten um Verständnis, dass wir zur Anzahl keine Aussage machen. Der Öffentlichkeit zugängliche Erhebungen bzw. Statistiken gibt es nicht, gelegentliche entsprechende Anfragen von Dritten können aus Datenschutzgründen nicht beantwortet werden

5. Haben Sie je das Aneignungsrecht ausgeübt bzw. wenn Sie dieses nicht ausüben informieren Sie anschließend die Kommunen darüber?

Theoretisch kann der Freistaat Bayern, wenn er ein herrenloses Grundstück für seine Zwecke benötigt (sog. Staatsbedarf), das Aneignungsrecht ausüben. Von hier ist aber kein Fall bekannt, in welchem der Freistaat Bayern an einem herrenlosen Grundstück Staatsbedarf gehabt und daher sein Aneignungsrecht ausgeübt hätte. Wie unter 2. ausgeführt, kommt es gelegentlich zur Abtretung (Verkauf) von Aneignungsrechten.

Eine Information über herrenlos gewordene Grundstücke an die Kommunen erfolgt seitens der IMBY nicht. Unseres Wissens erhalten diese eine entsprechende Meldung über die Grundbuchämter, nicht zuletzt weil den Kommunen die Verkehrssicherungspflicht für solche Grundstücke obliegt.

6. Nach welchen Kriterien wird entschieden, ob es zur Ausübung des Aneignungsrechtes kommt?

Wie unter 5. erläutert, würde ein Aneignungsrecht nur bei staatlichem Bedarf ausgeübt. Keine Ausübung erfolgt, nur um amtlicher Eigentümer des betreffenden Grundstücks zu werden und dieses anschließend zu veräußern. Es erfolgt lediglich eine i.d.R. entgeltliche Abtretung des Aneignungsrechts (vgl. 2.).

7. Können Sie mir aus Ihrer Praxiserfahrung heraus sagen, aus welchen Gründen Personen das Eigentum an einem Grundstück aufgeben?

Der Freistaat Bayern erhält keine Auskunft darüber, warum das Eigentum an einem Grundstück aufgegeben wurde. Nach unserer Einschätzung handelt es sich aber in der Regel um geringwertige bzw. nicht werthaltige Grundstücke, bei denen die Belastungen / Lasten den materiellen Wert oder den Nutzwert übersteigen. Z.B. aufgrund Altlasten oder aufwändiger Verkehrssicherung. Es sind auch Fälle bekannt, in denen Bauträger nach Abschluss einer Entwicklungsmaßnahme das Eigentum an den nicht verkäuflichen Restflächen (z.B. nicht öffentlich gewidmete Siedlungsstraßen und Fußwege) aufgegeben haben.

Ich hoffe, Ihre Fragen zu Ihrer Zufriedenheit beantwortet zu haben. Für Rückfragen stehe ich gerne zur Verfügung.

Ich wünsche Ihnen viel Erfolg mit Ihrer Diplomarbeit. Falls diese zur Veröffentlichung angedacht ist, würden wir uns über die Möglichkeit einer Einsicht freuen.

Mit freundlichen Grüßen

Wolfgang Drexel

Immobilien Freistaat Bayern

Zentrale

FB 20 Immobilienverkehr und Eigentum

Lazarettstraße 67, 80636 München

Telefon: 089/2190-3820

Telefax: 089/2190-3849

wolfgang.drexel@immobilien.bayern.de

www.immobilien.bayern.de

Datenschutzhinweis:

Informationen zur Erhebung und Verarbeitung personenbezogener Daten bei der Immobilien Freistaat Bayern entnehmen Sie bitte der unter www.immobilien.bayern.de/datenschutz/index.html abrufbaren „Allgemeine Datenschutzerklärung“. Auf Anfrage erhalten Sie diese auch zugesendet.

V. E-Mail-Korrespondenz mit dem Thüringer Landesamt für Finanzen



Saskia Bräunig <saskiabraeunig@googlemail.com>

Ihre Anfrage - Diplomarbeit zum Thema herrenlose Grundstücke - vom 13.01.2021

2 Nachrichten

TLF Werner, Annett <Annett.Werner@tlf.thueringen.de>

18. Januar 2021 um 08:21

An: "saskiabraeunig@googlemail.com" <saskiabraeunig@googlemail.com>

Cc: "TLF Janze, Sibylle" <Sibylle.Janze@tlf.thueringen.de>, "TLF Fabris, Evelyn" <Evelyn.Fabris@tlf.thueringen.de>

Sehr geehrte Frau Bräunig,

Ihre Anfrage vom 13.01.2021 möchte ich zuständigkeitshalber wie folgt beantworten:

(1) Gibt es bei Ihnen Abteilungen oder Referate, die sich mit diesem Thema auseinandersetzen?

Die Zuständigkeit für die Ausübung bzw. Veräußerung der Aneignungsrechte des Freistaats Thüringen nach § 928 Abs. 2 BGB liegt seit dem 7. März 2014 auf der Grundlage der Zuständigkeitsverordnung (Bekanntmachung im Staatsanzeiger Nr. 2/2014 vom 6. März 2014) beim Thüringer Landesamt für Finanzen. Die Bearbeitung der Vorgänge wurde dem Referat A 6 zugewiesen und wird von einer Sachbearbeiterin ausgeführt. (siehe hierzu Internetauftritt: <https://tlf.thueringen.de/buerger-unternehmen/aneignungsrechte>)

(2) Gibt es Verwaltungsvorschriften oder Dienstanweisungen wie mit herrenlosen Grundstücken verfahren wird?

Die Bearbeitung der Vorgänge erfolgt auf der Grundlage der geltenden Gesetze und Verordnungen. Hierzu zählen z.B. das Bürgerliche Gesetzbuch, die Thüringer Landeshaushaltsordnung (ThürLHO) und das Thüringer Haushaltsgesetz (ThürHhG), die Grundbuchordnung (GBO), Thüringer Verwaltungsvorschrift für das Liegenschaftskataster (ThürVV-Lika), Thüringer Vermessungs- und Geoinformationsgesetz (ThürVermGeoG), um nur einige zu nennen. Darüber hinausgehender Verwaltungsvorschriften bedarf es daher nicht. Ggf. erforderliche Dienstanweisungen beziehen sich auf den Einzelfall.

Das Verfahren beginnt mit dem Eingang einer Mitteilung, hauptsächlich der Grundbuchämter, über die Herrenlosigkeit eines Grundstücks. Es wird eine Verfahrensakte angelegt und das Thüringer Landesamt für Bau und Verkehr (TLBV) wird unter Angabe aller Grundstücksdaten um Prüfung des eigenen Bedarfs des Freistaates Thüringen ersucht. Hierfür richtet das TLBV entsprechende Anfragen an die Ressorts der Thüringer Landesverwaltung. Liegen alle Antworten vor, ergeht die abschließende Bedarfsmeldung an meine Behörde.

Danach kann

- a) Bedarf eines Ressorts bestehen und die Aneignung erfolgen oder
- b) kein Bedarf des Freistaates Thüringen bestehen.

Sofern kein Bedarf besteht, wird die zuständige Kommune informiert und gleichzeitig um Auskunft gebeten, ob diese das Aneignungsrecht erwerben will.

Lehnt die Kommune ab, kann das Aneignungsrecht an Dritte veräußert werden.

(3) Wie erfahren Sie, dass ein herrenloses Grundstück vorliegt?

Kenntnis über den Eintritt der Herrenlosigkeit durch Verzicht des Eigentümers nach § 928 Abs. 1 BGB erlangt meine Behörde durch die Mitteilung des jeweils zuständigen Grundbuchamtes. In wenigen Fällen gingen auch von Finanzämtern, Kommunen oder anderen Institutionen Meldungen über die bestehende Herrenlosigkeit eines Grundstückes ein.

(4) Ist Ihnen bekannt, wie viele Grundstücke derzeit in Ihrem Bundesland herrenlos sind? Gibt es dazu Erhebungen/ Statistiken?

Eine Statistik wird geführt. Derzeit gibt es 540 herrenlose Grundstücke im Freistaat Thüringen.

Halbjährlich ist dem Thüringer Finanzministerium eine Statistikmeldung zu übermitteln.

(5) Haben Sie je das Aneignungsrecht ausgeübt bzw. wenn Sie dieses nicht ausüben informieren Sie anschließend die Kommunen darüber?

Ja, der Freistaat Thüringen hat sein Aneignungsrecht in einigen Fällen ausgeübt.

Für den zweiten Teil Ihrer Frage verweise ich auf die Beantwortung von Punkt 2 (Bearbeitungsablauf Aneignungsrechte) sowie das beigegefügte Merkblatt.

(6) Nach welchen Kriterien wird entschieden, ob es zur Ausübung des Aneignungsrechtes kommt?

Die Ausübung des Aneignungsrechtes erfolgt nur im Bedarfsfall. (Prüfung Bedarfsfall - siehe Antwort Punkt 2.)

(7) Können Sie mir aus Ihrer Praxiserfahrung heraus sagen, aus welchen Gründen Personen das Eigentum an einem Grundstück aufgeben?

So unterschiedlich die Nutzungsarten der herrenlosen Grundstücke (Wohnhaus, Wald, Acker, Garten, Industriegebäude, Deponie, Wasserfläche, Straße u. s. w.) sind, so unterschiedlich sind auch die Gründe der jeweiligen Eigentümer, auf Ihr Eigentum zu verzichten. Es handelt sich dabei um persönliche, finanzielle und geschäftliche Gründe.

Ich hoffe, Ihnen mit meinen Antworten weitergeholfen zu haben und stehe Ihnen gerne bei Rückfragen zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

Im Auftrag

Annett Werner

Sachbearbeiterin

THÜRINGER LANDESAMT FÜR FINANZEN

Referat A 6 | Sachbereich Aneignungsrechte und Fiskalerbschaften

Steigerstraße 24 | 99096 Erfurt oder Postfach 900451 | 99107 Erfurt

Tel: +49 (0) 361 57 3632-311 | Fax: +49 (0) 361 57 3632-309

www.thueringen.de • annett.werner@tf.thueringen.de

Informationen zum Umgang mit Ihren Daten (Art. 13, 14 DSGVO)

im Thüringer Landesamt für Finanzen finden Sie im Internet unter www.ds-tf.thueringen.de.
Auf Wunsch übersenden wir Ihnen eine Papierfassung.

VI. E-Mail-Korrespondenz mit dem Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW



Saskia Bräunig <saskiabraeunig@googlemail.com>

Anfrage zur Beantwortung einiger Fragen bzgl. einer Diplomarbeit zum Thema herrenlose Grundstücke

3 Nachrichten

Müller-Hoberg Christian (BLB

18. Januar 2021 um

Z) <Christian.MuellerHoberg@blb.nrw.de>

11:15

An: "saskiabraeunig@googlemail.com" <saskiabraeunig@googlemail.com>

Cc: "Bandel Ralf (BLB Z)" <Ralf.Bandel@blb.nrw.de>

Sehr geehrte Frau Bräunig,

wir danken für Ihre Mail vom 09.01.2021.

Sie recherchieren zum Thema der herrenlosen Objekte.

In diesem Zusammenhang stellen Sie folgende Fragen - unsere Antwort finden Sie eingefügt:

(1) Gibt es bei Ihnen Abteilungen oder Referate, die sich mit diesem Thema auseinandersetzen?

Das Ministerium der Finanzen NRW hat die Bearbeitung der herrenlosen Sachverhalte an den Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW (BLB NRW) übertragen.

Innerhalb des BLB NRW ist diese Aufgabe im Fachbereich An- und Verkauf (FB AV/Zentrale) zuständig.

Innerhalb des FB AV bin ich für diesen Bereich der Ansprechpartner.

(2) Gibt es Verwaltungsvorschriften oder Dienstanweisungen wie

mit herrenlosen Grundstücken verfahren wird?

Der BLB NRW ist stets an haushaltsrechtliche Vorschriften und an das BLB-Gesetz gebunden.

Eine Übertragung von Aneignungsrechten für herrenlose Objekte ist gesetzlich nicht explizit geregelt.

(3) Wie erfahren Sie, dass ein herrenloses Grundstück vorliegt?

Möglichkeit A): Ein Amtsgericht schickt eine Mitteilung an den BLB NRW oder

Möglichkeit B): Ein Interessent meldet sich beim BLB NRW

(4) Ist Ihnen bekannt, wie viele Grundstücke derzeit in Ihrem Bundesland herrenlos sind? Gibt es dazu Erhebungen/ Statistiken?

Im BLB NRW gibt es eine Datenbank, die den hiesigen Kenntnisstand wiedergibt, jedoch kein vollständiges

Abbild aller grundbuchlich erfassten herrenlosen Objekte in NRW darstellt. In unserer Datenbank sind derzeit

ca. 340 Fälle mit insgesamt rund 550 Flurstücken aufgeführt.

(5) Haben Sie je das Aneignungsrecht ausgeübt bzw. wenn Sie dieses nicht ausüben informieren Sie anschließend die Kommunen darüber?

Meines Wissens wurde das Aneignungsrecht noch nie ausgeübt.

Diese Auskunft ist jedoch nicht gesichert, weil meine Daten ggf. nicht alles – z.B. Zeit der Gründung des BLB NRW – abbilden.

Eine gesonderte Information der Kommunen erfolgt in der Regel nicht.

(6) Nach welchen Kriterien wird entschieden, ob es zur Ausübung des Aneignungsrechtes kommt?

Jeder Fall herrenloser Objekte wird durch die jeweilige Niederlas-

sung derzeit nach folgenden Kriterien geprüft:

- A) Ist das herrenlose Objekt für Projekte des BLB NRW ggf. relevant ?
- B) Ist das herrenlose Objekt für Bestands-Objekte des BLB NRW ggf. relevant ?
- C) Kann davon ausgegangen werden, dass das herrenlose Objekt für andere Landesstellen von Relevanz sein könnte?
- D) Ist das herrenlose Objekt ggf. als Ausgleichsfläche nützlich?

(7) Können Sie mir aus Ihrer Praxiserfahrung heraus sagen, aus welchen Gründen Personen das Eigentum an einem Grundstück aufgeben?

Diese Information wird in der Regel nicht eingeholt oder an den BLB NRW geleitet. Daher kann hier kein durchgehender Erfahrungsbericht erfolgen.

Es gibt aber gelegentlich Hinweise im Rahmen der Recherchen zu einem solchen Objekt

- Reste einer Projektentwicklung, die der Entwickler nicht weiter im Bestand behalten wollte
- Juristische - z.B. Erbstreitigkeiten
- Vermeidung von Kosten (Pflege, Grundabgaben, Auflagen) seitens früherer Eigentümer

Gestatten Sie mir abschließend noch die Frage, ob es möglich wäre, ein Exemplar Ihrer Arbeit zu erhalten?

Für Rückfragen stehe ich täglich (außer Donnerstags) zwischen 10,00h und 14,30h zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen

i.A.

Christian Müller-Hoberg

Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW

Zentrale

Fachbereich An- und Verkauf

Mercedesstr 12

40470 Düsseldorf

Tel.: 0211-61700-210

Mail: christian.muellerhoberg@BLB.NRW.de

Es wird darauf aufmerksam gemacht, dass der Bau- und Liegenschaftsbetrieb des Landes NRW als teilrechtsfähiges Sondervermögen des Landes NRW gemäß § 2 I BLBG NRW im gesetzlichen Auftrag der Grundstücksverwertung und damit aufgrund öffentlich rechtlicher-Bindung für das Land NRW tätig wird und deshalb Gebührenfreiheit nach § 8 I Nr.2, II S.1 und S.2 GebG NRW besteht. Eine etwaige Verwaltungsgebühr wird insofern vorsorglich bereits an dieser Stelle zurückgewiesen

Ungeachtet dessen wird zudem darauf aufmerksam gemacht, dass vorliegendes Gesuch im Wege der Amtshilfe geltend gemacht wird und im Wege der Amtshilfe zu beantworten ist. Gemäß § 5 I Nr.4 VwVfG NRW kann eine Behörde um Amtshilfe insbesondere dann ersuchen, wenn sie zur Durchführung ihrer Aufgaben Urkunden oder sonstige Beweismittel benötigt, die sich im Besitz der ersuchten Behörde finden. Unter diesen Tatbestand fallen vor allem die Fälle, in denen sich Akten bei einer anderen Behörde befinden, derer die ersuchende Behörde zur Durchführung ihres Vorhabens bedarf (siehe Stelkens/Bonk/Sachs, VwVfG Kommentar, 6. Auflage 2001, Bonk/Schmitz zu § 5, Rnr.10). Die beantragte Auskunft wird zur Durchführung der dem BLB NRW gemäß § 2 BLBG NRW gesetzlich obliegenden Pflicht der Grundstücksverwaltung und -verwertung benötigt. Die Kosten der Amtshilfe sind in § 8 VwVfG NRW geregelt. Gemäß § 8 I S.1 VwVfG NRW hat die ersuchende Behörde der ersuchten Behörde für die Amtshilfe keine Verwaltungsgebühr zu entrichten. Eine etwaige Verwaltungsgebühr wird auch unter diesem Gesichtspunkt vorsorglich bereits an dieser Stelle zurückgewiesen.

VII. E-Mail-Korrespondenz mit dem Landesbetrieb Bau- und Liegenschaftsmanagement Sachsen-Anhalt



Saskia Bräunig <saskiabraeunig@googlemail.com>

Ihre Anfrage zur Beantwortung von Fragen bzgl. einer Diplomarbeit zum Thema herrenlose Grundstücke

2 Nachrichten

Janßen, Beate <beate.janssen@sachsen-anhalt.de>

24. Januar 2021 um
17:38

An: "saskiabraeunig@googlemail.com" <saskiabraeunig@googlemail.com>

Sehr geehrte Frau Bräunig,

vielen Dank für Ihre Mail vom 9. Januar 2021, die wir Ihnen hiermit und der Einfachheit halber direkt *IN* Ihrer Mail beantworten. Für Ihre damit verbundene Diplomarbeit wünschen wir Ihnen viel Erfolg und wir würden uns freuen, wenn Sie uns später ein Exemplar Ihrer Diplomarbeit zur Verfügung stellen könnten. Sollten Sie weitere Rückfragen haben, melden Sie sich gern.

Beste Grüße

i.V. Beate Janßen

Mit freundlichen Grüßen

Beate Janßen
Stabsstelle Kommunikation und Öffentlichkeitsarbeit

Landesbetrieb Bau- und Liegenschaftsmanagement Sachsen-Anhalt (BLSA)
Otto-Hahn-Straße 1 + 1a
39106 Magdeburg

Tel. : +49 391 567 2877
E-Mail: beate.janssen@sachsen-anhalt.de
Internet: www.blsa.sachsen-anhalt.de
Instagram: www.instagram.com/verantwortung_gestalten

Sachsen-Anhalt

#moderndenken

Die Datenschutzinformationen des Ministeriums der Finanzen können Sie unter <http://lsauri.de/TunV> auf der Homepage des Ministeriums der Finanzen abrufen. Sofern Ihnen dies nicht möglich sein sollte, senden wir Ihnen diese auf Anforderung auch gern auf dem Postweg zu.

P Bitte prüfen Sie, ob das Ausdrucken dieser Mail erforderlich ist.

Die in dieser e-mail enthaltenen Informationen sind vertraulich. Diese e-mail ist ausschließlich für den Adressaten bestimmt, jeglicher Zugriff anderer Personen ist nicht zulässig. Falls Sie nicht einer der genannten Empfänger sind, ist jede Veröffentlichung, Verteilung, Vervielfältigung oder sonstige in diesem Zusammenhang stehende Handlung untersagt und unter Umständen ungesetzlich. Sollte diese Nachricht nicht für Sie bestimmt sein, so wird gebeten, den Absender unverzüglich zu informieren und die e-mail mit evtl. Anlagen zu löschen.

The information in this e-mail is confidential. It is intended only for the addressee and access to the e-mail by anyone else is unauthorized. If you are not a named recipient, any disclosure, copying, distribution or any action taken or committed to be taken to that effect, is prohibited and may be unlawful. If the notice is not intended for you, please notify the sender immediately and delete the mail.

Von: Saskia Bräunig <saskiabraeunig@googlemail.com>

Gesendet: Samstag, 9. Januar 2021 18:16

An: Poststelle BLSA Direktion <Poststelle.BLSA@sachsen-anhalt.de>

Betreff: [EXTERN] Anfrage zur Beantwortung von Fragen bzgl. einer Diplomarbeit zum Thema herrenlose Grundstücke

Sehr geehrte Damen und Herren,

ich schreibe momentan an meiner Diplomarbeit mit dem Thema „Umgang mit herrenlosen Grundstücken aus Sicht verschiedener Akteure“ an der Hochschule Meißen (FH) des Freistaates Sachsen im Fachbereich Steuer- und Staatsfinanzverwaltung.

Da gemäß §928 Abs. 2 BGB dem jeweiligen Fiskus das Aneignungsrecht an einem herrenlosen Grundstück zusteht, wollte ich mich hiermit zu diesem Thema bei Ihnen erkundigen. Ich hoffe, ich habe mich an die zuständige Stelle des Landes gewandt.

Im Folgenden haben sich die nachstehenden Fragen bezüglich der Länder im Umgang mit herrenlosen Grundstücken ergeben:

- (1) Gibt es bei Ihnen Abteilungen oder Referate, die sich mit diesem Thema auseinandersetzen?

Die Bearbeitung der Aufgabe „Herrenlose Grundstücke“ bzw. „Aneignungsrecht“ wird vom zentralen Immobiliendienstleister des Landes Sachsen-Anhalt - dem Landesbetrieb Bau- und Liegenschaftsmanagement (Landesbetrieb BLSA) - im Geschäftsbereich 2 (Liegenschaftsmanagement), Fachbereich 21 (Portfoliomanagement), durch die Fachgruppe 213 „Grundstücksverkehr“ von einem Sachbearbeiter für das gesamte Landesgebiet wahrgenommen. Der Landes-

betrieb BLSA untersteht dem Ministerium der Finanzen des Landes Sachsen-Anhalt (MF LSA). Für die Fachaufsicht über den Landesbetrieb BLSA ist im MF LSA das Referat 34 zuständig.

(2) Gibt es Verwaltungsvorschriften oder Dienstanweisungen wie mit herrenlosen Grundstücken verfahren wird?

Die Verfahrensweise bzw. der Umgang mit herrenlosen Grundstücken ist geregelt und ergibt sich vordringlich aus § 928 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB), Ziff. 11 der Verwaltungsvorschriften (VV) zu § 64 Landeshaushaltsordnung Sachsen-Anhalt (LHO LSA) sowie aus den Grundsätzen für die Veräußerung von landeseigenen Grundstücken gemäß Runderlass (RdErl.) des Ministeriums der Finanzen des Landes Sachsen-Anhalt vom 20.03.2018, veröffentlicht im Ministerialblatt (MBL.) LSA Nr. 21/2018 vom 03.09.2018 S. 367 (sog. Verkaufserlass). Bei herrenlosen Grundstücken ist das Land Sachsen-Anhalt zwar kein Eigentümer bzw. Besitzer o.ä., so dass es sich hierbei formaljuristisch nicht um „landeseigene Grundstücke“ i.S.d. Runderlasses handelt. Gleichwohl werden die in diesem Erlass formulierten Grundsätze für die Veräußerung von Landesliegenschaften bei der Verwertung von herrenlosen Liegenschaften weitgehend analog angewendet. Verfahrenstechnisch zu beachten sind hierbei allerdings die unterschiedlichen Ausgangslagen und Voraussetzungen. Herrenlose Liegenschaften haben i.d.R. bspw. einen schlechten Zustand der Bebauung (erheblicher Sanierungsstau, teilweise abrisssreif oder bereits Ruine) und sind im Grundbuch erheblich ver- bzw. überschuldet sowie auch sonst tatsächlich schwer belastet (bspw. Altlasten, Asbest) und damit nur sehr eingeschränkt oder gar nicht marktgängig. Als Inhaber des Aneignungsrechtes hat das Land grundsätzlich drei Möglichkeiten damit umzugehen bzw. zu verfahren:

- Ausübung des Aneignungsrechtes durch grundbuchtaugliche Erklärung gegenüber dem zuständigen Grundbuchamt und damit Eintragung des Landes Sachsen-Anhalt als neuer Eigentümer im Grundbuch;
- Verzicht auf die Ausübung des Aneignungsrechtes durch grundbuchtaugliche Erklärung gegenüber dem zuständigen Grundbuchamt und damit Eröffnung der Möglichkeit, dass sich anschließend jeder Dritte durch entsprechende Erklärung gegenüber dem zuständigen Grundbuchamt als neuer Eigentümer in das Grundbuch eintragen lassen kann;
- Verwertung des Aneignungsrechtes durch entgeltliche Abtretung nach öffentlichem Bieterverfahren oder ausnahmsweise Direktvergabe.

(3) Wie erfahren Sie, dass ein herrenloses Grundstück vorliegt?

Der Landesfiskus erlangt Kenntnis von herrenlosen Grundstücken im Regelfall durch eine Eintragungsmitteilung gemäß § 55 Grundbuchordnung (GBO) seitens des zuständigen Grundbuchamtes, manchmal aber auch erst durch Anfragen (bspw. von potenziellen Interessenten oder Grundstücksnachbarn) oder zufällig durch eigene Recherche aus anderem Sachzusammenhang. Mithin muss auch von Fällen ausgegangen werden, in denen der Fiskus keinerlei Kenntnis von der

Herrenlosigkeit eines Grundstückes erlangt (hat).

- (4) Ist Ihnen bekannt, wie viele Grundstücke derzeit in Ihrem Bundesland herrenlos sind? Gibt es dazu Erhebungen/ Statistiken?

Die vorstehend beschriebenen Erfahrungen lassen eine erhebliche Dunkelziffer vermuten. Zudem erfährt der Landesbetrieb BLSA nach einem Aneignungsverzicht nicht, ob das Grundstück herrenlos bleibt. Für einen vollständigen Gesamtüberblick über die Eintragungen von Eigentumsverzichten und den jeweiligen Fortbestand der Herrenlosigkeit in allen Grundbüchern in Sachsen-Anhalt wären allenfalls die Grundbuchämter des Landes in der Lage, der Aufwand stünde aber außer Verhältnis zum Nutzen. Aus gegebenem Anlass war Anfang 2020 lediglich festzustellen, dass sich rd. 350 herrenlose Grundstücke in aktueller Bearbeitung befanden.

- (5) Haben Sie je das Aneignungsrecht ausgeübt bzw. wenn Sie dieses nicht ausüben informieren Sie anschließend die Kommunen darüber?

Der Fiskus des Landes Sachsen-Anhalt übt sein Aneignungsrecht nur aus, wenn eine Liegenschaft für Zwecke der Landesverwaltung benötigt wird was regelmäßig nicht der Fall ist. Ausnahmsweise erfolgte eine Aneignung in seltenen Einzelfällen, so bei lastenfreien Wald- oder Wasserflächen, die anschließend dem Umweltressort zugeordnet wurden. Sofern die Entscheidung getroffen wird, dass das Land Sachsen-Anhalt auf die Ausübung des Aneignungsrechtes verzichtet, wird die Belegenheitsgemeinde schriftlich darüber informiert (vgl. Ziff. 11.3 VV zu § 64 LHO LSA), insbesondere auch, um dieser noch die Möglichkeit einer kostenlosen Aneignung zu geben, bevor eine Veröffentlichung auf der Internetseite des Landesbetriebs erfolgt.

- (6) Nach welchen Kriterien wird entschieden, ob es zur Ausübung des Aneignungsrechtes kommt?

Hierzu wird auf die Beantwortung der Vorfrage verwiesen.

- (7) Können Sie mir aus Ihrer Praxiserfahrung heraus sagen, aus welchen Gründen Personen das Eigentum an einem Grundstück aufgeben?

Den vorstehenden Ausführungen entsprechend sind herrenlose Grundstücke meist nicht mehr werthaltig oder ein geringer Erlös lässt sich nur mit fachkundigem Aufwand erzielen, so dass die Dereliktion wahrscheinlich als bequemer Weg erschien, den laufenden Eigentümerpflichten zu entgehen. Persönliche Motive, die bei den wenigen dann für das Land Gewinn bringenden Liegenschaften im Vordergrund gestanden haben müssen, bleiben hier unbekannt. Aus den Grundbüchern ist häufiger ersichtlich, dass ein Erbfall vorausging, was die Vermutung nahelegt, dass eine Ausschlagung des Gesamterbes nachteilig gewesen wäre.

Wenn es Ihnen möglich ist mir (einige) dieser Fragen zu beantworten, wäre mir sehr geholfen.

Vielen Dank im Voraus!

Mit freundlichen Grüßen

Saskia Bräunig

VIII. E-Mail-Korrespondenz mit dem Finanzministerium Mecklenburg-Vorpommern



Saskia Bräunig <saskiabraeunig@googlemail.com>

WG: Anfrage zur Beantwortung von Fragen bzgl. einer Diplomarbeit zum Thema herrenlose Grundstücke

1 Nachricht

Ludewigt, Martina <Martina.Ludewigt@fm.mv-regierung.de>

29. Januar 2021 um
09:23

An: "saskiabraeunig@googlemail.com" <saskiabraeunig@googlemail.com>

Sehr geehrte Frau Bräunig,

ich bedanke mich für Ihre Anfrage vom 09. Januar 2021 an das Land Mecklenburg-Vorpommern zum Thema "herrenlose Grundstücke".

Zu Ihren Fragen kann ich Ihnen folgende Auskünfte erteilen:

(1) Gibt es bei Ihnen Abteilungen oder Referate, die sich mit diesem Thema auseinandersetzen?

zu 1)

Zuständig für die Ausübung der Rechte gemäß § 928 Abs. 2 BGB ist das Finanzministerium Mecklenburg-Vorpommern, Abteilung 4, Referat 430.

(2) Gibt es Verwaltungsvorschriften oder Dienstanweisungen wie mit herrenlosen Grundstücken verfahren wird?

zu 2)

Ja. Das Aneignungsrecht des Fiskus ist ein grundstücksgleiches Recht, das einen Vermögenswert darstellt. Die Verwertung, regelmäßig durch Abtretung darf grundsätzlich nur zum vollen Wert erfolgen. Die Bearbeitung erfolgt nach den Regeln eines internen Geschäftsprozesses.

(3) Wie erfahren Sie, dass ein herrenloses Grundstück vorliegt?

zu 3)

In aller Regel erfährt das Land M-V durch die an das Finanzministerium übermittelten Eintragungsnachrichten der Grundbuchämter von einem wirksam eingetragenen Eigentumsverzicht des Grundstückseigentümers gemäß § 928 Abs. 1 BGB. In Einzelfällen weisen betroffene Anlieger auf Umstände hin, die für eine "Herrenlosigkeit" sprechen könnten, z.B. Verwahrlosung des Grundstückes. So dann ist zu prüfen, ob tatsächlich ein Verzicht gemäß § 928 Abs. 1 BGB mit der Folge der "Herrenlosigkeit" vorliegt.

(4) Ist Ihnen bekannt, wie viele Grundstücke derzeit in Ihrem Bundesland herrenlos sind? Gibt es dazu Erhebungen/ Statistiken?

zu 4)

Nein. Erhebungen im Finanzministerium gibt es nicht. Wir agieren anlassbezogen (vgl. Antwort zu Frage 3). GGf. können Ihnen die Katasterämter weiterhelfen.

(5) Haben Sie je das Aneignungsrecht ausgeübt bzw. wenn Sie dieses nicht ausüben informieren Sie anschließend die Kommunen darüber?

zu 5)

Ja. Sofern das Land M-V im Ergebnis seiner Prüfung zu der Entscheidung kommt, das Aneignungsrecht nicht auszuüben, wird die Abtretung des Rechts je nach Einzelfall in folgender Reihenfolge angeboten:

- der Gemeinde
- interessierten Anliegern
- interessierten Dritten.

(6) Nach welchen Kriterien wird entschieden, ob es zur Ausübung des Aneignungsrechtes kommt?

zu 6)

Das Land M-V prüft, ob das herrenlose Grundstück zur Verwendung für landeseigene Zwecke in Betracht kommt. Hierzu werden je nach Nutzungsart des Grundstückes die zuständigen Fachverwaltungen des Landes M-V zur Frage des Bedarfs angehört. Zumeist sind die herrenlosen Grundstücke durch Grundpfandrechte häufig über ihren eigentlichen Wert hinausgehend belastet, so dass allein aus diesem Grund eine Aufnahme in das Grundstücksvermögen des Landes M-V nicht in Frage kommt.

(7) Können Sie mir aus Ihrer Praxiserfahrung heraus sagen, aus welchen Gründen Personen das Eigentum an einem Grundstück aufgeben?

zu 7)

Nein. Aufgrund der hohen grundbuchlichen Belastungen spricht einiges dafür, dass das Grundstück aus Gründen fehlender Liquidität des Eigentümers aufgegeben wird.

Ich wünsche Ihnen recht viel Erfolg für Ihrer Diplomarbeit.

Mit freundlichen Grüßen

im Auftrag

Martina Ludewigt

Finanzministerium Mecklenburg-Vorpommern

Abteilung Staatshochbau, Liegenschaften, Staatliche Schlösser, Gärten und Kunstsammlungen

Referat 430

Schloßstraße 9-11

19053 Schwerin

Telefon: 0385-588-14431

E-Mail martina.ludewigt@fm.mv-regierung.de <<mailto:martina.ludewigt@fm.mv-regierung.de>>

Diese E-Mail enthält vertrauliche und/oder rechtlich geschützte Informationen. Wenn Sie nicht der richtige Adressat sind oder diese E-Mail irrtümlich erhalten haben, informieren Sie bitte sofort den Absender und vernichten Sie diese Mail. Das unerlaubte Kopieren sowie die unbefugte Weitergabe dieser Mail sind nicht gestattet.

Der telefonische, schriftliche oder elektronische Kontakt mit dem Finanzministerium Mecklenburg-Vorpommern ist mit der Speicherung und Verarbeitung der von Ihnen ggf. mitgeteilten persönlichen Daten verbunden. Rechtsgrundlage hierfür ist Art. 6 Absatz 1 Buchstabe e der Datenschutzgrundverordnung (DSGVO) der Europäischen Union i. V. m. § 4 Abs. 1 Landesdatenschutzgesetz (DSG M-V). Weitere Informationen erhalten Sie hier:

<https://www.regierung-mv.de/Datenschutz/> <<https://www.regierung-mv.de/Datenschutz/>>

IX. E-Mail-Korrespondenz mit dem Niedersächsischen Landesamt für Bau und Liegenschaften



Saskia Bräunig <saskiabraeunig@googlemail.com>

WG: Anfrage zur Beantwortung von Fragen bzgl. einer Diplomarbeit zum Thema herrenlose Grundstücke

1 Nachricht

Beimdiek, Friedhelm <Friedhelm.Beimdiek@nlbl.niedersachsen.de>

1. Februar
2021 um 10:13

An: "saskiabraeunig@googlemail.com" <saskiabraeunig@googlemail.com>

Sehr geehrte Frau Bräunig,

zunächst einmal vielen Dank für Ihre Anfrage zum Thema „Umgang mit herrenlosen Grundstücken aus Sicht verschiedener Akteure“. Ihre Fragen werde ich Ihnen gerne aus der Sicht des Landesliegenschaftsfonds Niedersachsen (LFN) beantworten.

Der Landesliegenschaftsfonds umfasst die landeseigenen Grundstücke sowie grundstücksgleiche Rechte des Landes. Das Recht zur Aneignung

an herrenlosen Grundstücken gehört NICHT dazu.

Zu Ihren Fragen kann ich Ihnen folgendes erläutern:

(1) Gibt es bei Ihnen Abteilungen oder Referate, die sich mit diesem Thema auseinandersetzen?

Die Verwaltung des Landesliegenschaftsfonds ist als Abteilung 4 in das Niedersächsische Landesamt für Bau und Liegenschaften eingegliedert.

Zuständig für die Ausübung des Aneignungsrechtes ist im Land Niedersachsen gegebenenfalls der LFN.

(2) Gibt es Verwaltungsvorschriften oder Dienstanweisungen wie mit herrenlosen Grundstücken verfahren wird?

Nach den bisherigen Erfahrungen in Niedersachsen waren aus Sicht der Liegenschaftsverwaltung bisher keine allgemeinen Verwaltungsvorschriften oder förmliche Dienstanweisungen zum Umgang mit herrenlosen Grundstücken notwendig.

Generell wird auch keine Notwendigkeit gesehen, herrenlose Grundstücke zu übernehmen, da die Aufgabe in der Regel nur deswegen erklärt wird, weil sie für den Eigentümer unwirtschaftlich sind und auch für das Land nicht werthaltig sind.

(3) Wie erfahren Sie, dass ein herrenloses Grundstück vorliegt?

Es gibt keine allgemeine Regelung, wonach die Grundbuchämter den LFN immer über die Aufgabe des Eigentums an einem Grundstück nach § 928 Abs. 1 BGB informieren.

Der LFN erfährt deshalb nur dann etwas davon, wenn es einen konkreten Interessenten gibt, der ein betroffenes Grundstück übernehmen will.

(4) Ist Ihnen bekannt, wie viele Grundstücke derzeit in Ihrem Bundesland herrenlos sind? Gibt es dazu Erhebungen/ Statistiken?

Dem LFN ist nicht bekannt, wie viele Grundstücke derzeit in Niedersachsen herrenlos sind.

Erhebungen oder Statistiken dazu könnten sich aus den Aufzeichnungen der Grundbuchämter bei den Amtsgerichten ergeben.

Ich stelle anheim, zur Beantwortung dieser Frage an das Niedersächsische Justizministerium heranzutreten.

(5) Haben Sie je das Aneignungsrecht ausgeübt bzw. wenn Sie dieses nicht ausüben informieren Sie anschließend die Kommunen darüber?

Das Aneignungsrecht an herrenlosen Grundstücken wird durch das Land Nieder-

sachsen grundsätzlich nicht ausgeübt.

Sofern ein Interessent an den LFN zum Erwerb eines solchen Objektes herantritt, wird regelmäßig das Recht zur Aneignung gegen Erstattung des Wertes und den Interessenten abgetreten. Hintergrund ist, dass bei einem möglichen Scheitern von Verkaufsverhandlungen das Land Niedersachsen Eigentümer eines Grundstücks würde, das es gar nicht benötigt und lediglich eine Belastung des Landeshaushalts darstellen würde.

(6) Nach welchen Kriterien wird entschieden, ob es zur Ausübung des Aneignungsrechtes kommt?

Wie bereits erwähnt, übt das Land Niedersachsen generell das Aneignungsrecht nicht selbst aus. Falls dies ausnahmsweise doch einmal entschieden werden soll, ist hier das Prinzip der Wirtschaftlichkeit und Sparsamkeit anzuwenden, d. h. ein Aneignungsrecht wird nur dann ausgeübt, wenn sich daraus ein wirtschaftlicher Vorteil für das Land ergibt.

(7) Können Sie mir aus Ihrer Praxiserfahrung heraus sagen, aus welchen Gründen Personen das Eigentum an einem Grundstück aufgeben?

Über die Gründe der Eigentümer, das Eigentum an einem Grundstück aufzugeben, können auch wir nur spekulieren.

In aller Regel wird ein Eigentümer das nur tun, wenn das Grundstück für ihn keinen Wert mehr hat bzw. zu einer Belastung wird.

Auch zu dieser Frage könnte er eine Kontaktaufnahme mit dem Niedersächsischen Justizministerium nähere Aufschlüsse versprechen.

Ich hoffe, ich konnte mit den Antworten einen brauchbaren Beitrag zu ihrer Diplomarbeit leisten.

Es würde mich freuen, wenn ich nach dem Abschluss eine Kopie der der Diplomarbeit

beit bekommen könnte und verbleibe

mit freundlichen Grüßen

Friedhelm Beimdiek

Diplomfinanzwirt | BL 4111

Niedersächsisches Landesamt für Bau und Liegenschaften (NLBL)

Waterloostraße 4 | 30169 Hannover

Telefon +49 511-101-2869 Telefax +49 511-101-2080 friedhelm.beimdiek@nbl.niedersachsen.de

<http://www.nlbl.niedersachsen.de> | <http://www.immobilien.niedersachsen.de>

Wir suchen Fachkräfte!

<http://www.nlbl.niedersachsen.de/startseite/liegenschaften/karriere/das-sbn-als-arbeitgeber-157363.html>

Kennen Sie schon das technische Referendariat?

http://www.nlbl.niedersachsen.de/karriere/traineeprogramme_beamtenlaufbahn/

Rechtsprechungsverzeichnis

<i>Gericht</i>	<i>Datum</i>	<i>Aktenzeichen</i>	<i>Fundstelle</i>
BGH	14.06.2007	V ZB 18/07	BGHZ, 338-345
	10.05.2012	V ZB 36/12	juris
OLG Bayern	14.02.1991	BReg 2 Z 16/91	juris
OLG Celle	27.06.2003	4 W 79/03	juris
OLG Düsseldorf	20.09.2000	3 Wx 328/00	juris
OLG Frankfurt	22.10.2009	20 W 175/09	juris
	05.01.2012	20 W 162/11	juris
OLG Sachsen-Anhalt	24.05.2017	12 Wx 31/17	juris
	15.01.2019	12 Wx 64/18	juris
OLG Stuttgart	06.08.2018	9 U 8/18	juris
OLG Thüringen	18.09.2006	9 W 342/06	juris
OVG Nordrhein-Westfalen	03.03.2010	5 B 66/10	juris
OVG Schleswig-Holstein	16.10.2012	4 LA 45/12	juris
OVG Thüringen	04.08.2014	1 EO 760/13	juris
VG Würzburg	04.02.2019	W 5 S 19.36	juris

Rechtsquellenverzeichnis

Nationale Gesetze der Bundesrepublik Deutschland

- BauGB Baugesetzbuch vom 3. November 2017 (BGBl. I S. 3634); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 8. August 2020 (BGBl. I S. 1728)
- BGB Bürgerliches Gesetzbuch vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738); zuletzt geändert durch Artikel 13 des Gesetzes vom 22. Dezember 2020 (BGBl. I S. 3256)
- bwWG Wassergesetz für Baden-Württemberg vom 03. Dezember 2013 (GBl. 2013, 389); zuletzt geändert durch Artikel 4 des Gesetzes vom 17. Dezember 2020 (GBl. S. 1233, 1248)
- EGBGB Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuche vom 21. September 1994 (BGBl. I S. 2494; 1997 I S. 1061); zuletzt geändert durch Artikel 10 des Gesetzes vom 22. Dezember 2020 (BGBl. I S. 3328)
- GBO Grundbuchordnung vom 26. Mai 1994 (BGBl. I S. 1114); zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 16. Oktober 2020 (BGBl. I S. 2187)
- GG Grundgesetz für die Bundesrepublik Deutschland in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 100-1, veröffentlichten bereinigten Fassung; zuletzt geändert durch Artikel 1 u. 2 Satz 2 des Gesetzes vom 29. September 2020 (BGBl. I S. 2048)
- GrStG Grundsteuergesetz vom 7. August 1973 (BGBl. I S. 965); zuletzt geändert durch Artikel 31 des Gesetzes vom 21. Dezember 2020 (BGBl. I S. 3096)
- HGB Handelsgesetzbuch in der im Bundesgesetzblatt Teil III, Gliederungsnummer 4100-1, veröffentlichten bereinigten Fassung; zuletzt geändert durch Artikel 14 des Gesetzes vom 22. Dezember 2020 (BGBl. I S. 3256)

InsO	Insolvenzordnung vom 5. Oktober 1994 (BGBl. I S. 2866); zuletzt geändert durch Artikel 6 des Gesetzes vom 22. Dezember 2020 (BGBl. I S. 3328)
LStVG	Landesstraft- und Verordnungsgesetz in der in der Bayerischen Rechtssammlung (BayRS 2011-2-I) veröffentlichten bereinigten Fassung; zuletzt geändert durch § 2 des Gesetzes vom 27. April 2020 (GVBl. S. 236)
PAG	Polizeiaufgabengesetz vom 14. September 1990 (GVBl. S. 397, BayRS 2012-1-1-I); zuletzt geändert durch § 1 des Gesetzes vom 10. Dezember 2019 (GVBl. S. 691)
PersZSchlAufIG ST	Gesetz über die Auflösung der Personenzusammenschlüsse alten Rechts in Sachsen Anhalt vom 19. November 2020 (GVBl. LSA 2020, 663)
RVG	Rechtsanwaltsvergütungsgesetz vom 5. Mai 2004 (BGBl. I S. 718, 788); zuletzt geändert durch Artikel 2 des Gesetzes vom 22. Dezember 2020 (BGBl. I S. 3320)
VwGO	Verwaltungsgerichtsordnung vom 19. März 1991 (BGBl. I S. 686); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 3. Dezember 2020 (BGBl. I S. 2694)
VwVfG	Verwaltungsverfahrensgesetz vom 23. Januar 2003 (BGBl. I S. 102); zuletzt geändert durch Artikel 5 Absatz 25 des Gesetzes vom 21. Juni 2019 (BGBl. I S. 846)
WEG	Wohnungseigentumsgesetz in der Fassung der Bekanntmachung vom 12. Januar 2021 (BGBl. I S. 34)
WVG	Wasserverbandsgesetz vom 12. Februar 1991 (BGBl. I S. 405); zuletzt geändert durch Artikel 1 des Gesetzes vom 15. Mai 2002 (BGBl. I S. 1578)

ZPO

Zivilprozessordnung vom 5. Dezember 2005 (BGBl. I S. 3202; 2006 I S. 431; 2007 I S. 1781); zuletzt geändert durch Artikel 8 des Gesetzes vom 22. Dezember 2020 (BGBl. I S. 3320)

Eidesstattliche Erklärung

Ich versichere hiermit an Eides Statt, dass ich die vorgelegte Diplomarbeit selbstständig verfasst, nur die angegebenen Quellen und Hilfsmittel benutzt sowie alle Stellen der Arbeit, die wörtlich oder sinngemäß aus anderen Quellen übernommen wurden, als solche kenntlich gemacht habe und die Diplomarbeit in gleicher oder ähnlicher Form noch keiner Prüfungsbehörde vorgelegt wurde.

Die gedruckte und visualisierte Form der Diplomarbeit sind identisch.

Dölzig, 29.03.2021

Saskia Bräunig