

Protokollanlage 1 zu TOP 12

Das Eigentum an einem Grundstück kann dadurch aufgegeben werden, dass der Eigentümer gemäß § 928 Abs. 1 BGB den Verzicht gegenüber dem Grundbuchamt erklärt. Die Verzichtserklärung bedarf der notariellen Beurkundung und ist an keine Voraussetzung gebunden.

Der Verzicht wird in Abteilung I des Grundbuchs eingetragen und der bisherige Eigentümer durch Streichung gelöscht. Das Grundstück wird somit herrenlos.

Aneignungsrecht des Fiskus

Ist das Grundstück durch Aufgabe des Eigentums (= Dereliktion) durch den bisherigen Eigentümer herrenlos geworden, besteht für den Fiskus des Bundeslandes, in dessen Gebiet das Grundstück liegt, das Recht, sich das Grundstück anzueignen (§ 928 Abs. 2 BGB). Das Aneignungsrecht obliegt allein dem Bundesland, um der Allgemeinheit den Wert zufließen zu lassen und um Konflikte zwischen mehreren Aneignungswilligen zu vermeiden.

Das Land erwirbt durch den Eigentumsverzicht des bisherigen Eigentümers kein Eigentum an dem herrenlosen Grundstück. Vielmehr hat das Land lediglich das Recht, sich das herrenlose Grundstück anzueignen. Hiervon macht es grundsätzlich keinen Gebrauch, so dass in der Regel die Grundstücke auch weiterhin herrenlos bleiben. Die Wahrnehmung und Verwaltung der Aneignungsrechte obliegt dem Landesamt für Steuern (LfSt). Dieses bedient sich auch im Hinblick auf die erhebliche räumliche Entfernung zur Durchführung der einzelnen Abwicklungsmaßnahmen der örtlichen Finanzämter.

Bei herrenlosen Grundstücken kann es sich sowohl um bebaute als auch um unbebaute Grundstücke handeln. Überwiegend sind diese Liegenschaften stark sanierungsbedürftig und häufig auch überschuldet.

Zustandsverantwortlichkeit

Das Land wird durch die Verzichtserklärung des bisherigen Eigentümers nicht automatisch neuer Eigentümer des herrenlosen Grundstücks. Es hat außer dem Aneignungsrecht keine weiteren Rechte und auch keinerlei Pflichten (z.B. Instandsetzungs- oder Verkehrssicherungspflicht etc.).

Die Sicherstellung der Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht obliegt den zuständigen Gefahrenabwehrbehörden (kommunale Ordnungsbehörden, Bauämter, Bauaufsicht etc.).

Der ehemalige Grundstückseigentümer hat bezogen auf das Grundstück ebenfalls keine Rechte und Pflichten. Er bleibt aber im Rahmen seiner sogenannten polizeirechtlichen Störerhaftung ohne zeitliche Begrenzung weiter verantwortlich für Gefahren, die im Zeitpunkt der Eigentumsaufgabe von dem Grundstück ausgehen. Für solche, die erst danach entstehen, haftet er nicht mehr. In diesen Fällen muss die zuständige Gemeinde (Ortspolizeibehörde) diese Pflichten übernehmen.

Übertragung des Aneignungsrechts

Das Aneignungsrecht kann gegen Entgelt zum Verkehrswert an Interessenten übertragen werden. Soweit das Grundstück mit Grundpfandrechten im Grundbuch belastet ist, obliegt es den Interessenten mit den im Grundbuch eingetragenen Gläubigern Einigung über die Höhe der Ablösung der Forderung zu erzielen und die Zusage einer Löschungsbewilligung zu erhalten.