

THÜRINGER LANDTAG

Kopie der Antwort an Fragesteller

Anfrage 2744

Drs. 6/5301

Freistaat
Thüringen



Ministerium
für Infrastruktur
und Landwirtschaft

*Den Fraktionen des
Thüringer Landtags
zur Kenntnisnahme*

Die Ministerin

Birgit Keller

Ihr/-e Ansprechpartner/-in
Jochem Instenberg

Durchwahl
Telefon +49 (361) 57-4191500
Telefax +49 (361) 57-4191502

jochem.instenberg@
tml.thueringen.de

Ihr Zeichen

Ihre Nachricht vom

Unser Zeichen
(bitte bei Antwort angeben)
51-0016-135-9-4368/2018

Erfurt, 6. Februar 2018

Thüringer Ministerium für Infrastruktur und Landwirtschaft
Postfach 90 03 62 · 99106 Erfurt

Präsident des Thüringer Landtags
Herr Christian Carius
Jürgen-Fuchs-Straße 1
99096 Erfurt

Kleine Anfrage Nr. 2744 der Abgeordneten Lukasch (DIE LINKE) - Sogenannte „herrenlose“ Grundstücke/Flurstücke in Landkreisen, kreisfreien Städte und Gemeinden -

Sehr geehrter Herr Präsident,

die o. g. Kleine Anfrage beantworte ich für die Landesregierung wie folgt:

Vorbemerkungen:

Zunächst ist festzustellen, dass die Fragestellungen zwei verschiedene Problemkreise zum Gegenstand haben.

Zum einen hinterfragt die Fragestellerin die als herrenlos eingetragenen Grundstücke bzw. Flurstücke in den Landkreisen, kreisfreien Städten und Gemeinden. Ein Grundstück bzw. Flurstück gilt im Rechtssinne dann als herrenlos, wenn der oder die Eigentümer das Eigentum daran aufgegeben haben. Gemäß § 928 Abs. 1 des Bürgerlichen Gesetzbuches (BGB) kann das Eigentum an einem Grundstück dadurch aufgegeben werden, dass der Eigentümer den Verzicht dem Grundbuchamt gegenüber erklärt und der Verzicht in das Grundbuch eingetragen wird. Dem Fiskus des Landes, in dem das Grundstück liegt, steht gemäß § 928 Abs. 2 BGB das Recht zur Aneignung des aufgegebenen Grundstücks zu. Er erwirbt das Eigentum dadurch, dass er sich als Eigentümer in das Grundbuch eintragen lässt.

Anders verhält es sich bei den in den Fragen 4 und 6 genannten Grundstücken, bei denen der Eigentümer unbekannt ist. Sind der Eigentümer eines Grundstücks oder seine Erben unbekannt oder unbekanntes Aufenthaltes, ist das Grundstück nicht eigentümer- bzw. herrenlos, sondern allenfalls besitzlos. Bezüglich solcher Grundstücke stehen dem Freistaat keinerlei vergleichbare Rechte wie bei herrenlosen Grundstücken zu. Unabhängig davon besteht allerdings gemäß Artikel 233 § 2 Abs. 3 des Einführungsgesetzes zum BGB die Möglichkeit, bei Bedarf einen gesetzlichen Vertreter für den unbekanntes Eigentümer eines Grundstücks zu bestellen. Dies obliegt allerdings nicht dem Freistaat. Über die Vertreterbestellung entscheidet der zuständige Landkreis oder die kreisfreie Stadt auf Antrag der Belegenheitsgemeinde oder eines Dritten, der ein berechtigtes Interesse daran hat.

Thüringer Ministerium für
Infrastruktur und Landwirtschaft
HAUSANSCHRIFT
Werner-Seelenbinder-Straße 8
99096 Erfurt

Telefon +49 (361) 57-4111000
Telefax +49 (361) 57-4111099
poststelle@tml.thueringen.de
www.tml.info

Soweit die Abgeordnete in den Vorbemerkungen ihrer Anfrage darauf hinweist, dass die Gemeinden herrenlose Grundstücke zwar erwerben könnten, nach dem Abriss darauf stehender Gebäude aber nicht an private Inverstoren weiter verkaufen dürften, wird Folgendes festgestellt:

Die Aneignungsrechte des Freistaats Thüringen an herrenlosen Grundstücken sind gemäß der Verwaltungsvorschrift (VV) Nr. 8 zu § 64 der Thüringer Landeshaushaltsordnung (ThürLHO) als grundstücksgleiche Rechte wie Grundstücke zu behandeln. Daher macht der Freistaat Thüringen von dem ihm zustehenden Aneignungsrecht an einem herrenlosen Grundstück gemäß § 63 Abs. 1 ThürLHO nur dann Gebrauch, wenn das Grundstück zur Erfüllung seiner Aufgaben in absehbarer Zeit benötigt wird. Ist dies nicht der Fall, ist der Freistaat bemüht, sein Aneignungsrecht zu veräußern. Der Erwerber des Aneignungsrechts erwirbt das Eigentum an dem bislang herrenlosen Grundstück dadurch, dass er sich nach vertraglicher Vereinbarung als Eigentümer in das Grundbuch eintragen lässt.

Für die Veräußerung von Aneignungsrechten gelten die Vorschriften der ThürLHO. Grundsätzlich wird vor einer Vermarktung der Belegenheitsgemeinde der Erwerb des Aneignungsrechts angeboten. Da die herrenlosen Grundstücke in der Regel überschuldet und/oder die aufstehenden Gebäude in einem schlechten baulichen Zustand sind, wird dies bei der Wertermittlung und der Kaufpreisfindung berücksichtigt. Erwirbt die Gemeinde das Aneignungsrecht und lässt sich als Eigentümer im Grundbuch eintragen, unterliegt sie in der Folge bei Beachtung der kommunalrechtlichen Bestimmungen keinen Verfügungsbeschränkungen. Eine Untersagung der Weiterveräußerung des Grundstücks an einen privaten Investor erfolgt somit nicht.

Frage 1:

Wie viele als „herrenlos“ bezeichnete Grundstücke/Flurstücke sind bei den Grundbuchämtern bzw. Katasterämtern registriert (bitte nach Landkreisen und kreisfreien Städten und jeweiligen Gemeinden auflisten)?

Zu 1.:

Die herrenlosen Grundstücke werden von den Grundbuchämtern nicht statistisch erfasst.

Im Liegenschaftskataster sind 350 Flurstücke ohne Eigentümer registriert. Die Flurstücke haben eine Gesamtfläche von 388.616 m². Die Verteilung auf Städte und Gemeinden der Landkreise und kreisfreien Städte sind der Anlage zu entnehmen.

Frage 2:

Wie groß ist die kumulierte Fläche dieser Grundstücke/Flurstücke in jedem Landkreis bzw. in den kreisfreien Städten?

Zu 2.:

Zu den kumulierten Flächen der genannten 350 herrenlosen Flurstücke wird auf die Anlage zu Frage 1 verwiesen.

Frage 3:

Wie hoch ist der Anteil der „herrenlosen“ Grundstücke/Flurstücke im Innen- und im Außenbereich und welcher Nutzungsart unterliegen die Grundstücke/Flurstücke?

Zu 3.:

Anhand der Daten des Liegenschaftskatasters kann keine Aufteilung der Flurstücke nach Innen- und Außenbereich vorgenommen werden, da diese planungsrechtliche Einschätzung im Liegenschaftskataster nicht nachgewiesen wird.

Zu den 350 Flurstücken sind die in der folgenden Tabelle aufgeführten Nutzungsarten nachgewiesen. Da zu einem Flurstück mehrere Nutzungsarten geführt werden können, ist die Anzahl der in der nachfolgenden Tabelle aufgeführten Flurstücke größer als 350.

	Anzahl Flurstücke	Fläche in m ²
Fläche besonderer funktionaler Prägung	3	469
Fläche gemischter Nutzung	31	14.648
Fließgewässer	6	299
Gehölz	4	1.611
Industrie und Gewerbefläche	42	76.418
Landwirtschaft	56	92.556
Platz	2	313
Sport Freizeit- und Erholungsfläche	15	12.655
stehendes Gewässer	2	2.184
Straßenverkehr	18	6.580
Unland, vegetationslose Fläche	9	12.313
Wald	32	84.456
Weg	26	2.562
Wohnbaufläche	174	81.552

Frage 4:

Welche Möglichkeiten haben die Kommunen, um die Grundstücke bzw. Flurstücke, bei denen der Eigentümer unbekannt ist, wieder verkehrsfähig zu machen?

Zu 4.:

Die Herstellung der Verkehrsfähigkeit eines Grundstücks obliegt dem Eigentümer. Handlungsbedarf für Gemeinden bezüglich der in der Fragestellung benannten Grundstücke kann sich jedoch beispielsweise aus dem Ordnungsrecht ergeben.

Allerdings ist den Gemeinden als örtlichen Ordnungsbehörden der ordnungsrechtliche Handlungsrahmen nach dem Thüringer Gesetz über die Aufgaben und Befugnisse der Ordnungsbehörden (Ordnungsbehördengesetz - OBG) nur eröffnet, soweit keine spezialgesetzlichen Ermächtigungsgrundlagen Anwendung finden (z. B. Thüringer Bauordnung - ThürBO).

Die Ordnungsbehörden können gemäß OBG die notwendigen Maßnahmen treffen, um eine im Einzelfall bestehende Gefahr für die öffentliche Sicherheit

und Ordnung abzuwehren. Hierzu zählen beispielsweise Grundstückssicherungsmaßnahmen bei sog. „Schrottimmobilien“ gemäß § 5 Abs. 1 OBG, soweit die zuständigen Behörden nicht rechtzeitig eingreifen können. Aufgrund der Subsidiarität des allgemeinen Ordnungsrechts verbleibt es im Übrigen bei den spezialgesetzlichen Rechtsgrundlagen wie Baurecht, Denkmalschutzrecht, Immissionsschutzrecht etc.

Der im Verwaltungsrecht geltende Untersuchungsgrundsatz verpflichtet die zuständigen Behörden zur Ermittlung des Sachverhalts. Für die allgemeinen Ordnungsbehörden ergibt sich die maßgebliche Rechtsgrundlage aus dem Thüringer Verwaltungsverfahrensgesetz (ThürVwVfG). Das ThürVwVfG enthält eine Reihe von Vorschriften, die der Ermittlung eines Sachverhalts dienen. Hierzu gehören insbesondere der § 24 (Untersuchungsgrundsatz), § 25 (Beratung, Auskunft), § 26 (Beweismittel), § 28 (Anhörung Beteiligter), § 29 (Akteneinsicht). Nur soweit es keine speziellen Vorschriften gibt, wie z.B. §§ 208, 209 Baugesetzbuch (BauGB), sind die allgemeinen Vorschriften zur Ermittlung eines Sachverhalts anzuwenden.

Hinweis:

Zum Umgang mit verwahrlosten Immobilien in der kommunalen Praxis hat das Bundesinstitut für Bau-, Stadt und Raumforschung (BBSR) in Kooperation mit dem Deutschen Städtetag (DST) einen „Leitfaden zum Einsatz von Rechtsinstrumenten beim Umgang mit Verwahrlosten Immobilien – „Schrottimmobilien“ herausgegeben.

Frage 5:

Gibt es in diesen Fällen besondere Regelungen für Gemeinden in Haushaltssicherung? Wenn ja, welche?

Zu 5.:

Für sogenannte „herrenlose“ Grundstücke gelten im Rahmen der Haushaltssicherung keine besonderen Regelungen.

Frage 6:

Hält es die Landesregierung für rechtlich zulässig, dass Kommunen private Dritte beauftragen, um die Grundeigentümer von bislang herrenlosen Grundstücken/Flurstücken ausfindig zu machen und somit die Verkehrsfähigkeit wiederherzustellen?

Zu 6.:

Für herrenlose Grundstücke im Sinne des § 928 BGB erübrigen sich Maßnahmen der Kommunen zur Feststellung des Eigentümers.

Für Grundstücke, deren Eigentümer unbekannt sind, wird auf die in den Vorbemerkungen genannte Möglichkeit einer Vertreterbestellung hingewiesen.

Frage 7:

Ist eine Änderung der Städtebauförderung vorgesehen um diese Missstände bei herrenlosen Grundstücken/Flurstücken zu beseitigen? Wenn ja, welche Änderungen?

Zu 7.:

Nein.

Eine Änderung der Verwaltungsvereinbarung Städtebauförderung über die Gewährung von Finanzhilfen des Bundes an die Länder nach Artikel 104 b des Grundgesetzes zur Förderung städtebaulicher Maßnahmen bzw. der geltenden Richtlinien zur Förderung Städtebaulicher Maßnahmen (Städtebauförderungsrichtlinien – ThStBauFR) um die Gemeinden bei der Beseitigung dieser Missstände bei herrenlosen Grundstücken/Flurstücken zu unterstützen, ist nicht erforderlich.

Der Einsatz der Mittel der Städtebauförderung ist generell für die Beseitigung städtebaulicher Missstände, kann aber auch für den Rückbau nicht mehr zu erhaltender Gebäude eingesetzt werden. Hinderungsgrund für die Einsatzmöglichkeiten sind oft ungeklärte, meist bei mehreren Personen liegende Eigentumsverhältnisse, die die Umsetzung der im BauGB bzw. BGB vorhandenen Rechtsinstrumente erschweren.

Frage 8:

Gibt es darüber hinaus Überlegungen zu weiteren Maßnahmen? Wenn ja Welche?

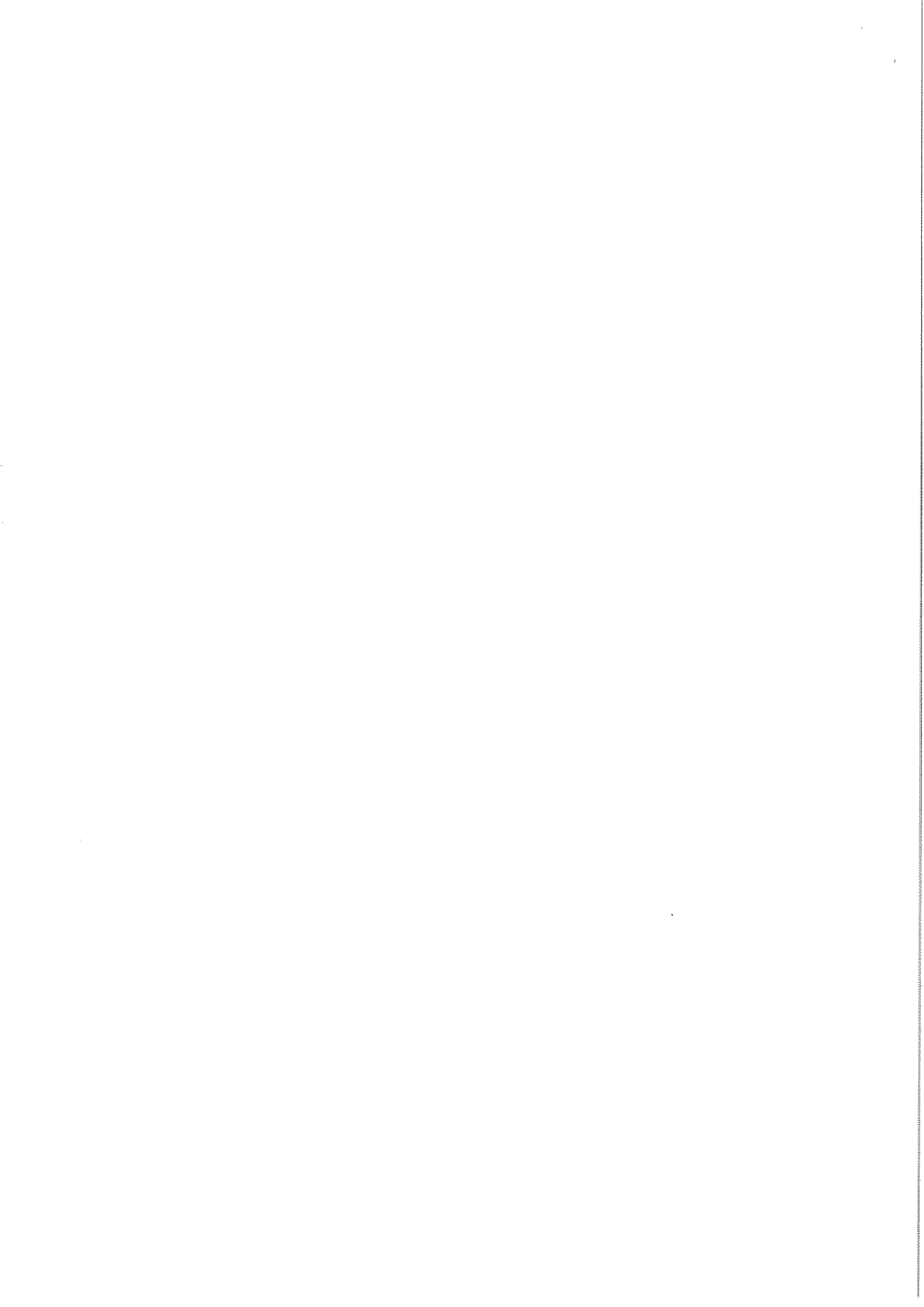
Zu 8.:

Es gibt keine weiteren Überlegungen der Landesregierung zu weitergehenden Maßnahmen.

Mit freundlichen Grüßen


Birgit Keller

Anlage



Anlage

Landkreis Altenburger Land

	Anzahl Flurstücke	Fläche in m ²
Altenburg	10	19.608
Göhren	1	310
Gößnitz	5	2.200
Lucka	4	5.469
Lumpzig	1	530
Meuselwitz	12	17.952
Nobitz	1	149
Rositz	2	4.391
Schmölln	3	1.923
Starkenberg	1	349
Treben	2	827
gesamt	42	53.708

Kreisfreie Stadt Eisenach

	Anzahl Flurstücke	Fläche in m ²
Eisenach	2	2.295
gesamt	2	2.295

Kreisfreie Stadt Gera

	Anzahl Flurstücke	Fläche in m ²
Gera	16	6.606
gesamt	16	6.606

Landkreis Gotha

	Anzahl Flurstücke	Fläche in m ²
Gotha	1	21.961
Hörsel	1	3.820
gesamt	2	25.781

Landkreis Greiz

	Anzahl Flurstücke	Fläche in m ²
Auma-Weidatal	2	1.042
Bad Köstritz	1	763
Greiz	12	8.651
Kraftsdorf	1	30
Langenwolschendorf	1	400
Mohlsdorf-Teichwolframsdorf	2	7.360
Münchenbernsdorf	2	566
Ronneburg	2	313
Weida	10	7.243
Zeulenroda-Triebes	1	176
gesamt	34	26.544

Ilm-Kreis

	Anzahl Flurstücke	Fläche in m ²
Gehren	3	530
Großbreitenbach	1	1.123
Schmiedefeld am Rennsteig	8	20.371
gesamt	12	22.024

Kyffhäuserkreis

	Anzahl Flurstücke	Fläche in m ²
Artern/Unstrut	2	943
Bad Frankenhausen/Kyffhäuser	2	807
Ebeleben	3	1.367
Etzleben	1	303
Gehofen	1	218
Großenehrich	2	1.809
Hauteroda	1	153
Helbedündorf	6	12.493
Heldrungen	1	459
Holzsußra	1	329
Kyffhäuserland	3	340
Niederbösa	2	1.227
Oberheldrungen	1	284
Ringleben	2	318
Sondershausen	8	6.055
Voigtstedt	2	211
Wiehe	1	208
gesamt	39	27.524

Landkreis Nordhausen

	Anzahl Flurstücke	Fläche in m ²
Bleicherode	2	576
Ellrich	2	250
Harztor	9	2.989
Heringen/Helme	1	103
Nordhausen	3	1.557
Sollstedt	1	1.353
Wipperdorf	1	280
gesamt	19	7.108

Saale-Holzland-Kreis

	Anzahl Flurstücke	Fläche in m ²
Dornburg-Camburg	1	351
gesamt	1	351

Saale-Orla-Kreis

	Anzahl Flurstücke	Fläche in m ²
Bad Lobenstein	3	7.398
Bucha	1	630
Gefell	3	518
Hirschberg	1	222
Lausnitz b. Neustadt an der Orla	1	418
Lemnitz	5	2.223
Miesitz	1	5
Neustadt an der Orla	5	1.346
Pörmitz	1	1.452
Pößneck	8	12.231
Ranis	1	1.500
Remptendorf	4	606
Saalburg-Ebersdorf	2	1.732
Wurzbach	3	4.205
Ziegenrück	1	94
gesamt	40	34.580

Landkreis Saalfeld-Rudolstadt

	Anzahl Flurstücke	Fläche in m ²
Bad Blankenburg	6	4.863
Cursdorf	1	109
Deesbach	1	114
Katzhütte	6	1.771
Königsee-Rottenbach	3	2.198
Mellenbach-Glasbach	13	61.741
Meuselbach-Schwarzühle	2	2.312
Oberweißbach/Thür. Wald	2	870
Reichmannsdorf	1	13.887
Remda-Teichel	1	4.490
Rudolstadt	7	6.098
Schwarzburg	2	7.994
Sitzendorf	1	2.119
Uhlstädt-Kirchhasel	6	2.358
Unterweißbach	2	4.463
gesamt	54	115.387

Landkreis Schmalkalden-Meiningen

	Anzahl Flurstücke	Fläche in m ²
Brotterode-Trusetal	2	548
Friedelshausen	2	526
Grabfeld	2	785
Henneberg	4	2.398
Meiningen	1	159
Oberschönau	2	1.009
Oberweid	1	962
Schmalkalden	12	7.791
Springstille	1	492
Sülzfeld	1	1.259
Wasungen	1	3.669
gesamt	29	19.598

Landkreis Sömmerda

	Anzahl Flurstücke	Fläche in m ²
Sömmerda	1	19
gesamt	1	19

Landkreis Sonneberg

	Anzahl Flurstücke	Fläche in m ²
Frankenblick	6	5.483
Lauscha	7	3.092
Neuhaus am Rennweg	4	3.123
Sonneberg	14	3.638
Steinach	6	13.519
gesamt	37	28.855

Unstrut-Hainich-Kreis

	Anzahl Flurstücke	Fläche in m ²
Haussömmern	1	1.370
gesamt	1	1.370

Wartburgkreis

	Anzahl Flurstücke	Fläche in m ²
Creuzburg	2	2.910
Empfertshausen	1	207
Frankenroda	1	4.130
Gerstungen	1	690
Kaltennordheim	1	682
Krayenberggemeinde	3	2.521
Moorgrund	1	132
Ruhla	1	3.357
Treffurt	2	217
Vacha	4	760
Wiesenthal	1	675
gesamt	18	16.281

Weimarer Land

	Anzahl Flurstücke	Fläche in m ²
Buttelstedt	3	585
gesamt	3	585

