



Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten **Dr. Martin Runge BÜNDNIS 90/DIE GRÜNEN**
vom 12.07.2022

Fragen zu Zwangsversteigerungen von Immobilien des Freistaates

Mitte Mai d.J. wurden vom Amtsgericht München, Vollstreckungsgericht – Sachgebiet 1 – Zwangsversteigerung zwei in der Gemeinde Gröbenzell gelegene Immobilien versteigert („Zwangsversteigerung nach Beschlagnahmungsbeschluss“). Konkret ging es um 43/100 Miteigentumsanteil an einem 0,4272 ha großen Grundstück mit Tiefgarage verbunden mit dem Recht, die Tiefgarage von 57 Stellplätzen auf 100 Stellplätze auszubauen und um einen 44/46 Miteigentumsanteil an einem 784 m² großen Parkplatzgrundstück verbunden mit den Sondernutzungsrechten an 44 der 46 Stellplätze. Beantragt hatte die Zwangsversteigerung die Gemeinde Gröbenzell, weil der Inhaber der o. g. Miteigentumsanteile über etwa 20 Jahre hinweg seine Grundsteuer nicht entrichtet hatte. Vorangegangen waren über 20 Jahre viermal im Jahr das Versenden von Mahnungen, einmal im Jahr Gesamtforderung mit Nebenforderungen, Rückstandsanzeigen und ab dem Jahr 2018 dann Antragstellung auf Eintragung einer Zwangssicherungshypothek und Ankündigung der Vollstreckung. Der säumige Schuldner war der Freistaat Bayern, vertreten durch das Landesamt für Finanzen.

Die Staatsregierung wird gefragt:

1. Was war im genannten Fall der konkrete Grund dafür bzw. welche Absicht steckte dahinter, dass der Freistaat Bayern sich über zwei Jahrzehnte hinweg weigerte, die Grundsteuer zu bezahlen? 3
2. In wie vielen Fällen wurden in den letzten 20 Jahren Immobilien des Freistaates Bayern aufgrund von Säumnissen bei der Entrichtung der Grundsteuer zwangsversteigert? 3
- 3.a) Gab es in den letzten 20 Jahren Zwangsversteigerungen von Immobilien des Freistaates Bayern aus anderen Gründen als Säumnisse bei der Entrichtung der Grundsteuer und 4
- 3.b) wenn ja, um wie viele Fälle handelte es sich hierbei und 4
- 3.c) welche Tatbestände bzw. Motive lagen den jeweiligen Zwangsversteigerungen zugrunde? 4
- 4.a) Bei wie vielen der Immobilien des Freistaates Bayern, die in den letzten 20 Jahren nach Zwangsversteigerung an andere Eigentümer gingen, handelt es sich um Wohnhäuser, 4
- 4.b) bei wie vielen um Geschäftshäuser und Verwaltungsgebäude und 4

4.c)	bei wie vielen um sonstige Immobilien?	4
5.a)	Gab es im LfF Überlegungen, die 44 Sondernutzungsrechte an dem o.g. Parkplatzgrundstück in Gröbenzell Eigentumswohnungen in den nördlich hinter dem Parkplatzgrundstück liegenden Hochhäusern zuzuordnen, so wie dies vor Eigentumsübergang des Parkplatzgrundstücks an den Freistaat vorgesehen war und	5
5.b)	wenn ja, weshalb ist das dann nicht geschehen?	5
6.	Gab es vom Landratsamt Fürstenfeldbruck als zuständige Bauaufsichts- und Baugenehmigungsbehörde oder von der Gemeinde Gröbenzell Hinweise an das LfF oder an eine andere freistaatliche Stelle darauf, dass die 44 Sondernutzungsrechte an dem o.g. Parkplatzgrundstück, die in das Eigentum des Freistaates übergegangen waren, dazu vorgesehen waren, Eigentumswohnungen in den nördlich hinter dem Parkplatzgrundstück liegenden Hochhäusern zuzuordnen?	5
7.a)	Kann die Staatsregierung Gründe dafür benennen, weshalb das Landratsamt Fürstenfeldbruck als zuständige Bauaufsichts- und Baugenehmigungsbehörde nicht intervenierte, weil anstelle der in der Baugenehmigung für die eben genannten Hochhäuser vorgegebenen 145 Stellplätze nur 115 Stellplätze (neben den 57 Stellplätzen in der Tiefgarage und den 46 auf dem Parkplatzgrundstück, so wie diese im Vorspann dieser Anfrage benannt sind, gibt es noch weitere zwölf Stellplätze westlich der Hochhäuser in Richtung Gröbenbach) errichtet worden waren und	6
7.b)	wenn ja, was waren die Gründe?	6
	Hinweise des Landtagsamts	7

Antwort

des Staatsministeriums der Finanzen und für Heimat im Einvernehmen mit dem Staatsministerium für Wohnen, Bau und Verkehr

vom 18.08.2022

- 1. Was war im genannten Fall der konkrete Grund dafür bzw. welche Absicht steckte dahinter, dass der Freistaat Bayern sich über zwei Jahrzehnte hinweg weigerte, die Grundsteuer zu bezahlen?**

Sinn und Zweck des Staatserbrechts ist in erster Linie, herrenlose Nachlässe zu vermeiden und v. a. im Interesse der Gläubiger eine ordnungsgemäße Abwicklung eines Nachlasses sicherzustellen. Die Staatserbschaften des Freistaates Bayern werden zentral vom Landesamt für Finanzen (LfF) an der Dienststelle Würzburg abgewickelt. Aufgabe des LfF bei der Abwicklung eines Staatserbfalles ist es, vom Nachlass umfasste Vermögensgegenstände, also das Nachlassvermögen, zu verwerten und aus den Erlösen bestehende Nachlassverbindlichkeiten abzulösen. Dabei hat das LfF alle Maßnahmen zu treffen, damit die Haftung des Freistaates Bayern für Nachlassverbindlichkeiten auf das Nachlassvermögen beschränkt bleibt, vgl. Ziffer 2.1 Richtlinie über die Abwicklung von dem Freistaat Bayern als Erben oder Vermächtnisnehmer zufallendem Nachlassvermögen vom 21.04.2021 (Nachlassrichtlinie). Gegebenenfalls hat das LfF daher die sog. Einrede der beschränkten Erbenhaftung nach § 1990 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB) zu erheben, wonach die Befriedigung von Nachlassverbindlichkeit verweigert werden kann, wenn das Nachlassvermögen nicht zur Tilgung der Verbindlichkeiten ausreicht.

Im gegenständlichen Fall waren beide Nachlassgrundstücke wegen des Bestehens von Grundpfandrechten in erheblicher Höhe belastet. Das LfF hat mehrfach, zuletzt mit Schreiben vom 04.07.2011, die Einrede der beschränkten Erbenhaftung erhoben. Da rechtlich umstritten war, inwieweit der Freistaat Bayern als Zwangserbe ab Todestag mangels eines willentlichen Erwerbs Grundsteuer zu entrichten hat, wurde die Einrede der beschränkten Erbenhaftung auch gegen die offenen Grundsteuerforderungen der Gemeinde Gröbenzell erhoben.

- 2. In wie vielen Fällen wurden in den letzten 20 Jahren Immobilien des Freistaates Bayern aufgrund von Säumnissen bei der Entrichtung der Grundsteuer zwangsversteigert?**

Die Anzahl der Fälle, in denen eine Zwangsversteigerung aufgrund von Säumnissen bei der Entrichtung der Grundsteuer erfolgt, wird vom LfF statistisch nicht gesondert erfasst. Kommt es zu einer solchen Konstellation, erfolgt die Zwangsversteigerung regelmäßig durch die Kommune in Absprache mit dem LfF. Die Zwangsversteigerung liegt dabei zumeist im Interesse der Kommune, um auf diese Art und Weise eine Verwertung der Immobilie vor Ort zu ermöglichen und sie einer neuen Nutzung zuzuführen.

- 3.a) Gab es in den letzten 20 Jahren Zwangsversteigerungen von Immobilien des Freistaates Bayern aus anderen Gründen als Säumnisse bei der Entrichtung der Grundsteuer und**
- 3.b) wenn ja, um wie viele Fälle handelte es sich hierbei und**
- 3.c) welche Tatbestände bzw. Motive lagen den jeweiligen Zwangsversteigerungen zugrunde?**

Aufgrund des Sachzusammenhangs werden die Fragen 3a, 3b und 3c zusammen beantwortet.

Nachlassimmobilien werden auf unterschiedlichen Wegen verwertet: Zum Teil erfolgt eine Verwertung durch die „Immobilien Freistaat Bayern“ auf den dortigen Verkaufswegen. Daneben verwertet das LfF auch selbst Nachlassimmobilien, etwa im Rahmen von Zwangsversteigerungs- und Nachlassinsolvenzverfahren, Ausschreibungen über die Grundpfandrechtsgläubiger und durch einen Verkauf an Miteigentümer oder Miterben. In welcher Form die Verwertung einer Nachlassimmobilie konkret erfolgt, hängt neben den Eigentumsverhältnissen u. a. vom Zustand und von der Lage der Immobilie sowie vom Vorliegen dinglicher Belastungen ab. Insbesondere bei der Belastung einer Nachlassimmobilie mit einer Vielzahl von Grundpfandrechten verbleibt, sofern mit allen Beteiligten keine anderweitige Einigung erzielt werden kann, oftmals nur die Möglichkeit einer erfolgreichen Verwertung im Wege der Zwangsvollstreckung. Die Versteigerungen werden dabei regelmäßig durch die Grundpfandrechtsgläubiger – häufig Banken, aber auch Privatpersonen – betrieben. Die Anzahl der Verwertungen von Nachlassimmobilien im Wege der Zwangsversteigerung wird vom LfF statistisch nicht gesondert erfasst.

- 4.a) Bei wie vielen der Immobilien des Freistaates Bayern, die in den letzten 20 Jahren nach Zwangsversteigerung an andere Eigentümer gingen, handelt es sich um Wohnhäuser,**
- 4.b) bei wie vielen um Geschäftshäuser und Verwaltungsgebäude und**
- 4.c) bei wie vielen um sonstige Immobilien?**

Aufgrund des Sachzusammenhangs werden die Fragen 4a, 4b und 4c zusammen beantwortet.

Im Rahmen der Verwertung von Nachlassimmobilien über den Weg der Zwangsvollstreckung werden keine Daten zu den verschiedenen Immobilienarten erhoben.

5.a) Gab es im LfF Überlegungen, die 44 Sondernutzungsrechte an dem o.g. Parkplatzgrundstück in Gröbenzell Eigentumswohnungen in den nördlich hinter dem Parkplatzgrundstück liegenden Hochhäusern zuzuordnen, so wie dies vor Eigentumsübergang des Parkplatzgrundstücks an den Freistaat vorgesehen war und

5.b) wenn ja, weshalb ist das dann nicht geschehen?

Aufgrund des Sachzusammenhangs werden die Fragen 5a und 5b zusammen beantwortet.

Aufgabe des LfF bei der Abwicklung von Staatserbschaften ist es nicht, Nachlassimmobilien im Bestand zu halten, sondern diese zur Befriedigung der Nachlassgläubiger möglichst zeitnah zu verwerten. Im Rahmen der Bemühungen zur Verwertung der beiden Miteigentumsanteile hat das LfF der Gemeinde Gröbenzell mit Schreiben vom 04.07.2011 eine intensive Abstimmung zum weiteren Vorgehen angeboten. So wurde zunächst die Möglichkeit einer Zwangsversteigerung durch die Gemeinde zur Beitreibung der offenen Forderungen transparent dargelegt. Auch wurde um Informationen zu den Objekten gebeten, etwa zur derzeitigen Nutzung, zu Ansprechpartnern und möglichen Kaufinteressenten. Zudem wurde die Frage gestellt, ob die Gemeinde selbst die Grundstücke erwerben wolle. Schließlich wurde ausdrücklich sogar nach weiteren Nutzungsmöglichkeiten für die beiden Grundstücke gefragt.

6. Gab es vom Landratsamt Fürstenfeldbruck als zuständige Bauaufsichts- und Baugenehmigungsbehörde oder von der Gemeinde Gröbenzell Hinweise an das LfF oder an eine andere freistaatliche Stelle darauf, dass die 44 Sondernutzungsrechte an dem o.g. Parkplatzgrundstück, die in das Eigentum des Freistaates übergegangen waren, dazu vorgesehen waren, Eigentumswohnungen in den nördlich hinter dem Parkplatzgrundstück liegenden Hochhäusern zuzuordnen?

Entsprechende Hinweise sind gegenüber dem LfF nicht erfolgt. Nach Auskunft des Staatsministeriums für Wohnen, Bau und Verkehr (StMB) hatte das Landratsamt Fürstenfeldbruck als zuständige Bauaufsichtsbehörde bis zur kürzlich erfolgten Presseberichterstattung zu dem Fall keine Kenntnis vom Zwangsversteigerungsverfahren. Betrieben wurde das Zwangsversteigerungsverfahren von der Gemeinde.

7.a) Kann die Staatsregierung Gründe dafür benennen, weshalb das Landratsamt Fürstenfeldbruck als zuständige Bauaufsichts- und Baugenehmigungsbehörde nicht intervenierte, weil anstelle der in der Baugenehmigung für die eben genannten Hochhäuser vorgegebenen 145 Stellplätze nur 115 Stellplätze (neben den 57 Stellplätzen in der Tiefgarage und den 46 auf dem Parkplatzgrundstück, so wie diese im Vorspann dieser Anfrage benannt sind, gibt es noch weitere zwölf Stellplätze westlich der Hochhäuser in Richtung Gröbenbach) errichtet worden waren und

7.b) wenn ja, was waren die Gründe?

Die Fragen 7 a und 7 b werden aufgrund des Sachzusammenhangs zusammen beantwortet.

Nach Auskunft des StMB haben die Bauaufsichtsbehörden gemäß Art. 54 Abs. 2 Satz 1 Bayerische Bauordnung (BayBO) bei der Errichtung, Änderung, Nutzungsänderung und Beseitigung sowie bei der Nutzung und Instandhaltung von Anlagen darüber zu wachen, dass die öffentlich-rechtlichen Vorschriften und die aufgrund dieser Vorschriften erlassenen Anordnungen eingehalten werden, soweit nicht andere Behörden zuständig sind. Weshalb damals die Stellplatzpflicht nicht vollständig erfüllt wurde und ob das Landratsamt Fürstenfeldbruck damals intervenierte, sei nach Auskunft des Landratsamts nicht mehr nachvollziehbar, da die diesbezüglichen Bauakten an das Staatsarchiv abgegeben worden seien. Der bei der Gemeinde Gröbenzell vorhandenen Drittschrift der Bauakten könne nach Mitteilung des Landratsamts Fürstenfeldbruck entnommen werden, dass bei der damals üblichen Schlussabnahme des Vorhabens keine Beanstandungen auftraten.

Hinweise des Landtagsamts

Zitate werden weder inhaltlich noch formal überprüft. Die korrekte Zitierweise liegt in der Verantwortung der Fragestellerin bzw. des Fragestellers sowie der Staatsregierung.

—————

Zur Vereinfachung der Lesbarkeit können Internetadressen verkürzt dargestellt sein. Die vollständige Internetadresse ist als Hyperlink hinterlegt und in der digitalen Version des Dokuments direkt aufrufbar. Zusätzlich ist diese als Fußnote vollständig dargestellt.

Drucksachen, Plenarprotokolle sowie die Tagesordnungen der Vollversammlung und der Ausschüsse sind im Internet unter www.bayern.landtag.de/parlament/dokumente abrufbar.

Die aktuelle Sitzungsübersicht steht unter www.bayern.landtag.de/aktuelles/sitzungen zur Verfügung.