



Kurzinformation

Herrenlose Grundstücke und Ahndung der Nichtnutzung von Grundstücken

1. Welche Regelungen existieren in Bezug auf die Erfassung von herrenlosen Grundstücken und welche Behörden sind hierfür zuständig? Welche Maßnahmen werden von den zuständigen Behörden ergriffen?

Nach § 928 Abs. 1 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. Gemäß § 928 Abs. 2 Satz 1 BGB steht das Recht zur Aneignung des aufgegebenen Grundstücks dem Fiskus des Landes zu, in dem das Grundstück liegt. Der Fiskus erwirbt nach § 928 Abs. 2 Satz 2 BGB das Eigentum dadurch, dass er sich als Eigentümer in das Grundbuch eintragen lässt. Gemäß den §§ 93 und 94 BGB folgen die Eigentumsverhältnisse in Bezug auf das sich auf einem Grundstück befindliche Gebäude grundsätzlich den Eigentumsverhältnissen in Bezug auf das entsprechende Grundstück.

Nach § 1 Abs. 1 Satz 1 GBO werden die Grundbücher von den Amtsgerichten geführt (Grundbuchämter). Diese sind nach § 1 Abs. 1 Satz 2 GBO für die in ihrem Bezirk liegenden Grundstücke zuständig. Ein über das Grundbuch hinausgehendes, vollständiges Register, in welchem herrenlose Grundstücke erfasst werden, existiert allerdings ebenso wenig wie ein besonderer Kontrollmechanismus in Bezug auf diese Grundstücke.

Teilweise haben die Bundesländer für den Erwerb, die Bewirtschaftung, Entwicklung und Verwertung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten beziehungsweise die Wahrnehmung der Aufgaben als Grundstückseigentümer und die Ausübung von Aneignungsrechten (§ 2 Abs. 1 Satz 1 BLBG; Problemimmobilien in NRW, S. 56; § 9 Abs. 2 Satz 9 und 10 SächsVwOrgG; Internetseite des Landesbetriebs Bau und Immobilien Hessen) (Staats-) Betriebe eingerichtet. Das Aneignungsrecht kann aber auch gegen Entgelt an Interessenten übertragen werden (Internetseite des Landesbetriebs Bau und Immobilien Hessen).

2. Wie werden Eigentümer ungenutzter Grundstücke sanktioniert (Eigentum wurde nicht aufgegeben)?

Teilweise existieren in Gemeinden Regelungen, die den Grundstückseigentümern die Verpflichtung auferlegen, Grundstücke zu pflegen (beispielsweise durch Begrünung) und vor Verwilderung zu bewahren. Ein Verstoß gegen die Vorschriften wird mit einer Geldbuße geahndet, vergleiche beispielsweise §§ 3, 4, 6 und 9 der GpflVO.

Quellen:

- BGB: Bürgerliches Gesetzbuch in der Fassung der Bekanntmachung vom 2. Januar 2002 (BGBl. I S. 42, 2909; 2003 I S. 738), das zuletzt durch Artikel 1 des Gesetzes vom 21. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2911) geändert worden ist, abrufbar unter <https://www.gesetze-im-internet.de/bgb/BJNR001950896.html> (letzter Abruf – auch für alle folgenden Internetlinks – 24.01.2020).
- BLBG: Gesetz zur Errichtung eines Sondervermögens "Bau- und Liegenschaftsbetrieb des Landes Nordrhein-Westfalen/Bau- und Liegenschaftsbetrieb NRW" (Bau- und Liegenschaftsbetriebsgesetz - BLBG) (Artikel 1) vom 12. Dezember 2000 (GV. NRW. 2000 S. 754; geändert durch Artikel 1 des Gesetzes v. 3. 2. 2004 (GV. NRW. S. 85), in Kraft getreten am 17. Februar 2004; Artikel 1 des Gesetzes v. 26. Februar 2008 (GV. NRW. S. 190), in Kraft getreten am 27. März 2008; Gesetz vom 16. März 2010 (GV. NRW. S. 184), in Kraft getreten am 31. März 2010), abrufbar unter https://recht.nrw.de/lmi/owa/br_bes_text?anw_nr=2&gld_nr=2&ugl_nr=2000&bes_id=4941&aufgehoben=N&menu=1&sg=0.
- GBO: Grundbuchordnung in der Fassung der Bekanntmachung vom 26. Mai 1994 (BGBl. I S. 1114), die zuletzt durch Artikel 11 des Gesetzes vom 12. Dezember 2019 (BGBl. I S. 2602) geändert worden ist, abrufbar unter <https://www.gesetze-im-internet.de/gbo/BJNR001390897.html>.
- SächsVwOrgG: Sächsisches Verwaltungsorganisationsgesetz vom 25. November 2003 (SächsGVBl. S. 899), das zuletzt durch Artikel 16 des Gesetzes vom 14. Dezember 2018 (SächsGVBl. S. 782) geändert worden ist, abrufbar unter <https://www.revosax.sachsen.de/vorschrift/4355-Saechsisches-Verwaltungsorganisationsgesetz>.
- GpflVO: Verordnung über die Pflege von Grundstücken und deren Schutz vor Verwilderung der Gemeinde Sailauf, abrufbar unter <https://www.sailauf.de/Ortsrecht.n33.html>.
- Problemimmobilien in NRW: Umgang mit Problemimmobilien in Nordrhein-Westfalen, Leitfaden des Ministeriums für Heimat, Kommunales, Bau und Gleichstellung des Landes Nordrhein-Westfalen, abrufbar unter <http://docplayer.org/162009803-Umgang-mit-problemimmobilien-in-nordrhein-westfalen-leitfaden.html>.
- Internetseite des Landesbetriebs Bau und Immobilien Hessen, abrufbar unter <https://lbih.hessen.de/immobilien/herrenlose-grundstuecke>.
