



Gelsenkirchen

Der Oberbürgermeister

Mitteilungsvorlage	
<input checked="" type="checkbox"/> öffentlich	<input type="checkbox"/> nichtöffentlich
Drucksache Nr.	
14-20/693	

Referat, Auskunft erteilt, Telefon-Durchwahl
61 - Stadtplanung - Herr Horstmann, Tel. 169-4638

Datum
27.10.2014

Beratungsfolge

Sitzungstermine Top

Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss 19.11.2014

Betreff

Sachstandsbericht zu herrenlosen Grundstücken und deren Umgang unter planungsrechtlichen Gesichtspunkten

Inhalt der Mitteilung

In der Sitzung am 01.10.2014 hat der Stadtentwicklungs- und Planungsausschuss um einen Sachstandsbericht zu herrenlosen Grundstücken und deren Umgang unter planungsrechtlichen Gesichtspunkten gebeten.

Der Planungsverwaltung sind zurzeit 4 sog. herrenlose Grundstücke (mit aufstehenden Gebäuden) im Stadtgebiet bekannt:

- 2 Grundstücke in Bulmke-Hüllen (wurden/werden gewerblich genutzt),
- 1 Grundstück in Horst (Gewerbe im Erdgeschoss, sonst Mietwohnungen),
- 1 Wohngebäude in der Neustadt (leerstehend).

Drei der Grundstücke stehen unter Zwangsverwaltung, für alle Grundstücke verzeichnet das Grundbuch (zum Teil hohe) Belastungen. Für das Gebäude in der Neustadt, das erst vor kurzer Zeit für herrenlos erklärt wurde, wurde gem. § 787 Zivilprozessordnung (ZPO) ein Verwalter für das Grundstück bestellt, der für die Einhaltung von Rechten und Pflichten im Rahmen des Zwangsvollstreckungsverfahrens sorgen soll.

Herrenlos wird ein Grundstück, wenn ein Eigentümer gegenüber dem zuständigen Grundbuchamt erklärt, auf sein Eigentum zu verzichten (Verzichtserklärung). Rechtsgrundlage ist § 928 Abs. 1 Bürgerliches Gesetzbuch (BGB). Die Verzichtserklärung wird in das Grundbuch eingetragen, gilt aber schon ab dem Eingang beim zuständigen Grundbuchamt.

Verstößt ein Eigentumsverzicht gegen ein gesetzliches Gebot, von dem eine Befreiung nicht möglich ist, ist er nichtig. Dieses gilt in förmlich ausgewiesenen Sanierungsgebieten (§ 142 ff BauGB). Die Gemeinde müsste in diesen Fällen eine sanierungsrechtliche Genehmigung erteilen.

Die Länder, d. h. der Fiskus vertreten durch die jeweiligen Bezirksregierungen, haben das Recht, sich das aufgegebene Grundstück anzueignen, in dem sich der Fiskus als (neuer) Eigentümer in das Grundbuch eintragen lässt. Der Fiskus übt dieses Aneignungsrecht im Allgemeinen nur bei konkretem Interesse und bei nicht überschuldeten Grundstücken aus. Das Land kann das Aneignungsinteresse zu Gunsten eines Dritten abtreten.

Die Stadt hat im Frühjahr 2012 die herrenlosen Grundstücke und „Schrottimmobilien“ Münchener Straße 44/46 erworben. Die Gebäude wurden zwischenzeitlich abgerissen und eine Grünfläche ist angelegt worden. Um die Übernahme der im Grundbuch verzeichneten Schulden zu vermeiden, wurden die Grundstücke für einen vergleichsweise geringen Betrag im Rahmen der Zwangsversteigerung erworben.

Falls der Fiskus allerdings auf sein Aneignungsrecht durch eine Erklärung gegenüber dem Grundbuchamt verzichtet - wobei hierfür ein Eintrag in das Grundbuch nicht notwendig ist - kann sich jeder Dritte durch Erklärung gegenüber dem Grundbuchamt und Eintragung in das Grundbuch, das bis dahin herrenlose Grundstück aneignen. Damit würde der neue Eigentümer aber auch alle Pflichten eines Eigentümers, wie die Verkehrssicherungspflicht und die Zahlung von Grundbesitzabgaben sowie alle im Grundbuch verzeichneten Belastungen übernehmen. Aktuell ist nur ein Aneignungsfall eines Grundstücks mit aufstehendem Wohngebäude in Rotthausen bekannt. Der neue Eigentümer hat sämtliche Schulden beglichen.

Inwieweit der frühere Eigentümer eines herrenlosen Grundstückes noch für Kommunalabgaben, für die Begleichung von Grundschulden oder für die Einhaltung der Verkehrssicherungspflicht herangezogen werden kann, ist in der einschlägigen Literatur nicht eindeutig geklärt. Für die im Stadtgebiet bekannten herrenlosen Grundstücke, dürfte die Heranziehung der früheren Eigentümer aufgrund der jeweiligen Insolvenzsituationen schwierig bis unmöglich werden.

Inwieweit Kommunalabgaben letztendlich „verloren“ sind, kann aufgrund der laufenden Zwangsverwaltungsverfahren zum gegenwärtigen Zeitpunkt nicht seriös angegeben werden. Sollte die Stadt einen Eigentumserwerb beabsichtigen und die hierfür notwendigen Mittel zur Verfügung haben, wäre der Erwerb im Zwangsversteigerungsverfahren wahrscheinlich günstiger als ein Freihanderwerb.