



## Schriftliche Anfrage

des Abgeordneten **Klaus Adelt SPD**  
vom 07.11.2016

### Immobilien Freistaat Bayern – Aktueller Stand

Ich frage die Staatsregierung:

1. Wie viele Nachlassimmobilien sind dem Freistaat Bayern in den Jahren 2006 bis 2015 wo zugefallen (bitte aufgeschlüsselt nach Regierungsbezirken, Landkreisen und kreisfreien Städten)?
2. Sofern bekannt, aus welchen Gründen erhielt der Freistaat den Zuschlag?
  - 3.1 Werden alle besagten Nachlassimmobilien vermarktet?
  - 3.2 Falls nicht, warum?
  - 3.3 Auf welche Weise werden die besagten Nachlassimmobilien vermarktet?
- 4.1 Wie handhabt der Freistaat Bayern den Umgang mit seinen „neuen“ Immobilien, sofern diese baufällig, stark sanierungsbedürftig und nicht mehr bewohnbar sind?
- 4.2 Wie viele Fälle sind der Staatsregierung bekannt, bei denen die dem Freistaat zugefallenen Immobilien und die dazugehörigen Grundstücke mit Altlasten belastet sind?
- 4.3 Wie verfährt die Staatsregierung mit diesen Immobilien resp. Grundstücken?
5. Sollte sich der Eindruck meiner Anfrage Drs. 17/4824 bestätigen, dass vor allem in Ober- und Unterfranken überproportional viele Immobilien an den Staat fallen, wie erklärt sich die Staatsregierung diesen Umstand?

## Antwort

des **Staatsministeriums der Finanzen, für Landesentwicklung und Heimat**  
vom 27.12.2016

### 1. Wie viele Nachlassimmobilien sind dem Freistaat Bayern in den Jahren 2006 bis 2015 wo zugefallen (bitte aufgeschlüsselt nach Regierungsbezirken, Landkreisen und kreisfreien Städten)?

Alle Staatserbschaften des Freistaates Bayern werden zentral vom Landesamt für Finanzen (LfF) an der Dienststelle Würzburg abgewickelt. Nach einer aktuellen Auswertung des dort vorhandenen Datenbestandes sind dem Freistaat Bayern in den Jahren 2006 bis 2015 insgesamt 5.677 Nachlassimmobilien zugefallen.

Zur Lage der Immobilien wird auf die beigefügten Tabellen in der Anlage verwiesen. Aufgrund der entsprechenden Aufgabenstellung in Bezug auf Nachlassimmobilien wird im Datenbestand des LfF primär erfasst, welches Grundbuchamt für das jeweilige Grundstück örtlich zuständig ist, in welchem Amtsgerichtsbezirk also die Immobilie liegt. Zur Beantwortung der vorliegenden Schriftlichen Anfrage erfolgte eine räumliche Zuordnung zu Regierungsbezirken und Landkreisen bzw. kreisfreien Städten anhand der erfassten Gerichtsorte. Entsprechend wurde auch bei Beantwortung der im Jahre 2014 von Herrn MdL Adelt gestellten Schriftlichen Anfrage (Drs. 17/4824) verfahren.

In der beiliegenden Tabelle wird zwischen gesetzlichem und testamentarischem Erbrecht differenziert.

### 2. Sofern bekannt, aus welchen Gründen erhielt der Freistaat den Zuschlag?

Zur Vermeidung von „herrenlosen Nachlässen“ wird der Freistaat Bayern gesetzlicher Erbe (sog. Zwangserbe), wenn zum Zeitpunkt des Erbfallens keine Erben vorhanden sind oder alle vorhandenen Erben die Erbschaft ausschlagen. Der Freistaat kann die ihm angefallene Erbschaft nicht ausschlagen. Aus welchen Gründen keine Erben vorhanden sind, ist für den Freistaat nicht relevant. Insofern werden hierzu keine Daten erhoben.

### 3.1 Werden alle besagten Nachlassimmobilien vermarktet?

Nach Ziffer 2.1.6 der Richtlinien über die Abwicklung von dem Freistaat Bayern als Erben oder Vermächtnisnehmer zufallendem Nachlassvermögen (Nachlassrichtlinien) vom 31. Januar 2003 sind Immobilien zu veräußern, soweit kein Staatsbedarf besteht. Der Freistaat beabsichtigt somit grundsätzlich die zeitnahe Veräußerung aller ihm zugefallenen Nachlassimmobilien. Der diesbezügliche Verfahrensgang wird in der Antwort zu Frage 3.3 dargestellt.

Gelegentlich kommt es vor, dass eine Veräußerung zunächst fehlschlägt, etwa weil sich für die jeweilige Immobilie aufgrund ihrer Beschaffenheit (insb. Lage, baulicher Zustand) kein Käufer bzw. in der Zwangsvollstreckung kein Erwerber findet oder weil keine Einigung mit Miteigentümern bzw. Grundpfandrechtsgläubigern möglich ist. Dies führt aber nur zu zeitlichen Verzögerungen, nicht jedoch zu einer Beendigung der Veräußerungsbemühungen.

### 3.2 Falls nicht, warum?

Vgl. Antwort zu Frage 3.1.

### 3.3 Auf welche Weise werden die besagten Nachlassimmobilien vermarktet?

Die Vermarktungsbemühungen sind stets einzelfallbezogen und orientieren sich an dem Ziel der Verwertung der Immobilien. Grundsätzlich stellt sich die Verwertung der Nachlassimmobilien nach Angaben des LfF wie folgt dar:

Bei werthaltigen Nachlässen, die dem Freistaat als Alleinerben zugefallen sind, werden die Immobilien grundsätzlich in das Grundstockvermögen übertragen. Eine Verwertung erfolgt dann, in der Regel durch Veräußerung, durch die Immobilien Freistaat Bayern. Ist der Freistaat Bayern hingegen Teil einer Erbengemeinschaft, erfolgt die Verwertung des Grundstücks im Rahmen der Auseinandersetzung der Erbengemeinschaft nach den gesetzlichen Vorschriften.

Bei nicht werthaltigen Nachlässen ist folgendermaßen zu differenzieren:

- Erfolgt eine Verwertung der Immobilie durch Veräußerung, so wird der entsprechende Kaufvertrag von der Immobilien Freistaat Bayern abgeschlossen, wobei der Kontakt mit dem Käufer durch die Immobilien Freistaat Bayern oder das LfF hergestellt wird.
- Die Verwertung überschuldeter Grundstücke erfolgt sehr häufig im Rahmen eines gerichtlichen Zwangsversteigerungsverfahrens, das von Grundpfandgläubigern beantragt wird.
- In den Fällen, in denen ein Nachlassinsolvenzverfahren eröffnet wurde, werden die Immobilien grundsätzlich durch den Nachlassinsolvenzverwalter verwertet.

### 4.1 Wie handhabt der Freistaat Bayern den Umgang mit seinen „neuen“ Immobilien, sofern diese baufällig,

#### **stark sanierungsbedürftig und nicht mehr bewohnbar sind?**

Die Bemühungen des Freistaates sind nach Ziffer 2.1.6 der Nachlassrichtlinien auf eine zeitnahe Veräußerung der Nachlassimmobilien ausgerichtet. Grundsätzlich werden die Immobilien daher in dem Zustand veräußert, in dem sie dem Freistaat Bayern zufallen. Bauliche Veränderungen werden grundsätzlich nicht vorgenommen.

Bauliche Maßnahmen – etwa in Form von Abstützungen oder Absicherungen – sind jedoch dann vorzunehmen, wenn dies zur Erfüllung einer sog. Verkehrssicherungspflicht, d.h. einer Pflicht zur Abwehr von Gefahrenquellen, notwendig ist. Dies kann im Extremfall auch zu einem Teilabriss oder sogar gänzlichen Abriss von besonders baufälligen Immobilien führen.

Der bauliche Zustand der Gebäude und eventuell notwendige Maßnahmen werden in der Regel unter Einschaltung des zuständigen Bauamtes ermittelt. Anschließend werden für die erforderlichen Maßnahmen Kostenvoranschläge eingeholt und diese Maßnahmen beauftragt.

### 4.2 Wie viele Fälle sind der Staatsregierung bekannt, bei denen die dem Freistaat zugefallenen Immobilien und die dazugehörigen Grundstücke mit Altlasten belastet sind?

Das LfF führt keine gesonderten Statistiken über belastete Immobilien. Nach einer Umfrage unter den zuständigen Sachbearbeitern beim LfF sind derzeit ca. zwölf Fälle mit Altlasten bekannt. Hiervon konnten bereits zwei Fälle abgeschlossen werden.

### 4.3 Wie verfährt die Staatsregierung mit diesen Immobilien resp. Grundstücken?

Zunächst werden die erforderlichen Untersuchungen veranlasst. Sofern behördliche Verfügungen vorliegen, wird die Sanierung in Auftrag gegeben.

### 5. Sollte sich der Eindruck meiner Anfrage Drs. 17/4824 bestätigen, dass vor allem in Ober- und Unterfranken überproportional viele Immobilien an den Staat fallen, wie erklärt sich die Staatsregierung diesen Umstand?

Es werden keine Daten erfasst, die belastbare Aussagen zu Zusammenhängen mit dem demografischen Faktor oder anderen gesellschaftlichen Entwicklungen zulassen würden.

## Anlage

Gesetzliche Erbfälle nach Regierungsbezirken											
dem FB zugefallen im Jahr	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Anzahl
Mittelfranken	32	58	73	64	35	58	58	34	49	44	505
Niederbayern	37	20	39	43	55	31	42	50	42	22	381
Oberbayern	20	38	44	62	41	40	24	23	14	33	339
Oberfranken	125	135	112	92	125	87	86	100	105	108	1.075
Oberpfalz	25	27	54	43	26	48	18	45	33	28	347
Schwaben	63	37	76	41	52	39	34	32	18	25	417
Unterfranken	116	127	101	99	95	80	145	167	106	151	1.187
Außer Bayern/k.A.	111	174	145	164	150	122	103	132	129	126	1.356
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>529</b>	<b>616</b>	<b>644</b>	<b>608</b>	<b>579</b>	<b>505</b>	<b>510</b>	<b>583</b>	<b>496</b>	<b>537</b>	<b>5.607</b>
Testamentarische Erbfälle nach Regierungsbezirken											
dem FB zugefallen im Jahr	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Anzahl
Mittelfranken							5				5
Niederbayern								2			2
Oberbayern	2		1	5		1	11	5			25
Oberfranken							7				7
Oberpfalz					2						2
Schwaben							3		1		4
Unterfranken					1		5				6
Außer Bayern/k.A.					2		16	1			19
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>2</b>		<b>1</b>	<b>5</b>	<b>5</b>	<b>1</b>	<b>47</b>	<b>8</b>	<b>1</b>		<b>70</b>
Gesetzliche Erbfälle nach Landkreisen (beinhaltet kreisfreie Städte)											
dem FB zugefallen im Jahr	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Anzahl
<b>Mittelfranken</b>	<b>32</b>	<b>58</b>	<b>73</b>	<b>64</b>	<b>35</b>	<b>58</b>	<b>58</b>	<b>34</b>	<b>49</b>	<b>44</b>	<b>505</b>
Ansbach	5	2	10	23	1	7	12	4	1	4	69
Erlangen-Höchstadt	3	3	1	1	5	37	4	2	4	1	61
Fürth	4	6	10	5	1	5	3	1	4	9	48
Neustadt a. d. Aisch-Bad Windsheim	5	9	8	1	2	1	16	4	8	1	55
Nürnberger Land/Nürnberg	10	22	26	32	13	1	20	14	26	15	179
Roth	2	8	6	0	12	6	2	5	4	13	58
Weißenburg-Gunzenhausen	3	8	12	2	1	1	1	4	2	1	35
<b>Niederbayern</b>	<b>37</b>	<b>20</b>	<b>39</b>	<b>43</b>	<b>55</b>	<b>31</b>	<b>42</b>	<b>50</b>	<b>42</b>	<b>22</b>	<b>381</b>
Deggendorf	12		1	1	4	2	3			1	24
Dingolfing-Landau	3		1	2	3	2	2	4	2	7	26
Freyung-Grafenau	2	5	10	5	13	7	10	18	4	2	76
Kelheim		2	7	5	4	4	2	2			26
Landshut	14	2	2	12	3	3	8		4	1	49
Moosburg			1	2	1						4
Passau	2	5	10	8	4	5	11	11	22	3	81
Regen	4	3	1	4	12	6	1	13	8	4	56
Rottal-Inn		3	2	3	8	2	3	2	2		25
Straubing-Bogen			4	1	3		2			4	14
<b>Oberbayern</b>	<b>20</b>	<b>38</b>	<b>44</b>	<b>62</b>	<b>41</b>	<b>40</b>	<b>24</b>	<b>23</b>	<b>14</b>	<b>33</b>	<b>339</b>
Bad Tölz-Wolfratshausen		1			1				1	1	4
Berchtesgadener Land	1	9	12						1	1	24
Dachau	1		3	10	1	11	2		1	1	30
Ebersberg		1	1	1				2		1	6
Erding				1	1					2	4
Freising			6	3		1	2	2	1	4	19
Fürstenfeldbruck	2	4	1	19	2	1	4	1		1	35
Garmisch-Partenkirchen	3	2				7					12
Ingolstadt		11	3		7	1	1	4	2	7	36

## Anlage

Gesetzliche Erbfälle nach Landkreisen (beinhaltet kreisfreie Städte)											
dem FB zugefallen im Jahr	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Anzahl
Landsberg am Lech			3				2	2			7
Miesbach				2		1				1	4
Mühlendorf am Inn	1	4	6	6	3	2	2	4	2	2	32
München	10		5	5	7	8	5	4	5	4	53
Neuburg-Schrobenhausen		1	1	6	1	1		2		3	15
Pfaffenhofen an der Ilm		2		2			1			1	6
Rosenheim	1	3	1	5	3		1			1	15
Starnberg					6	2		1		1	10
Traunstein	1		2	2	7	3	4	1			20
Weilheim-Schongau					2	2			1	2	7
<b>Oberfranken</b>	<b>125</b>	<b>135</b>	<b>112</b>	<b>92</b>	<b>125</b>	<b>87</b>	<b>86</b>	<b>100</b>	<b>105</b>	<b>108</b>	<b>1.075</b>
Bamberg	8	13	37	11	22	13	3	8	10	3	128
Bayreuth	10	19	16	5	27	23	16	16	4	6	142
Coburg	6	7	3	7	4	11	5	4	3	8	58
Forchheim	12	17	3	8	7	4	3		3	10	67
Hof	40	36	25	17	13	11	16	10	16	12	196
Kronach	3	10	8	20	20	8	11	29	24	19	152
Kulmbach	24	12	4	5	7	5	10	16	12	19	114
Lichtenfels	4	1		3	12	2	2	2	10	14	50
Wunsiedel i. Fichtelgebirge	18	20	16	16	13	10	20	15	23	17	168
<b>Oberpfalz</b>	<b>25</b>	<b>27</b>	<b>54</b>	<b>43</b>	<b>26</b>	<b>48</b>	<b>18</b>	<b>45</b>	<b>33</b>	<b>28</b>	<b>347</b>
Amberg-Weizsach	1	3	5	3	4	5	4	12	1	9	47
Cham	7	1	9	3	1	1	5	8	2	2	39
Neumarkt i. d. Oberpfalz		2		8	1	9	1	4	3	1	29
Neustadt a. d. Waldnaab	3	1	2	5				1			12
Regensburg	2	10	11	7	4	4	1	4	7	3	53
Schwandorf	1	4	8	7	6	2	2	1	4	3	38
Tirschenreuth	4	4	6	5	7	21	3	13	15	5	83
Weiden i. d. Oberpfalz	7	2	13	5	3	6	2	2	1	5	46
<b>Schwaben</b>	<b>63</b>	<b>37</b>	<b>76</b>	<b>41</b>	<b>52</b>	<b>39</b>	<b>34</b>	<b>32</b>	<b>18</b>	<b>25</b>	<b>417</b>
Aichach-Friedberg	6	1	7			3	1		1	2	21
Augsburg	20	11	11	13	13	22	9	6	4	8	117
Dillingen a. d. Donau	6	3	4	4		2	1	8	4		32
Donau-Ries		1	5		2		5		1	6	20
Günzburg	7	6	4	5	1	3	4	2	1	2	35
Lindau			4	5	1		2		2	1	15
Neu-Ulm	3		2	5	3	2				1	16
Oberallgäu	4	2	35	3	6	1	2	4	1	1	59
Ostallgäu	9	5	3	1	25	5	6	5	3	4	66
Unterallgäu	8	8	1	5	1	1	4	7	1		36
<b>Unterfranken</b>	<b>116</b>	<b>127</b>	<b>101</b>	<b>99</b>	<b>95</b>	<b>80</b>	<b>145</b>	<b>167</b>	<b>106</b>	<b>151</b>	<b>1.187</b>
Aschaffenburg	8	11	12	5	15	23	38	13	17	19	161
Bad Kissingen	3	7	6	2	9	11	18	17	6	7	86
Haßberge	3	1	12	13	5	7	4		9	13	67
Kitzingen	10	5	1	7	7	1	6	3	2	5	47
Main-Spessart	42	62	20	11	7	5	35	63	5	29	279
Miltenberg	6	6	18	7	25	2	6	48	26	16	160
Rhön-Grabfeld	28	8	1	17	16	8	10	19	8	9	124
Schweinfurt	2	15	22	30	5	10	2		11	24	121
Würzburg	14	12	9	7	6	13	26	4	22	29	142
<b>Außer Bayern/k.A.</b>	<b>111</b>	<b>174</b>	<b>145</b>	<b>164</b>	<b>150</b>	<b>122</b>	<b>103</b>	<b>132</b>	<b>129</b>	<b>126</b>	<b>1.356</b>
<b>Gesamtergebnis</b>	<b>529</b>	<b>616</b>	<b>644</b>	<b>608</b>	<b>579</b>	<b>505</b>	<b>510</b>	<b>583</b>	<b>496</b>	<b>537</b>	<b>5.607</b>

## Anlage

Testamentarische Erbfälle nach Landkreisen (beinhaltet kreisfreie Städte)											
dem FB zugefallen im Jahr	2006	2007	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	Anzahl
<b>Mittelfranken</b>							5				5
Fürth							2				2
Neustadt a. d. Aisch-Bad Windsheim							1				1
Nürnberger Land/Nürnberg							2				2
<b>Niederbayern</b>								2			2
Passau								2			2
<b>Oberbayern</b>	2		1	5		1	11	5			25
Dachau								1			1
Garmisch-Partenkirchen							2				2
München	1			5		1	1				8
Neuburg-Schrobenhausen							1	1			2
Rosenheim	1							2			3
Starnberg			1					1			2
Traunstein							7				7
<b>Oberfranken</b>							7				7
Bamberg							2				2
Forchheim							1				1
Hof							2				2
Kulmbach							1				1
Wunsiedel i. Fichtelgebirge							1				1
<b>Oberpfalz</b>					2						2
Neustadt a. d. Waldnaab					2						2
<b>Schwaben</b>							3		1		4
Augsburg							2				2
Dillingen a. d. Donau									1		1
Neu-Ulm							1				1
<b>Unterfranken</b>					1		5				6
Aschaffenburg					1		1				2
Rhön-Grabfeld							1				1
Würzburg							3				3
<b>Außer Bayern/k.A.</b>					2		16	1			19
<b>Gesamtergebnis</b>	2	0	1	5	5	1	47	8	1	0	70