

Antrag

des Abg. Jonas Hoffmann u. a. SPD

und

Stellungnahme

des Ministeriums für Finanzen

Das Land als verantwortungsbewusster Erbe?

Antrag

Der Landtag wolle beschließen,
die Landesregierung zu ersuchen
zu berichten,

1. wie viel Wohneigentum und Mietwohnraum in den vergangenen zehn Jahren in Baden-Württemberg vererbt worden sind (bitte jeweils aufgeschlüsselt nach ererbten Wohneinheiten, die vom Erblasser selbst genutzt wurden sowie nach als Mietwohnraum genutzten Einheiten jeweils aufgeschlüsselt nach Jahren antworten);
2. in wie vielen Fällen vererbter Wohneinheiten der vergangenen zehn Jahre das Erbe durch alle bekannten Erben ausgeschlagen wurde oder das Erbe aus anderen Gründen dem Land Baden-Württemberg zufiel;
3. in wie vielen Fällen, in denen das Land als Erbe eintrat, eine Immobilie Teil der Erbmasse war;
4. wie viele der durch das Land ererbten Wohneinheiten zum Zeitpunkt des Erbantritts durch das Land bewohnt waren;
5. in wie vielen Fällen, in denen bei einer durch das Land ererbten Wohnimmobilie eine Sanierung oder Modernisierung in erheblichem Umfang (mindestens zu einem Drittel der Neubaukosten) erforderlich war, diese dann auch durchgeführt wurde (bitte antworten unter Angabe der absoluten Zahl solcher Wohneinheiten sowie des Anteils an den Wohnungen insgesamt);
6. in wie vielen Fällen derjenigen vom Land ererbten Immobilien, bei denen erheblicher Sanierungs- oder Modernisierungsbedarf bestand, diese weder saniert, modernisiert noch zur Instandsetzung an Dritte veräußert wurden (bitte antworten unter Angabe der absoluten Zahl solcher Wohneinheiten sowie des Anteils an den Wohnungen insgesamt);

7. wie viele der durch das Land geerbten Immobilien derzeit leer stehen und wie lange diese Leerstände jeweils andauern (unterteilt in: kürzer als 3 Monate, 3 bis 6 Monate, 6 bis 12 Monate, länger als 12 Monate; jeweils mit Angabe der Anzahl der Wohneinheiten);
8. welche Gründe im jeweiligen Fall für den Leerstand vorliegen;
9. für wie viele der dem Land in den vergangenen zehn Jahren zugefallenen Erbschaften mit Immobilien ein Nachlassinsolvenzverfahren eröffnet wurde;
10. wie das Land üblicherweise vorgeht, wenn die Erbmasse nicht ausreicht, um die Kosten eines eventuellen Nachlassinsolvenzverfahrens oder einer Nachlassverwaltung zu decken;
11. ob das Land den Kommunen, kommunalen, genossenschaftlichen oder anderen gemeinwohlorientierten Wohnungsbauunternehmen ein Vorkaufsrecht für die von ihm geerbten Immobilien einräumt;
12. wie das Land ein effizientes Management der ererbten Immobilien, insbesondere im Hinblick auf deren Nutzung als bezahlbarer Wohnraum sicherstellt;
13. auf welche Weise und für welche Dauer Insolvenzverwalter bei Nachlassinsolvenzverfahren vergütet werden;
14. welche Kosten dem Land in den vergangenen zehn Jahren zur Befriedigung der Ansprüche von Insolvenzverwaltern entstanden sind.

20.8.2025

Hoffmann, Fink, Ranger, Rivoir, Röderer SPD

Begründung

Schlagen alle gesetzlichen oder durch das Testament des Erblassers bestimmten Erben das Erbe eines Verstorbenen aus oder sind diese nicht feststellbar, tritt das Land als Erbe ein. Unter diesen Erbschaften befinden sich regelmäßig auch Immobilien, vom Ein- oder Zweifamilienhaus über Eigentumswohnungen bis hin zu Mietobjekten.

Wohnraum gehört zu den persönlichsten Gütern eines Menschen und erfordert daher einen besonders sensiblen und würdevollen Umgang. Gleichzeitig haben Nachbarinnen und Nachbarn ein berechtigtes Interesse daran, dass leerstehende Immobilien keine baulichen oder gesundheitlichen Gefahren bergen und ein gepflegtes Ortsbild erhalten bleibt. Auch für das Land als Erben gilt: Eigentum verpflichtet. Leider gibt es immer wieder Berichte von durch das Land geerbten Immobilien, die nach dem Erbe lange Zeit leer stehen und weder saniert, noch veräußert, teilweise nicht einmal geräumt werden. Erhebliche Risiken durch Einsturzgefahr und Schädlingsbefall können die Folge sein. Wird das Land seiner Verantwortung als Erbe gerecht?

Stellungnahme

Mit Schreiben vom 10. September 2025 Nr. FM4-3327-3/2/12 nimmt das Ministerium für Finanzen in Abstimmung mit dem Ministerium der Justiz und für Migration zu dem Antrag wie folgt Stellung:

*Der Landtag wolle beschließen,
die Landesregierung zu ersuchen
zu berichten,*

1. wie viel Wohneigentum und Mietwohnraum in den vergangenen zehn Jahren in Baden-Württemberg vererbt worden sind (bitte jeweils aufgeschlüsselt nach ererbten Wohneinheiten, die vom Erblasser selbst genutzt wurden sowie nach als Mietwohnraum genutzten Einheiten jeweils aufgeschlüsselt nach Jahren antworten);

Zu 1.:

Hierzu liegen keine Daten vor. Die Erbschaft- und Schenkungsteuerstatistik berücksichtigt nur Fälle, in denen eine Steuerfestsetzung erfolgt. Erbschaften, bei denen aufgrund der Nutzung der steuerlichen Freibeträge von einer Festsetzung abgesehen wird, werden hierbei nicht erfasst. Auch die Art der Nutzung durch den Erblasser wird in der Erbschafts- und Schenkungsteuerstatistik nicht erhoben.

2. in wie vielen Fällen vererbter Wohneinheiten der vergangenen zehn Jahre das Erbe durch alle bekannten Erben ausgeschlagen wurde oder das Erbe aus anderen Gründen dem Land Baden-Württemberg zufiel;

3. in wie vielen Fällen, in denen das Land als Erbe eintrat, eine Immobilie Teil der Erbmasse war;

Zu 2. und 3.:

Aufgabe des Landes im Rahmen der Fiskalerbschaft ist die geordnete Abwicklung des Nachlasses, welche in der Regel in Form der Liquidation des Nachlasses erfolgt. Es erfolgt daher lediglich eine statistische Erfassung der für die Aufgabenwahrnehmung relevanten Daten. Es wird nicht zentral erfasst, wie es zur Fiskalerbschaft (Ausschlagung aller Erben, keine Erben, letztwillige Verfügung im weitesten Sinn) kam. Erfasst wird nur, ob Immobilien, gleich welcher Art, Teil des Nachlasses sind und ob es sich hierbei um Gebäude oder sonstige Liegenschaften handelt.

In den Ämtern Pforzheim und Ravensburg des Landesbetriebs Vermögen und Bau Baden-Württemberg wurden zwei Kompetenzzentren zur Abwicklung von Fiskalerbschaften eingerichtet. Ab dem Jahr 2019 war die Einrichtung der Schwerpunktämter abgeschlossen. Eine für die Beantwortung der Fragen belastbare Datenlage liegt daher beim Landesbetrieb Vermögen und Bau Baden-Württemberg erst seit dem Jahr 2019 vor. Die Beantwortung erfolgt daher ab dem Jahr 2019. Die Zahl an Wohnimmobilien (im Grundbuch als Gebäude- und Freifläche ausgewiesen) wird von den für Fiskalerbschaften zuständigen Ämtern des Landesbetriebs Vermögen und Bau Baden-Württemberg wie folgt beziffert:

Amt	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Pforzheim (davon in Klammern in Baden-Württemberg)	2 (2)	5 (3)	8 (7)	3 (3)	3 (3)	11 (10)
Ravensburg (davon in Klammern in Baden-Württemberg)	1 (0)	2 (2)	3 (2)	6 (5)	7 (5)	34 (24)
Freiburg, weiterer Dienstsitz Ravensburg (davon in Klammern in Baden-Württemberg)	9 (7)	4 (3)	0	8 (6)	4 (4)	1 (1)
Summe (davon in Klammer in Baden-Württemberg)	12 (9)	11 (8)	11 (9)	17 (4)	14 (12)	46 (35)

4. wie viele der durch das Land ererbten Wohneinheiten zum Zeitpunkt des Erbantritts durch das Land bewohnt waren;

Zu 4.:

Eine statistische Erhebung, ob eine Wohneinheit aus einem Nachlass bewohnt ist oder nicht, erfolgt nicht. Die Vermögensverhältnisse der Erblassenden des Landes sind im Regelfall prekär. Nur in wenigen Einzelfällen enthalten die Fiskalerbschaften daher an Dritte vermietetes oder mit Wohnrechten belastetes Immobilieneigentum.

Von den wenigen in Nachlässen befindlichen Wohnhäusern und Wohnungen befindet sich der überwiegende Teil zudem nicht im Alleineigentum des Landes. Zumeist ist das Land lediglich Mit- oder Teileigentümer und in vielen Fällen sind die anderen Mit- oder Teileigentümer dem Land unbekannt. In diesen Fällen ist eine Vermietung durch das Land rechtlich nicht möglich.

Soweit das Land indes als Erbe in bestehende Mietverhältnisse eintritt oder der Grundbesitz etwa mit ausgeübten Wohnrechten „belastet“ ist, kommt das Land den bestehenden rechtlichen Pflichten nach. Neue Vermietungen der Immobilie werden nicht angestrebt, da dies der möglichst zeitnahen und wirtschaftlichen Liquidation des Nachlasses widerspricht.

5. in wie vielen Fällen, in denen bei einer durch das Land ererbten Wohnimmobilie eine Sanierung oder Modernisierung in erheblichem Umfang (mindestens zu einem Drittel der Neubaukosten) erforderlich war, diese dann auch durchgeführt wurde (bitte antworten unter Angabe der absoluten Zahl solcher Wohneinheiten sowie des Anteils an den Wohnungen insgesamt);

6. in wie vielen Fällen derjenigen vom Land ererbten Immobilien, bei denen erheblicher Sanierungs- oder Modernisierungsbedarf bestand, diese weder saniert, modernisiert noch zur Instandsetzung an Dritte veräußert wurden (bitte antworten unter Angabe der absoluten Zahl solcher Wohneinheiten sowie des Anteils an den Wohnungen insgesamt);

Zu 5. und 6.:

Befindet sich im Nachlass eine Immobilie, wird geprüft, ob die Immobilie in absehbarer Zeit für einen Bedarf des Landes Verwendung finden kann. Ist dies nicht der Fall, wird die zeitnahe Verwertung angestrebt. Die Immobilie wird in dem Zustand verwertet, in dem sie sich befindet. Unabhängig davon, ob die Verwertung im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens, eines Teilungsversteigerungsverfahrens, eines Nachlassinsolvenzverfahrens oder im Wege des freihändigen Verkaufs erfolgt, werden abgesehen von erforderlichen Verkehrssicherungsmaßnahmen, keine erheblichen Sanierungen oder Modernisierungen an den Gebäuden vorgenommen. In der Regel verfügen die Nachlässe nicht über liquides Barvermögen, welches hierfür eingesetzt werden könnte. Das Land müsste daher Steuermittel in

den Nachlass einbringen. Ferner führen Sanierungen oder Modernisierungen nicht zu einer Erhöhung des Verwertungserlöses im Verhältnis 1 : 1.

Besteht kein Alleineigentum oder befindet sich der Nachlass im Insolvenzverfahren, fehlt zudem die rechtliche Befugnis zur Durchführung solcher Maßnahmen. Das Land als Erbe hat daher dafür Sorge zu tragen, dass ein möglichst hoher Verwertungserlös generiert wird, um insbesondere bei dürftigen Nachlässen eine möglichst hohe Befriedigungsquote für die Nachlassgläubiger zu erreichen und im Rahmen der dem Fiskus gesetzlich obliegenden Ordnungsfunktion eine vollständige Abwicklung zu gewährleisten.

7. wie viele der durch das Land geerbten Immobilien derzeit leer stehen und wie lange diese Leerstände jeweils andauern (unterteilt in: kürzer als 3 Monate, 3 bis 6 Monate, 6 bis 12 Monate, länger als 12 Monate; jeweils mit Angabe der Anzahl der Wohneinheiten);

8. welche Gründe im jeweiligen Fall für den Leerstand vorliegen;

Zu 7. und 8.:

Eine statistische Erhebung der jeweiligen Leerstandzeiträume erfolgt durch den Landesbetrieb Vermögen und Bau Baden-Württemberg nicht. Da der jeweilige Leerstand auch den Zeitraum vor Erlass des Feststellungsbeschlusses erfasst, liegen dem Landesbetrieb Vermögen und Bau Baden-Württemberg hierzu in der Regel keine vollständigen Daten vor. Eine Vermietung von zu verwertenden Immobilien wird nicht vorgenommen, da eine Verwertung im leerstehenden Zustand nahezu immer zu einem höheren Erlös führt. Teilweise sind die Immobilien auch nicht bewohnbar. Die Dauer des Leerstandes hängt davon ab, wie schnell eine Verwertung erfolgen kann. Ein belastbarer Durchschnittswert existiert nicht. Eine Veräußerung kann bei nachgefragten Objekten binnen Jahresfrist erfolgen. Bei nicht marktgängigen Objekten kann die Veräußerung hingegen mehr Zeit in Anspruch nehmen. Teilweise ist eine Veräußerung aufgrund der Umstände des Einzelfalls unmöglich.

9. für wie viele der dem Land in den vergangenen zehn Jahren zugefallenen Erbschaften mit Immobilien ein Nachlassinsolvenzverfahren eröffnet wurde;

Zu 9.:

In der nachfolgenden Tabelle ist die Anzahl der eröffneten Nachlassinsolvenzverfahren (nach der in Ziffer 2 verwendeten Definition der Wohnimmobilien) in den jeweiligen Amtsbezirken aufgelistet. Es wird darauf hingewiesen, dass ein beantragtes Nachlassinsolvenzverfahren grundsätzlich nur eröffnet wird, sofern das Vermögen in dem Nachlass zur Betreibung des Nachlassinsolvenzverfahrens ausreicht, vgl. auch Ziffer 10. Daneben steht es dem Insolvenzverwalter bzw. der Insolvenzverwalterin frei, die Immobilie aus dem Insolvenzbeschluss freizugeben, sofern diese nicht werthaltig ist. Zum Beantwortungszeitraum wird auf oben (Ziffern 2 und 3) verwiesen.

Amt	2019	2020	2021	2022	2023	2024
Pforzheim, eröffnete Nachlassinsolvenzverfahren (davon in Klammern in Baden-Württemberg)	0	0	1 (1)	0	1 (1)	0
Ravensburg, eröffnete Nachlassinsolvenzverfahren (davon in Klammern in Baden-Württemberg)	0	1 (1)	1 (1)	2 (2)	4 (2)	18 (14)
Freiburg (weiterer Dienstsitz Ravensburg), eröffnete Nachlassinsolvenzverfahren (davon in Klammern in Baden-Württemberg)	3 (3)	4 (3)	0	3 (3)	2 (2)	0
Summe (davon in Klammer in Baden-Württemberg)	3 (3)	5 (4)	2 (2)	5 (5)	7 (5)	18 (14)

10. wie das Land üblicherweise vorgeht, wenn die Erbmasse nicht ausreicht, um die Kosten eines eventuellen Nachlassinsolvenzverfahrens oder einer Nachlassverwaltung zu decken;

Zu 10.:

Ist der Nachlass überschuldet oder zahlungsunfähig im Sinne von § 1980 Absatz 1 BGB, wird Antrag auf Eröffnung eines Nachlassinsolvenzverfahrens gestellt. In der Regel bestellt das Gericht einen Gutachter oder eine Gutachterin zur Prüfung des Nachlasses. Wenn festgestellt wird, dass keine die Kosten deckende Masse vorhanden ist, wird durch den Gutachter bzw. die Gutachterin die Abweisung des Antrags mangels Masse empfohlen. Die Gerichte erfragen in der Regel, ob Bereitschaft seitens des Landes besteht, einen Massekostenvorschuss zu leisten, damit das Nachlassinsolvenzverfahren eröffnet werden kann.

Grundsätzlich ist das Land nach Vorlage des Gutachtens bereit, die Einzahlung eines Massekostenvorschusses zu prüfen. In der überwiegenden Zahl der Fälle sieht das Land davon ab, einen Massekostenvorschuss zu leisten. In wenigen Fällen wurden Massekostenvorschüsse bezahlt, dies jedoch in der Regel nur nach entsprechender Absprache mit dem designierten Nachlassinsolvenzverwalter oder der designierten Nachlassinsolvenzverwalterin, z. B. dann, wenn eine Abwicklung durch den Nachlassinsolvenzverwalter bzw. die Nachlassinsolvenzverwalterin ein anderes aufwendiges und ebenso teures Verfahren erübrigt (insbesondere bei der Abwicklung vom im Nachlass befindlichen Gesellschaften) oder wenn damit zu rechnen ist, dass der Massekostenvorschuss wieder erstattet wird, insbesondere wenn Vermögenswerte vorhanden sind, deren Verwertung durch den Nachlassinsolvenzverwalter wesentlich schneller und effektiver zu erwarten ist.

Wird kein Massekostenvorschuss einbezahlt, wird der Antrag mangels Masse abgewiesen. Dieser Abweisungsbeschluss wird dann den Nachlassgläubigern zum Nachweis der Dürftigkeit vorgelegt. Das verbleibende Nachlassvermögen wird sodann je nach Höhe zur vollständigen oder zumindest anteiligen Begleichung der entstandenen Kosten des Insolvenzverfahrens an das Insolvenzgericht ausgekehrt.

11. ob das Land den Kommunen, kommunalen, genossenschaftlichen oder anderen gemeinwohlorientierten Wohnungsbauunternehmen ein Vorkaufsrecht für die von ihm geerbten Immobilien einräumt;

Zu 11.:

Sofern die Veräußerung der Immobilie weder im Rahmen eines Nachlassinsolvenzverfahrens noch im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens erfolgt und die Immobilien damit frei veräußert werden können, muss dies aufgrund der haushaltsrechtlichen Vorgaben grundsätzlich zum vollen Wert erfolgen. Sofern vonseiten der Kommunen und Landkreise Interesse am Erwerb der betreffenden Immobilie besteht, wird diesen – innerhalb der Grenzen der (haushalts-)rechtlichen Vorgaben – in der Regel ein Erst-Zugriffs-Recht zum Verkehrswert eingeräumt.

12. wie das Land ein effizientes Management der ererbten Immobilien, insbesondere im Hinblick auf deren Nutzung als bezahlbarer Wohnraum sicherstellt;

Zu 12.:

Das gesetzliche Staatserbrecht dient der geordneten Abwicklung von Nachlässen in Fällen, in denen keine Verwandten, Ehepartner oder Lebenspartner des Erblassenden vorhanden sind. Ihm kommt mithin eine Ordnungsfunktion zu (siehe BeckOGK/Tegelkamp, 1. Mai 2025, BGB § 1936 Rn. 1, beck-online). Dies bedingt die vollständige Verwertung des Nachlasses und Überführung in Geldvermögen. Das verbleibende Geldvermögen wird herausgegeben, wenn sich später doch noch Erben durch entsprechenden Erbschein legitimieren sollten.

Sofern Wohnimmobilien dem Land mittels testamentarischer Verfügungen zugefallen sind, müssen diese nach dem Willen der Erblasser bzw. Erblasserinnen regelmäßig veräußert und der Erlös zweckgebunden den jeweiligen kulturellen und sozialen Zwecken (beispielsweise Wilhelma, Deutsche Krebshilfe) zugeführt werden.

13. auf welche Weise und für welche Dauer Insolvenzverwalter bei Nachlassinsolvenzverfahren vergütet werden;

Zu 13.:

Gemäß § 63 Absatz 1 der Insolvenzordnung (InsO) hat der Insolvenzverwalter bzw. die Insolvenzverwalterin Anspruch auf Vergütung für seine bzw. ihre Geschäftsführung und auf Erstattung angemessener Auslagen. Der Regelsatz der Vergütung wird nach dem Wert der Insolvenzmasse zur Zeit der Beendigung des Insolvenzverfahrens berechnet. Dem Umfang und der Schwierigkeit der Geschäftsführung des Verwalters bzw. der Verwalterin wird durch Abweichungen vom Regelsatz Rechnung getragen. Die Vergütung und die zu erstattenden Auslagen der Insolvenzverwaltenden werden gemäß § 64 Absatz 1 InsO vom Insolvenzgericht durch Beschluss festgesetzt und durch die Insolvenzzrechtliche Vergütungsverordnung (InsVV) geregelt.

§ 1 InsVV enthält detaillierte Regelungen zur Berechnungsgrundlage. Insbesondere wird bestimmt, dass die Vergütung des Insolvenzverwalters oder der Insolvenzverwalterin nach dem Wert der Insolvenzmasse berechnet wird, auf die sich die Schlussrechnung bezieht. Regelsätze werden durch § 2 InsVV bestimmt. Der Vergütungsanspruch ist „sprunghaftdegressiv“ ausgestaltet. So erhält der Insolvenzverwalter bzw. die Insolvenzverwalterin nach Absatz 1 Ziffer 1 InsVV von den ersten 35 000,00 Euro der Insolvenzmasse 40 Prozent, nach Ziffer 9 von einem über 700 000,00 Euro hinausgehenden Betrag jedoch lediglich 0,2 Prozent. Gemäß § 2 Absatz 2 InsVV soll die Vergütung in der Regel mindestens 1 400,00 Euro betragen, wenn in dem Verfahren nicht mehr als 10 Gläubiger ihre Forderungen angemeldet haben. Von 11 bis zu 30 Gläubigern erhöht sich die Vergütung für je angefangene 5 Gläubiger um 210,00 Euro. Ab 31 Gläubigern erhöht sich die Vergütung je angefangene 5 Gläubiger um 140,00 Euro. Darüber hinaus bestehen Regelungen über die Vergütung ergänzende Zu- und Abschläge (§ 3), über die Abgeltung der allgemeinen Geschäftskosten durch die Vergütung (§ 4) und den Einsatz besonderer Sachkunde (§ 5).

Gemäß § 53 InsO sind die Kosten des Insolvenzverfahrens und die sonstigen Masseverbindlichkeiten vorweg aus der Insolvenzmasse zu berichtigen. Zu den Kosten des Insolvenzverfahrens gehören gemäß § 54 Ziffer 2 InsO auch die Vergütung und die Auslagen des Insolvenzverwalters bzw. der Insolvenzverwalterin. Nach § 35 Absatz 1 InsO ist Insolvenzmasse das gesamte Vermögen, das dem Schuldner oder der Schuldnerin zur Zeit der Eröffnung des Verfahrens gehört und das er oder sie während des Verfahrens erlangt.

14. welche Kosten dem Land in den vergangenen zehn Jahren zur Befriedigung der Ansprüche von Insolvenzverwaltern entstanden sind.

Zu 14.:

Hierzu liegen keine Daten vor.

Dr. Splett
Staatssekretärin