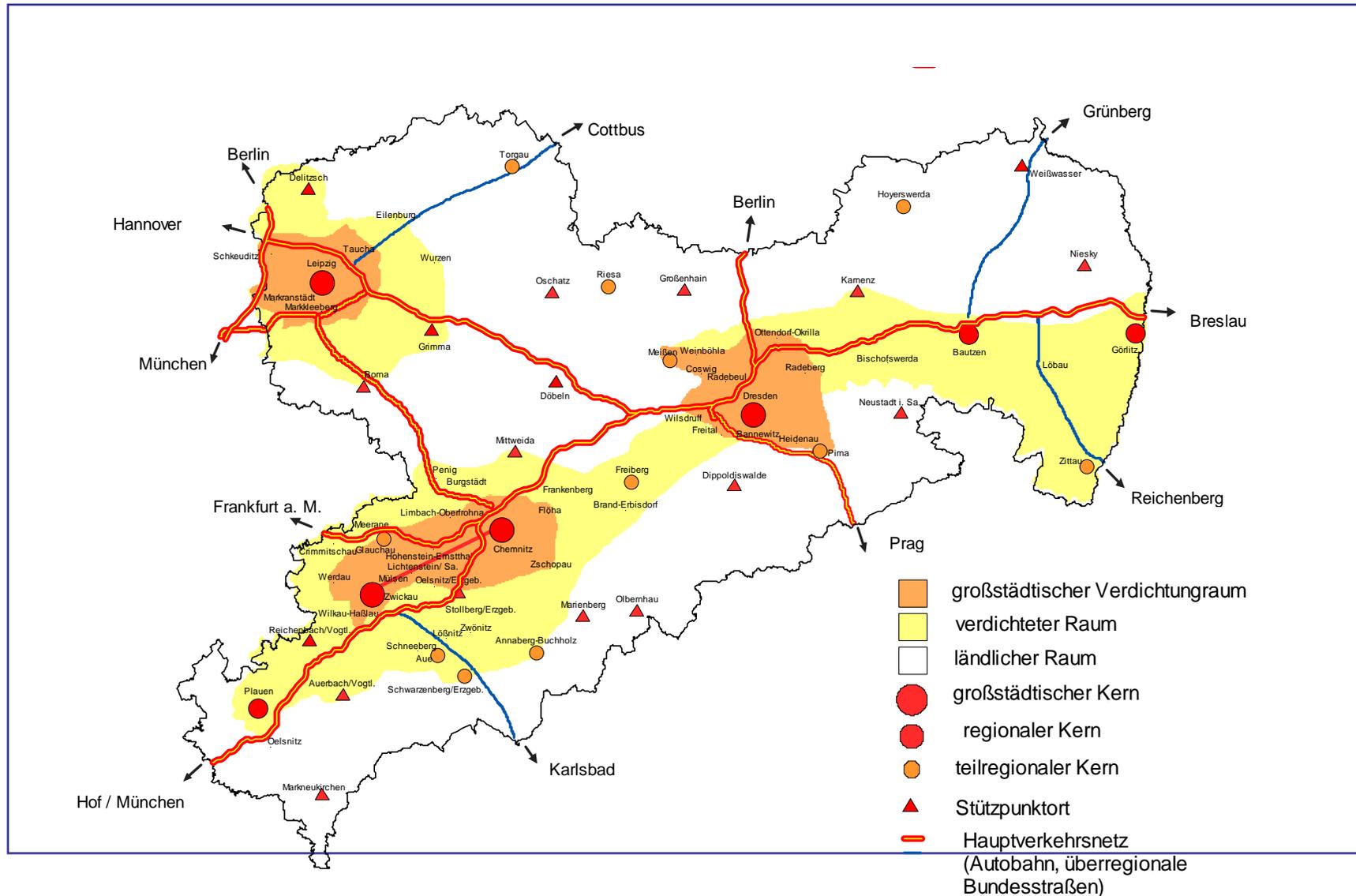


**Haus & Grund Leipzig
Aktuelles Miet- und Immobilienrecht
Leipzig 10. Oktober 2011**

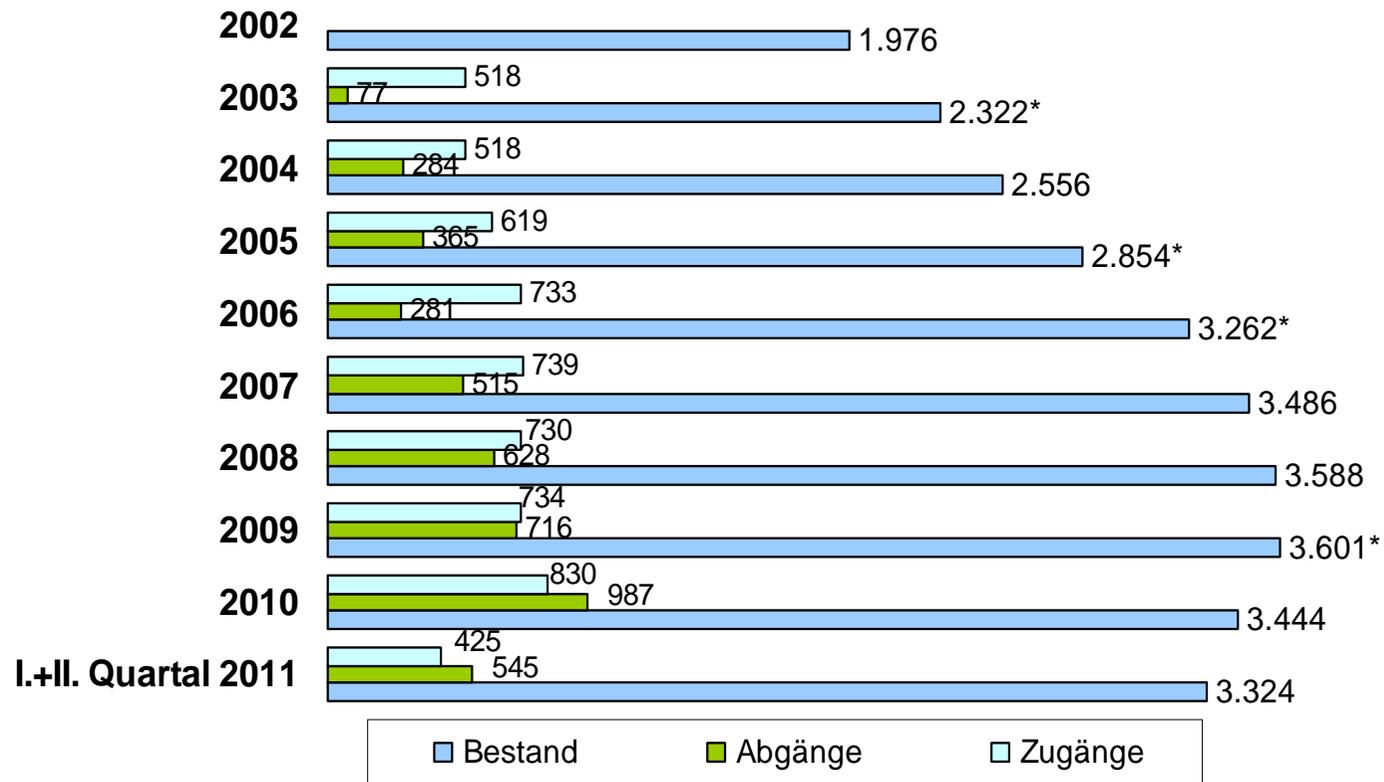
**Kein Erbe – was nun?
Der Fiskus als Erbe – Folgen für den Vermieter**

Einflussfaktor demographische Entwicklung und regionale Auswirkungen



Fallzahlen/Entwicklung

Fiskalerbschaftsfälle-Gesamtbestand



Stand: 30.

Quelle: Berichte d. Niederlassungen

* Bestandszahl aufgrund von Datenberichtigungen korrigiert

Abwicklung der Fiskalerbschaften - Fallzugang

Amtsgerichtsbezirke	Fallzugang I. Quartal
Annaberg	9
Aue	5
Auerbach	5
Bautzen	14
Borna	7
Chemnitz	40
Dippoldiswalde	1
Döbeln	9
Dresden	2
Eilenburg	5
Freiberg	7
Grimma	0
Hainichen	9
Hohenstein-Ernstthal	2
Kamenz	10

Amtsgerichtsbezirke	Fallzugang I. Quartal
Leipzig	46
Löbau	0
Marienberg	1
Meißen	4
Oschatz	6
Pirna	2
Plauen	5
Riesa	3
Stollberg	5
Torgau	2
Weißwasser	0
Wurzen	0
Zittau	3
Zwickau	11
<i>Archiv - geöffnete Altfälle</i>	<i>9</i>

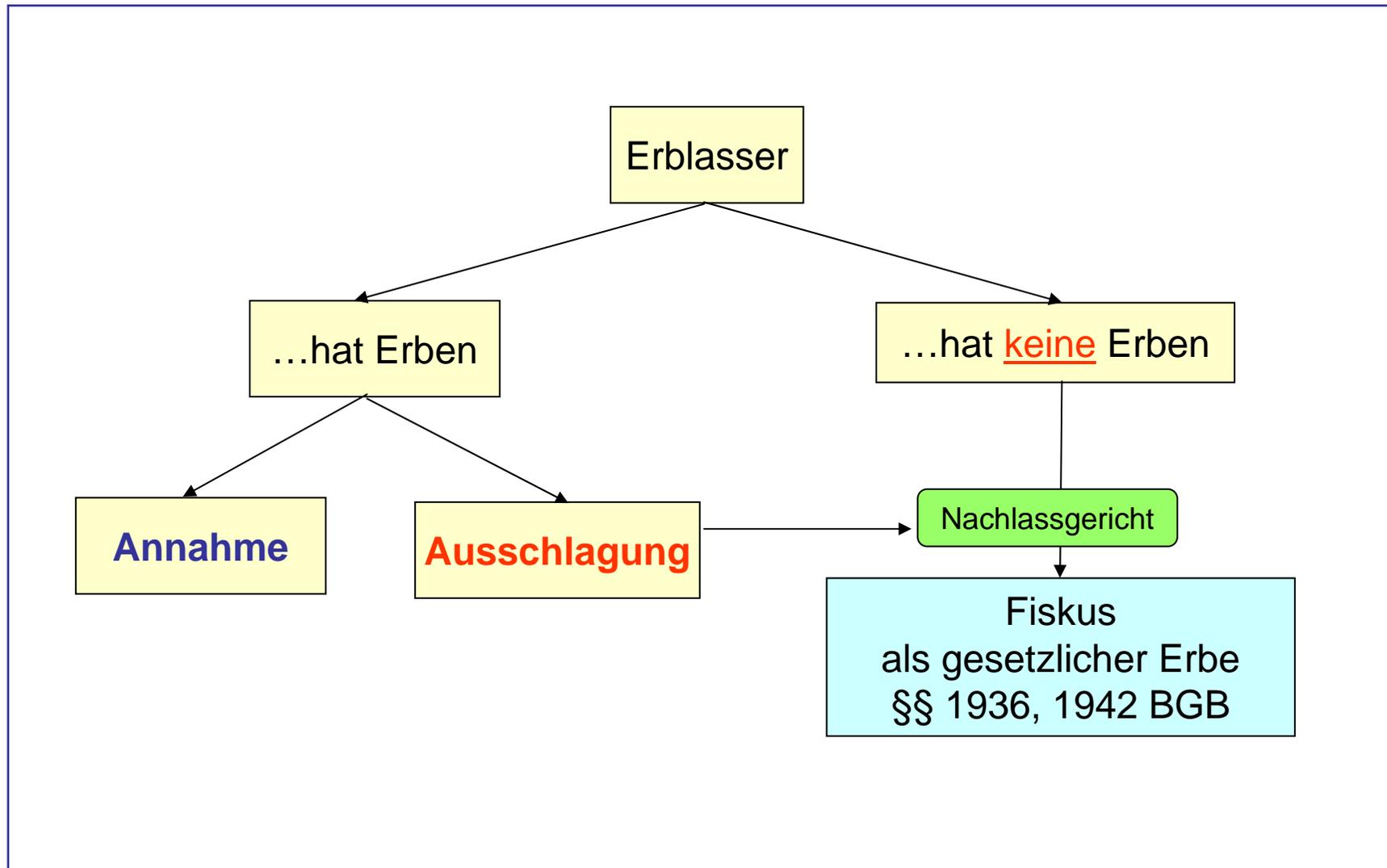
Zugang I. Quartal 2011: 222 Fälle

Das wirkliche Leben...





Wer erbt warum – oder auch nicht?



1. Testamentarisches Erbrecht § 1937 BGB

Besteht eine Verfügung von Todes wegen zu Gunsten des Freistaates Sachsen bzw. fällt der Begünstigte (z. B. Kriegsveteranenversorgung) in den Zuständigkeitsbereich des Freistaates wird nach Prüfung der Wirtschaftlichkeit über die Annahme der Erbschaft entschieden. Dabei Prüfung, ob ein Vermächtnis besteht.

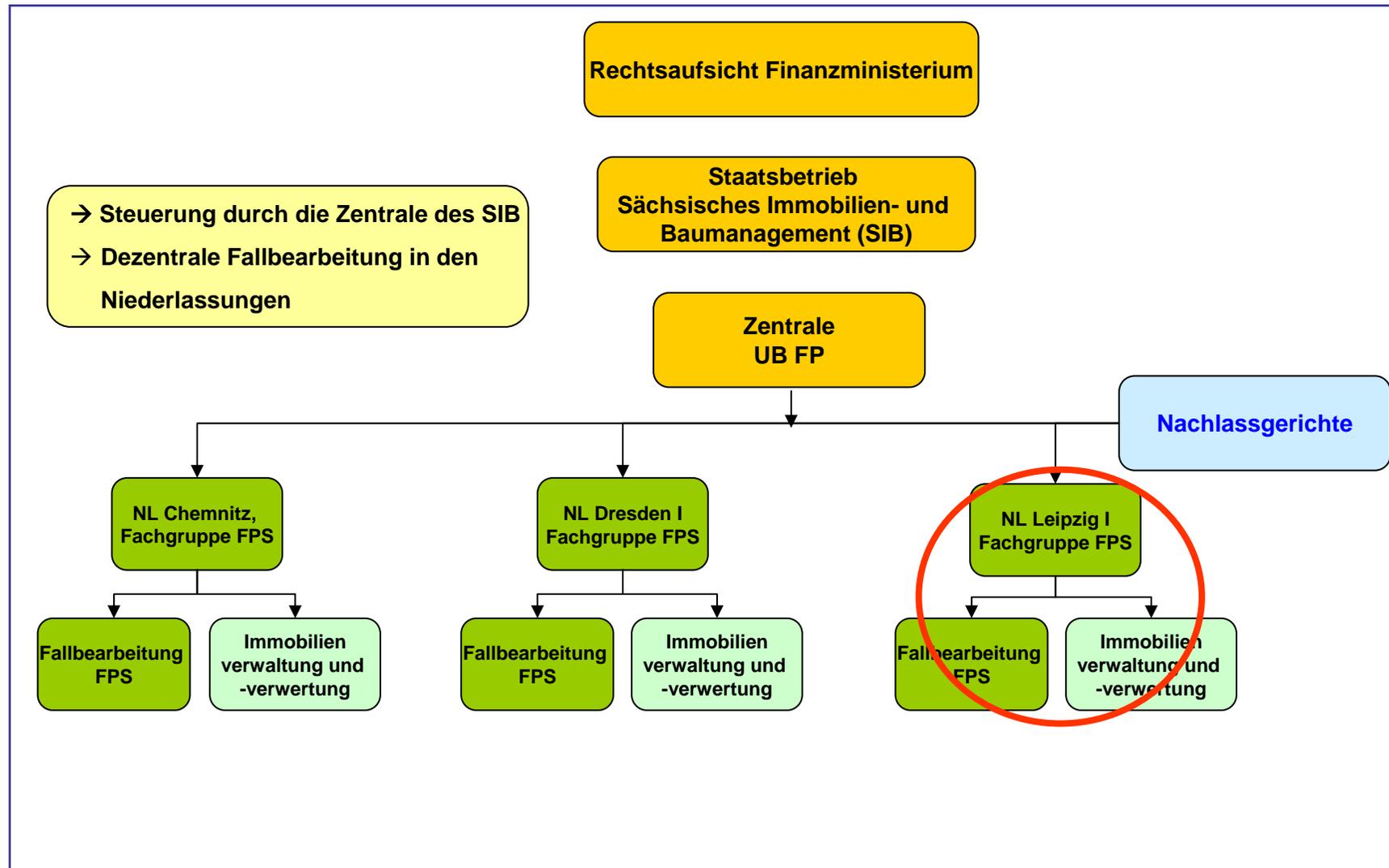
Der Fiskus kann das Erbe ausschlagen. Bei Annahme der Erbschaft erfolgt die Abwicklung der Erbschaft wie beim gesetzlichen Erbrecht.

2. Gesetzliches Erbrecht § 1936 BGB i. V. m. § 1964 BGB

War der Erblasser deutscher Staatsangehöriger, hatte seinen letzten Wohnsitz im Freistaat Sachsen und ist kein anderer Erbe zu ermitteln bzw. haben das Erbe ausgeschlagen, so wird der Sächsische Fiskus als alleiniger Erbe festgestellt.

Der Fiskus kann das Erbe nicht ausschlagen. §1942 II BGB

Prozessablauf



Wie agieren wir?

- × Nachlassermittlung
 - Vermögensübersicht
 - Gläubigerverzeichnis

- × Nachlass werthaltig oder überschuldet?

- × Freistaat unterliegt auch der Erbenhaftung: § 1967 BGB

- × Aber: Nachlassinsolvenz möglich – Beschränkung der Haftung auf den Nachlass (§§ 1980, 1975 BGB)

Wie gehen wir mit Mietwohnungen um? (1)

- ☒ Problem: Kenntnis des Todesfalles
 - + Angehörige?
 - + Wo verstorben?
 - + Ordnungsamt/Polizei nur bei Gefahr im Verzug

- ☒ Wie verhält sich der Wohnungseigentümer?
 - + Angehörige?
 - + Nachlaßgericht
 - Erben bekannt?
 - Wichtig: Antrag nach §§ 1960, 1961 BGB auf Nachlaßpflegschaft
 - + denn Problem: Feststellung des Freistaates als Erbe kann dauern!

Wie gehen wir mit Mietwohnungen um? (2)

- ☒ Wichtig: Geltendmachung des Vermieterpfandrechts §§ 562 ff. BGB
 - + Gegenüber Nachlaßpfleger

- ☒ Sonderkündigungsrecht: Sonderkündigungsrecht § 580 BGB
 - + innerhalb 1 Monat ab Kenntnis Todesfall

Wohnungen **mit** Nachlasspflege



Wohnungen **ohne** Nachlasspflege

(1) Schnelle Beendigung des
Mietverhältnisses

(2) Sachgerechte Abwicklung

- Dokumentation
- Aussondern wichtiger Schrift-
stücke u. Dokumente
- Beräumung mit Dokumentation

(1) langer Leerstand

(2) Auflaufen von Verbindlichkeiten
(Betriebskosten / Miete)

(3) zögerliche Beräumung

(4) Vermieterpfandrecht fraglich
und problematisch

Voraussetzungen Nachlasspflegschaft für Wohnungen

- (1) Antrag bei zuständigem Nachlassgericht nach § 1961 BGB
- (2) Kein Kostenvorschuss bei Überschuldung (OLG Dresden v. 9.12.2009)
- (3) Nachweis von Forderungen gegen den Nachlass – Sicherungsbedürfnis
als Voraussetzung für das Rechtsschutzinteresse

Ansprechpartner in Leipzig?

Staatsbetrieb Sächsisches Immobilien- und Baumanagement

Niederlassung Leipzig I

Schongauerstr. 7

04328 Leipzig

Bereich Finanzvermögen/Portfoliosteuerung (FP)

Bereichsleiter

Herr Grieben 0341/255-5442

Gruppenleiterin FPS

Frau Grunwald 0341/255-5462