

Abwicklung von Fiskalerbschaften mit Immobilien

Stand Februar 2025 befanden sich insgesamt 93 veräußerungsreife Immobilien aus Fiskalerbschaften im Wert von rd. 3 Mio. € im Besitz des Freistaates Sachsen. 74 dieser Objekte im Wert von mindestens 1,9 Mio. € wurden nicht zum Verkauf angeboten. Die Verkaufsbemühungen des Staatsbetriebes Sächsisches Immobilien- und Baumanagement blieben damit hinter den Möglichkeiten zurück.

Knapp die Hälfte der Immobilienangebote aus Fiskalerbschaften wurde ausschließlich auf der wenig bekannten Vermarktungsplattform des Staatsbetriebes Sächsisches Immobilien- und Baumanagement veröffentlicht. Es liegt nahe, dass dadurch potenziell interessierte Käuferkreise nicht erreicht wurden. Die Qualität der veröffentlichten Inserate ist verbesserungswürdig.

1 Prüfungsgegenstand

- 1 Für den Freistaat Sachsen besteht gem. § 1936 BGB ein gesetzliches Erbrecht, wenn zur Zeit des Erbfalls kein Verwandter, Ehegatte oder Lebenspartner des Erblassers vorhanden ist und sich der letzte Wohnsitz oder gewöhnliche Aufenthaltsort des Erblassers in Sachsen befand (Fiskalerbschaft). Zuständig für die Abwicklung von Fiskalerbschaften ist gem. § 9 Abs. 2 Satz 6 des Sächsischen Verwaltungsorganisationsgesetzes der Staatsbetrieb SIB unter der Dienst- und Fachaufsicht des SMF.
- 2 In den Jahren 2020 bis 2022 fielen dem Freistaat Sachsen jährlich durchschnittlich 1.155 Fiskalerbschaften zu. Davon enthielten rd. 11 % eine oder mehrere Immobilien. Die Bestandsentwicklung der Fiskalerbschaftsfälle stellte sich im geprüften Zeitraum wie folgt dar:

Abbildung 1: Zugänge, Abgänge und Jahresendbestände der Fiskalerbschaftsfälle 2020 bis 2022 – differenziert nach Fällen mit und ohne Immobilien



Quelle: Eigene Darstellung.

- <sup>3</sup> Die Bearbeitung von Fiskalerbschaftsfällen mit Immobilien gestaltet sich nach Darstellung des SIB schwierig, da dem Freistaat Sachsen hauptsächlich sog. „Problemimmobilien“ zugehen. Zudem sind vor einer Veräußerung der Immobilien aus Fiskalerbschaften Verwertungshindernisse zu beseitigen, z. B. durch Bereinigung von Grundbucheinträgen. Insbesondere in den Fällen, in denen der Freistaat Sachsen nicht Alleineigentümer geworden ist, gestaltet sich die Herstellung der Verkaufsfähigkeit der Immobilien oft langwierig.

## 2 Prüfungsergebnisse

### 2.1 Fehlende Immobilienwerte

- <sup>4</sup> Beim Zugang eines Erbfalles mit Immobilien erfolgte nicht in allen Fällen eine zumindest vorläufige Kalkulation des Immobilienwertes. Zum Teil wurde erst, wenn die Immobilie Verkaufsfähigkeit erreichte, eine förmliche Wertermittlung durchgeführt. Da sich zum Zeitpunkt der Erhebungen weniger als 10 % des Immobilienbestandes im Zustand der Veräußerungsfähigkeit befand, lag für die Mehrzahl der Objekte keine Kalkulation des Wertes vor.
- <sup>5</sup> Die rechtzeitige Kalkulation des Immobilienwertes ist unentbehrlich, um eine drohende Überschuldung des Nachlasses zu erkennen und ggf. das Nachlassinsolvenzverfahren beantragen zu können. Bei Abweisung des Nachlassinsolvenzverfahrens mangels Masse kann der Freistaat Sachsen die Haftung auf das im Nachlass vorhandene Vermögen beschränken (sog. Dürftigkeitseinrede nach § 1990 Abs. 1 BGB). Darüber hinaus besitzt der Freistaat als Eigentümer aufgrund der z. T. fehlenden Wertkalkulation keinen Gesamtüberblick über die Immobilienwerte aus Fiskalerbschaften.

### 2.2 Medienbrüche im Bearbeitungsablauf

- <sup>6</sup> Die Bearbeitung der Fiskalerbschaftsfälle erfolgte überwiegend im System „com.LIVIS“. Dabei traten an verschiedenen Stellen Medienbrüche auf.
- <sup>7</sup> Der gesamte Schriftverkehr zum Erbfall erfolgte separat in der Anwendung „VIS“. Eine technische Schnittstelle zwischen beiden Systemen existierte nicht. Zudem waren wichtige Informationen zum Erbfall, wie bspw. Erlösprognosen für die Immobilien, nicht in com.LIVIS erfasst, sondern lagen teilweise nur in Papierform vor.

### 2.3 Veräußerung nicht benötigter Immobilien aus Fiskalerbschaften

- <sup>8</sup> Stand Februar 2025 waren 93 Immobilien aus Fiskalerbschaften im Wert von rd. 3 Mio. € als veräußerungsfähig klassifiziert. Davon wurden nur 19 Objekte zum Verkauf angeboten. Das bedeutet, dass zum genannten Zeitpunkt für rd. 80 % der vermarktungsfähigen Objekte im Wert von mind. 1,9 Mio. € keine aktiven Verkaufsbemühungen stattfanden. Der Einbehalt von Immobilien, für die kein Staatsbedarf besteht, ist haushaltsrechtlich nicht zulässig. Gemäß Nr. 1.2 VwV zu § 63 SächsHO sind entbehrliche Vermögensgegenstände, wenn sie auch von einer anderen Dienststelle des Staates nicht mehr benötigt werden, zu veräußern.
- <sup>9</sup> Der SIB vermarktete Immobilien primär auf der wenig bekannten eigenen Webseite „ZFM Immobilien“ (<https://www.immobilien.sachsen.de/suche.html>). Es liegt nahe, dass dadurch potenziell interessierte Käuferkreise nicht erreicht wurden. Nur rd. 45 % der dort angebotenen Objekte des Freistaates Sachsen wurden ergänzend auf einer und weitere rd. 10 % zusätzlich auf 2 externen Immobilienplattformen inseriert.
- <sup>10</sup> Die Qualität der Inserate auf den genutzten Verkaufsplattformen war z. T. ungenügend. Verkaufsobjekte wurden z. B. einer falschen Kategorie im Immobilienportal zugeordnet und waren damit für Interessenten nicht auffindbar. In einigen Fällen wurden Inserate mit Fotos veröffentlicht, die nicht geeignet waren, Interesse bei potenziellen Käufern zu wecken.

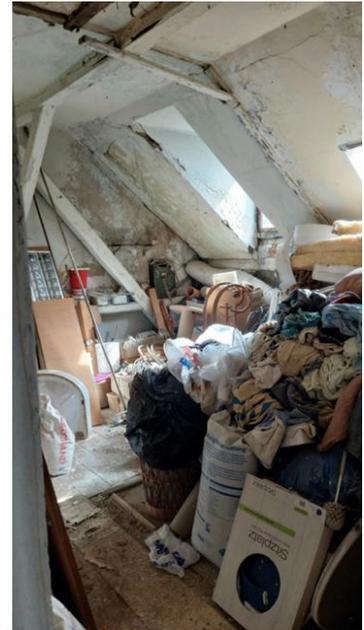
Abbildung 2: Beispiel Inserat mit ungeeigneten Fotos



**Objektdaten**

**Grundstück**

**Kaufpreis (EUR):** Der Verkauf erfolgt freibleibend zum höchsten Gebot.  
Mindestgebot 8700 EUR



Quelle: SIB-Inserat auf eigener Webseite „ZFM-Immobilien“.

Abbildung 3: Beispiel Zuordnung eines Einfamilienhauses zur Kategorie „Wohnung zum Kauf“



**Wohnung zum Kauf**  
**22.000 €**  
Finanzierung ab 88 €/Monat

5 Zimmer

**EFH mit Grünlandfläche in [redacted] -Bieterverfahren**

Die zu veräußernde Liegenschaft besteht aus dem Flurstück [redacted] mit einer Fläche von 9.490 m<sup>2</sup>. Diese teilt sich auf in etwa 2.680 m<sup>2</sup> Bauland und etwa 6.810 m<sup>2</sup> Grünland. Das Grundstück ist bebaut mit einem sanierungsbedürftigen eingeschossigen Wohnhaus. Das Gebäude verfügt über eine Teilunterkellerung sowie ein ausgebauten Dachgeschoss. Die Medien Strom und Wasser liegen an. Beheizt wird das Gebäude per Festbrennstoff. Das Gebäude ist bewohnt, die jährliche Kaltmieteinnahme beträgt 2.400€. Das Grünland ist verpachtet, die jährliche Pachteinnahme beträgt

**Staatsbetrieb Sächsisches Immobilien- und Baumanagement, Zentrales Flächenmanagement Sachsen**  
3,4/5  
Platin Partner

Telefonnr. anzeigen

Anrede  
 Herr  Frau  Divers

Vorname  Nachname

E-Mail

Telefon (Optional)

Nachricht hinzufügen (optional)  
 Ich bin Eigentümer einer Immobilie ⓘ

Kontaktanfrage senden

Einen Preis vorschlagen

Quelle: SIB-Inserat auf Immowelt.de.

### 3 Folgerungen

- 11 Nach Zugang eines Fiskalerbschaftsfalles mit Immobilien ist bei verkaufsfähigen Immobilien unverzüglich eine Wertermittlung durchzuführen. In allen anderen Fällen ist zumindest eine vorläufige Kalkulation des Immobilienwertes zu erstellen und zu dokumentieren, um eine etwaige Überschuldung des Nachlasses erkennen zu können.
- 12 Die Beseitigung der festgestellten Medienbrüche könnte Vorteile in Form von Effizienzgewinnen und Fehlerreduktionen mit sich bringen. Der SRH empfiehlt dem SIB, die ohnehin geplanten Anpassungen von com.LIVIS und VIS zeitnah umzusetzen.
- 13 Alle Immobilien aus Fiskalerbschaften ohne Staatsbedarf sind unverzüglich nach Erreichen der Veräußerungsreife zu vermarkten.
- 14 Die effektive Vermarktung der Verkaufsobjekte erfordert ein breites Angebot auf allgemein bekannten Plattformen. Die Ausweitung des Immobilienangebotes des SIB auf externen Plattformen und die Erhöhung der aktiven Anzeigenzahl können zu einer deutlichen Steigerung des Verkaufserfolges beitragen. Um mehr potenzielle Käufer zu erreichen, ist darüber hinaus die Verbesserung der Qualität der Inserate erforderlich.

### 4 Stellungnahme des SMF

- 15 Das SMF führt aus, dass nach Zugang eines Fiskalerbschaftsfalles grundsätzlich und so schnell wie möglich eine Erlöschätzung durchgeführt werde, um im Falle der Überschuldung des Nachlasses unverzüglich die Eröffnung des Nachlassinsolvenzverfahrens zu beantragen. Dem SIB lägen grundsätzlich alle Immobilienwerte vor, die sich aus sofortigen Erlöserwartungen/Wertermittlungen sowie den eventuell späteren förmlichen Wertermittlungen zusammensetzten.
- 16 Die vom SRH aufgezeigten Medienbrüche seien bekannt, allerdings bei der Bearbeitung eines Fiskalfalles nicht hinderlich. Entsprechende Schnittstellen zwischen den Systemen sollen als Bestandteil eines mittelfristigen IT-Projektes geschaffen werden. Die Umsetzung müsse sich aber in die Kapazitäten und haushalterischen Rahmenbedingungen des SIB einordnen. Ein Gesamtüberblick über alle Immobilienwerte im Sinne einer IT-technischen Auswertung dazu sei tatsächlich erst Bestandteil späterer Anpassungsprogrammierungen.
- 17 Zur Vermarktung teilte das SMF mit, dass für sämtliche entbehrliche und verkaufsreifen Immobilien aktive Verkaufsbemühungen in unterschiedlicher Weise stattfänden. So würden z. B. Immobilien nicht im Wege der „klassischen Veräußerung“ öffentlich ausgeschrieben, wenn für diese der nach der SäHO normierte Verkauf zum „vollen Wert“ (vgl. § 63 Abs. 3 SäHO) aufgrund ihrer Lage möglich sei und deshalb nur bestimmten Kaufinteressenten (z. B. Nutzer/Nachbar, Gemeinden) angeboten würden oder aufgrund ihrer Beschaffenheit nur über besondere Vermarktungskanäle veräußerbar seien (Auktion, Zwangsversteigerung o. ä.). Bei der Auswahl des geeigneten Ausschreibungsmediums werde immer auch die Rolle des Freistaates Sachsen und dessen besondere Verantwortung als öffentlich-rechtlicher Grundstücksverkäufer berücksichtigt. Die aktiven Verkaufsbemühungen seien somit nicht an der Anzahl der auf Internetplattformen eingestellten Inserate ablesbar.
- 18 Grundsätzlich stimme das SMF mit dem SRH in der Zielstellung einer Steigerung des Verkaufserfolges überein. Die diesbezüglichen Vorschläge des SRH würden geprüft.

### 5 Schlussbemerkungen des SRH

- 19 Dass dem SIB grundsätzlich alle Immobilienwerte vorlägen, entspricht nicht den Prüfungsergebnissen des SRH. Der SRH hatte im Rahmen der Prüfung eine Übersicht über die Erlöserwartung bzw. – soweit vorhanden – das Ergebnis einer Wertermittlung für die nicht veräußerungsreifen Grundstücke erbeten. Das SMF teilte mit Schreiben vom 24. April 2025 mit, dass eine Erlöserwartung/Wertermittlung (noch) nicht prioritär sei, wenn bei noch nicht verkaufsreifen Fiskalimmobilien der „Ruhezustand“ ausgewiesen sei. Die vom SRH angeforderte Wertübersicht wurde nicht vorgelegt.

<sup>20</sup> Aus Nr. 1.2 VwV zu § 63 SÄHO folgt die grundsätzliche Verpflichtung zur Veräußerung im Wege der öffentlichen Ausschreibung oder öffentlichen Versteigerung. Veräußerungen auf anderem Wege sind nur in besonderen Ausnahmefällen zulässig. Das SMF konnte nicht plausibel darlegen, warum für rd. 80 % der verkaufsfähigen Immobilien zumindest die klassische Vermarktung auf Internetplattformen ungeeignet sein soll und welche Gründe einem Inserat auf der kostenfreien SIB-eigenen Internetseite entgegenstehen. Das SMF sollte die Hinweise des SRH aufgreifen, um den Verkaufserfolg für geerbte Immobilien insbesondere durch eine Erhöhung der aktiven Anzeigenzahl und Verbesserung der Qualität der Inserate zu steigern.

