

An den Oberbürgermeister  
der Landeshauptstadt München  
Herrn Dieter Reiter  
Rathaus, Marienplatz 8  
80331 München

München, 06.05.2021

**Antrag:**  
**Jahrelanger Wohnungsleerstand wegen Erbenermittlung – Nachlassgericht überlastet?**

Die Stadtverwaltung wird gebeten, dem Stadtrat der Landeshauptstadt München, gegebenenfalls nach Rücksprache mit dem als Nachlassgericht zuständigen Amtsgericht München, mitzuteilen:

1. Wie verläuft das Verfahren zur Ermittlung der Erben von Amts wegen nach Art. 37 AGGVG<sup>1</sup>, wenn zum Nachlass eines in München verstorbenen Erblassers ein Grundstück oder grundstücksgleiches Recht im Stadtgebiet München gehört?
2. Wie viele Erbfälle pro Jahr gibt es, bei denen zum Nachlass eines in München verstorbenen Erblassers ein Grundstück oder grundstücksgleiches Recht im Gebiet der Landeshauptstadt München gehört?
3. In wie vielen dieser Erbfälle muss das Nachlassgericht Erbenermittlungen vornehmen, da ihm die Erben nicht wenige Wochen nach dem Todesfall durch Angehörige oder eine Nachlassregelung des Erblassers (Testament, Erbvertrag) bekannt werden?
4. Wie viele Stellen (VZÄ) gibt es im Nachlassgericht München und wie viele davon sind derzeit besetzt? Gibt es im Nachlassgericht München Bearbeitungsrückstände bei der Erbenermittlung und in welchem Umfang? Wie ließe sich das Verfahren zur Erbenermittlung und zur Erbscheinerteilung beschleunigen?
5. Was geschieht mit einem Grundstück oder grundstücksgleichem Recht, wenn das Nachlassgericht trotz Ausschöpfung aller Möglichkeiten keine Erben ermitteln kann? Welche staatliche Stelle führt dann das Veräußerungs- oder Verwertungsverfahren durch und wie lange dauert dies üblicherweise? Wie ließe es sich beschleunigen?
6. Werden die vom Nachlassgericht betrauten Nachlasspfleger von ihm dazu angehalten, Wohnungen für die Dauer der Erbenermittlung zu vermieten, da ja bei einem monate- oder gar jahrelangen Leerstand für den Nachlass ein erheblicher Schaden durch entgangene Mieteinnahmen bei gleichzeitig weiterzuzahlenden Wohnnebenkosten entsteht?
7. Welche rechtlichen Möglichkeiten hat die Landeshauptstadt München bei Wohnungsleerstand wegen eines andauernden Erbenermittlungsverfahrens eine Wohnungsvermietung gegenüber dem Nachlassgericht oder dem Nachlasspfleger anzuordnen oder eine Wohnungsbelegung von Amts wegen vorzunehmen?
8. Könnte die Landeshauptstadt München mit dem Amtsgericht München einen Vertrag abschließen, der es ihr ermöglicht, wegen Erbenermittlungen leerstehende Wohnungen für die Dauer der Ermittlung mit beim Sozialreferat gemeldeten Wohnungslosen zu belegen und dafür ein angemessenes Entgelt zu zahlen, welches dem jeweiligen Nachlassvermögen der Erblassers zu Gute kommt?
9. Könnten in einem Gespräch der Münchner Stadtspitze mit den für die Bearbeitungssituation im Nachlassgericht verantwortlichen Mitgliedern der Bayerischen Staatsregierung Verbesserungen erreicht werden, die zu einer schnellen Wiederverfügbarmachung von Wohnraum beitragen?

<sup>1</sup> <https://www.gesetze-bayern.de/%28X%281%29S%284p1tdv04zrq5in5ynqqgqozt%29%29/Content/Document/BayAGGVG-37>

## **Begründung:**

Wenn ein Erblasser ohne laufenden Kontakt zu erbberechtigten Angehörigen oder Einsetzung seiner Erben per Nachlassregelung (Testament, Erbvertrag) verstirbt, ist es Aufgabe des als Nachlassgericht zuständigen Amtsgerichtes, die Erben von Amts wegen zu ermitteln. In der Singlehauptstadt München ist diese Konstellation leider kein Einzelfall, sondern an der Tagesordnung. Trotzdem erfolgt diese Erbenermittlung in München offenbar nicht immer im schnellsten Tempo, da uns bekannt wurde, dass, auch schon vor Corona, Wohnungen in München monatelang und jahrelang wegen amtlicher Erbenermittlung leer stehen, teilweise sogar im wahrsten Sinne des Wortes, nachdem von Amts wegen sämtliche Einrichtungsgegenstände ausgeräumt wurden. Anfragen von Nachbarn, Kauf- oder Mietinteressenten werden vom Amtsgericht nicht beantwortet. Gerüchteweise ist zu hören, dass für die lange Dauer der Erbenermittlung unter anderem ein Personalmangel im Amtsgericht und eine laxe Kontrolle des Amtsgerichtes gegenüber den von ihm beauftragten Nachlasspflegern ursächlich sei.<sup>2</sup>

In Anbetracht des äußerst angespannten Münchner Wohnungsmarktes ist es gänzlich inakzeptabel, dass Wohnungen monate- und jahrelang leer stehen, weil der Freistaat Bayern das Amtsgericht München nicht mit den nötigen Kapazitäten ausstattet, um die schnellstmögliche Ermittlung der Erben zu betreiben und damit schnellstmöglich eine Veräußerung oder Wiedervermietung der aufgrund eines Todesfalles leer stehenden Wohnungen zu sichern.

Ein Wohnungsleerstand bei länger dauernder Erbenermittlung sollte außerdem durch vorübergehende Vermietung der Wohnungen oder befristete Belegung durch das Wohnungsamt vermieden werden.

Da nach den Äußerungen verschiedener Politiker in den Medien eine Entspannung des Münchner Wohnungsmarktes ein wichtiges Ziel sowohl der Münchner Stadtpolitik als auch der Politik des Freistaates Bayern ist, sollte es möglich sein im Zusammenwirken beider Ebenen die Erbenermittlungen bestmöglich zu beschleunigen und schnellstmöglich nach einem Erbfall leerstehenden Wohnraum wieder seiner vorgesehenen Nutzung zuzuführen.

## **Initiative:**

Rudolf Schabl  
Sozialpolitischer Sprecher  
Stadtrat

Dirk Höpner  
planungspolitischer Sprecher  
Stadtrat

---

<sup>2</sup> Allgemein hierzu z.B. auch: [https://ondemand-mp3.dradio.de/file/dradio/2021/03/19/interessenskonflikte\\_bei\\_der\\_erbensuche\\_dlf\\_20210319\\_1149\\_797d02e6.mp3](https://ondemand-mp3.dradio.de/file/dradio/2021/03/19/interessenskonflikte_bei_der_erbensuche_dlf_20210319_1149_797d02e6.mp3)