

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Ein Grundstück scheint herrenlos: Aneignungsrecht des Landes und eigenen Erwerbsweg unterscheiden

Wie gehe ich in Deutschland mit einem vermeintlich herrenlosen Grundstück um, das ich erwerben oder nutzen möchte.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Eine ungenutzte Fläche wirkt seit Jahren verlassen. Jemand berichtet, der frühere Eigentümer habe sie aufgegeben. Du möchtest das Grundstück übernehmen und vermutest, bei fehlendem Eigentümer reiche eine eigene Erklärung oder die tatsächliche Nutzung. Für Grundstücke ist diese Vorstellung keine ausreichende Erwerbsgrundlage.

Verlassenen Zustand und rechtliche Eigentumsaufgabe trennen

§928 Abs. 1 BGB beschreibt die Eigentumsaufgabe durch Verzichtserklärung gegenüber dem Grundbuchamt und Eintragung des Verzichts. [\[HERRENLOS\]](#) Ein leer stehendes Gebäude, unterlassene Pflege oder die Unkenntnis einer Kontaktperson beweisen diesen rechtlichen Vorgang nicht.

Unsere redaktionelle Empfehlung: Lass zunächst die aktuelle Registerlage und den behaupteten Vorgang fachlich prüfen. Übernimm keine Nachbarschaftserzählung als Eigentumsnachweis. Auch ein längerer Zeitraum ohne sichtbare Nutzung ist nicht dasselbe wie die in der Norm beschriebene Aufgabe.

Das gesetzliche Aneignungsrecht richtig zuordnen

Nach §928 Abs. 2 steht das Aneignungsrecht am aufgegebenen Grundstück dem Fiskus des Landes zu, in dem das Grundstück liegt. Das Land erwirbt nach der Vorschrift durch Eintragung als Eigentümer. [\[HERRENLOS\]](#)

Der Artikel leitet daraus kein entsprechendes freies Aneignungsrecht für dich als privaten Interessenten ab. Ebenso wenig wird eine konkrete Übernahme oder Weiterveräußerung durch das Land zugesagt. Welcher tatsächliche Stand besteht und welche Stelle zuständig ist, muss für die betreffende Fläche geklärt werden.

Einen möglichen Erwerbsweg vor der eigenen Nutzung klären

Wenn du Interesse am Grundstück hast, frage nach dem rechtlich passenden Weg zum Erwerb und den dafür benötigten Unterlagen. Eine behördliche Kontaktaufnahme schafft für sich noch keinen Anspruch auf Übertragung oder einen bestätigten Kaufpreis.

Beginne nicht allein wegen der vermuteten Herrenlosigkeit mit Räumung, Bauarbeiten oder einer privaten Nutzung. Die erforderliche Berechtigung ist gesondert zu klären. Dieser Beitrag erteilt keine Betretungs-, Besitznahme- oder Aneignungserlaubnis und formuliert keinen Antrag, der dir Eigentum verschafft.

Fiktiver Fall: Die ungemähte Nachbarfläche soll zum Garten werden

Ein Hauseigentümer möchte eine angrenzende Fläche verwenden. Ein Bekannter meint, sie gehöre niemandem mehr. Der Eigentümer plant bereits Zaun und Gartengestaltung, ohne Registerstand oder Erwerbsweg zu kennen.

Er lässt zunächst prüfen, ob tatsächlich eine Eigentumsaufgabe vorliegt und wie ein möglicher Erwerb behandelt werden könnte. Bis dahin bleibt die Fläche außerhalb seiner bestätigten Gartenplanung. Das Beispiel unterstellt weder eine Herrenlosigkeit noch einen bestimmten Eigentümer. Es zeigt die Lücke zwischen sichtbarem Zustand und rechtlicher Erwerbsposition.

Auch eine Erwerbsmöglichkeit ersetzt keine Objektprüfung

Sollte ein konkretes Übertragungsangebot entstehen, braucht das Grundstück die gewöhnliche Prüfung von Rechten, Zustand und geplanter Nutzung. Der Begriff „herrenlos“ bestätigt weder eine freie Bebaubarkeit noch Kostenfreiheit oder Unbelastetheit.

Deine Entscheidung beginnt deshalb mit zwei getrennten Ergebnissen: Wer kann auf welcher Grundlage über einen Erwerbsweg sprechen und was wäre am Grundstück selbst noch zu prüfen? Erst wenn beides verständlich ist, kann aus einer verlassen wirkenden Fläche ein konkret beurteilbares Erwerbsangebot werden.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Betroffene Fläche

Lage, Flurstück und Gemarkung der Fläche.

02 / Grundbuchstand

Wer ist laut aktuellem Auszug eingetragen? Ist ein Verzicht vermerkt? Datum des Auszugs.

03 / Herkunft der Aussage

Wer sagt, die Fläche sei aufgegeben? Notiere, ob es dafür einen Beleg gibt.

04 / Zuständige Stelle

Welche Landesstelle ist für die Fläche zuständig? Kontakt und Datum der Anfrage.

05 / Erhaltene Auskunft

Was wurde dir zum Stand und zu einem möglichen Erwerbsweg mitgeteilt?

06 / Geplante Nutzung

Was möchtest du mit der Fläche tun? Bis zur Klärung nicht beginnen.

07 / Objektprüfung

Rechte, Zustand, Nutzbarkeit: Was müsste bei einem Angebot noch geprüft werden?

08 / Nächster Schritt

Welche Klärung holst du als Nächstes ein, und bei wem?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[HERRENLOS] BGB §928 – Aufgabe des Eigentums, Aneignung des Fiskus

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz – Gesetze im Internet. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-P04-0108-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.