

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Vorwort	5
Literaturverzeichnis	21
Abkürzungsverzeichnis	23

Kapitel A **Forderungen der Gemeinde**

I. Privilegierte Forderungen	27
1. Welche Forderungen sind privilegiert?	27
2. Rechtsgrundlage der öffentlichen Last	31
a) Öffentliche Grundstückslasten nach Bundesrecht	31
b) Öffentliche Grundstückslasten nach Landesrecht	32
c) Öffentliche Grundstückslasten nach Kommunalrecht	33
3. Verlust des Privilegs durch Zeitablauf	37
a) Wiederkehrende Leistungen	38
b) Einmalige Leistungen	40
c) Beiträge als „wiederkehrende Beiträge“	42
4. Grundstücksbezogene Benutzungsgebühren als öffentliche Lasten	44
a) Gesetzliche Voraussetzungen	44
b) Privilegierung im Kommunalabgabengesetz	44
c) Was darf zu öffentlichen Lasten i. S. d. § 10 ZVG gezahlt werden?	48
d) Was sind „grundstücksbezogene Benutzungsgebühren“?	49
e) Ist immer eine Änderung der Abgabensatzung erforderlich?	49
f) Was kann die Gemeinde tun, wenn das Vorrecht nicht anerkannt wird?	50
g) Rechtsmittel bei falscher Rangfeststellung im Anordnungsbeschluss	51
h) Rechtsmittel bei falschem geringsten Gebot	52
i) Rechtsmittel gegen falsche Erlösverteilung	53
j) Sofortige Beschwerde gegen den Teilungsplan als bessere Lösung?	54

k) Rangprivileg durchsetzen!	55
l) Sonderfall: Gesamthaft von Wohnungseigentum für grund- stücksbezogene Benutzungsgebühren	56
5. Risiko bei langer Verfahrensdauer	59
6. Fälligkeit und Nebenleistungen	60
II. Nicht privilegierte Forderungen	62
1. Welche Forderungen sind nicht privilegiert?	62
2. Wie werden sie verfolgt?	63
3. Nicht nach Verwaltungsvollstreckungsrecht verfolgbare Forderungen	64

Kapitel B

Verfolgung der Gemeindeforderung mittels Grundpfandrecht

I. Rangsicherung durch Grundpfandrecht	67
II. Grundschild als Mittel vertraglicher Sicherung	70
III. Zwangssicherungshypothek als Sicherungsmittel	73
1. Allgemeine Voraussetzungen	73
2. Besondere Vollstreckungsvoraussetzungen nach der Zivilprozess- ordnung	79
a) 750-Euro-Grenze	79
b) Kein Gesamtrecht	81
3. Verfolgung der Sicherungshypothek	83
a) Zwangsversteigerung	83
b) Keine Anmeldung erforderlich	84
c) Zwangshypothek und Insolvenz	84
4. Weiteres Schicksal der Sicherungshypothek	85
a) Maßnahmen des Verwaltungsgerichts	85
b) Zahlung des Schuldners	86
c) Pfändung der verdeckten Eigentümergrundschild	87
d) Duldungsbescheid oder Duldungsklage?	89
e) Nachweis der gesetzlichen Duldungspflicht durch Bescheid	90
f) Kein zivilrechtlicher Titel für Verwaltungsvollstreckung	92
IV. Kosten der Eintragung	93
1. Gerichtskosten für die Eintragung	93
2. Kosten bei verteiltem Gesamtrecht	94

3. Rechtsbehelfe gegen den Kostenansatz	95
4. Notarkosten	95
V. „Bedingte“ Sicherungshypothek für öffentliche Lasten	95
1. Besonderheit	95
2. Bedingte Sicherungshypothek	96
3. Voraussetzungen für die Eintragung	98
4. Rechtsverfolgung aus der bedingten Sicherungshypothek	99
5. Weiteres Schicksal der bedingten Sicherungshypothek	100
VI. Rechtsbehelfe	101
1. Vorbemerkungen	101
2. Rechtsbehelfe der Gemeinde	102
3. Rechtsbehelfe des Schuldners	103

Kapitel C

Verfolgung der Gemeindeforderungen in der Zwangsversteigerung

I. Geringstes Gebot	105
1. Begriff	105
2. Berechnung des geringsten Gebots	105
a) Suche nach dem bestberechtigten Gläubiger	105
b) Wer hat einen noch besseren Rang?	106
c) Bestehenbleibendes Recht	107
3. Risiken der Gemeinde	109
a) Verschiedene Gläubiger in Rangklasse 3	109
b) Gemeinde bringt eigenes im Grundbuch eingetragenes Recht zum Erlöschen	109
c) Gemeinde hat verschiedene Ansprüche in Rangklasse 3	110
d) Insolvenzverwalter betreibt die Zwangsversteigerung (§§ 172 ff. ZVG)	110
e) Risiko, wenn ein Objekt nach WEG versteigert wird	110
4. Rechtsbehelfe	110
5. Baulastenverzeichnis	111
6. Bodenschutzvermerk	112
II. Anmeldung der Forderung	113
1. Allgemein	113
2. Leistungsbescheid	117

3. Form und Zeitpunkt der Anmeldung	118
4. Was kann angemeldet werden? (Rangklassen)	121
a) Grundsteuer	133
b) Erschließungsbeiträge	134
c) Gewerbesteuer in Höhe von 45.000 Euro	134
d) Gewerbesteuer in Höhe von 14.500 Euro	134
e) Hausgebühren	135
5. Mehrere Grundstücke	135
6. Folgen der Anmeldung	136
III. Versteigerungsantrag – Beitrittsgesuch	137
1. Allgemein	137
2. Wirkung	143
3. Vollstreckbares Ersuchen und Bezeichnung der Forderung	144
4. Mehrere Grundstücke	149
a) Gemeinde will wegen nicht privilegierter Forderung betreiben ..	149
b) Gemeinde will wegen privilegierter Forderung betreiben	149
c) Gemeinde will aus mehreren Zwangshypotheken betreiben	151
5. Anmeldung oder Beitritt?	152
6. Sonderfall: Vollstreckung aus einer Grundsschuld	153
7. Kosten	154
a) Welches finanzielle Risiko besteht für die Kommune?	154
b) Kosten der Anordnung/des Beitritts	156
b) Verfahrenskosten	157
c) Kosten des Zuschlags	162
8. Rechtsbehelfe	163
a) Rechtsbehelfe der Gemeinde bei Ablehnung des Antrags	163
b) Rechtsbehelf gegen den Kostenansatz	164
c) Rechtsbehelf des Schuldners	164

Kapitel D

Einstellung, einstweilige Einstellung, Fortsetzung und Aufhebung des Verfahrens

I. Einstweilige Einstellung bei nur angemeldeter Forderung	168
II. Einstweilige Einstellung bei Anordnungs- oder Beitrittsbeschluss	168
1. Schuldnerantrag auf einstweilige Einstellung gem. § 30a ZVG	169
2. Einstellungsbewilligung	174

3. Fortsetzung des Verfahrens	176
4. Aufhebung des Verfahrens	177
5. Sonderfälle	177
6. Rechtsbehelfe bei Einstellung und Fortsetzung	178
III. Ablösung durch einen Gläubiger	179
1. Was bedeutet „Ablösung“?	179
2. Wer kann die Gemeinde ablösen?	180
3. Wen sollte die Gemeinde ablösen?	180
4. Wie erfolgt die Ablösung?	181
5. Rechtsfolgen der Ablösung	182

Kapitel E

Gemeinde im Versteigerungstermin

I. Vertretung der Gemeinde gegenüber dem Gericht	185
1. Vertretung bei der Beitreibung einer Geldforderung	185
2. Vertretung in anderen Fällen	186
II. Letzte Frist für die Anmeldung	188
III. Abweichende Versteigerungsbedingungen	188
IV. „Zuzahlungsbetrag“ für ein bestehenbleibendes Recht	190
V. Ersatzbetrag für ein erlöschendes Recht	191
VI. Ablösung der Gemeindeforderung durch einen Gläubiger	192
1. Was muss gezahlt werden?	192
2. Folge der Ablösung	193
3. Zahlung an das Gericht	194
VII. Schuldner-Zahlung und freihändiger Verkauf	194
VIII. Versteigerung mehrerer Grundstücke	197
1. Allgemeines	197
2. Gesamtausgebot	197
3. Gruppenausgebot (§ 63 Abs. 2 ZVG)	198
IX. Sicherheitsverlangen	199
1. Kann die Gemeinde vom Bieter Sicherheit fordern?	199
2. Wie verlangt man Sicherheit?	200

3. Verfahren beim Antrag auf „erhöhte Sicherheit“	201
a) Vorbemerkungen	201
b) Wie wird verfahren?	202
c) Zuschlagsentscheidung	203
4. Sicherungsmittel	204
X. Widerspruch gegen ein Gebot	205
XI. Versagung des Zuschlags wegen Nichterreichens der 5/10- oder 7/10-Grenze (§§ 85a, 74a ZVG)	205
1. Antragstellung durch Gemeinde	206
2. Antragstellung durch Dritte	206
XII. Risiko des § 85a Abs. 3 ZVG	206
XIII. Ergebnisloser Termin	208
XIV. Ersteherverwaltung (§ 94 ZVG)	209
XV. Schrottimmobilienmissbrauchsbekämpfungsgesetz (§ 94a ZVG)	212

Kapitel F

Zuschlag und Zuschlagsfolgen

I. Erteilung des Zuschlags	217
II. Was bewirkt der Zuschlag?	217
1. Eigentumserwerb durch den Ersteher	217
2. Laufende Grundsteuern	218
3. Einmalige öffentliche Lasten	219
4. Nachveranlagte Grundsteuer	220
a) Fälligkeit der nachveranlagten Grundsteuer vor der ersten Beschlagnahme	220
b) Fälligkeit der Grundsteuer nach der ersten Beschlagnahme, aber vor dem Versteigerungstermin	220
c) Fälligkeit der nachveranlagten Grundsteuer kurz nach Versteigerungstermin	220
d) Fälligkeit der nachveranlagten Grundsteuer nach Zuschlag	221
III. Zuschlag und Grundpfandrechte	221
1. Bestehenbleibendes Recht	221
2. Nicht mehr voll valutierte Hypothek	222

IV.	Versagung des Zuschlags	223
V.	Kosten und Rechtsbehelf	227
	1. Gerichtskosten	227
	2. Rechtsbehelf	228
VI.	Abschließende Erledigung	231

Kapitel G

Verteilungstermin

I.	Verteilung des Erlöses	233
	1. Grundsätze zum Verteilungstermin	233
	2. Gerichtlicher Teilungsplan	234
	3. Erforderliche Anmeldung	234
	4. Erlrochenes Recht kein Grundpfandrecht	236
II.	Rechtsbehelfe im Teilungsverfahren	237
	1. Formelle Einwendungen	237
	2. Materielle Einwendungen	239
	a) Gemeinde als Widersprechende	239
	b) Gegen die Zuteilung an die Gemeinde wird Widerspruch erhoben	240
III.	Gesetzlicher Lösungsanspruch	241
	1. Allgemein	241
	2. Lösungsanspruch und Zwangsversteigerung	242
	a) Beide Sicherungshypothesen bleiben bestehen	242
	b) Beide Sicherungshypothesen erlöschen	242
	c) Zurückgezahltes Recht bleibt bestehen, Gemeinderecht erlischt	244
IV.	Nichtzahlung im Termin	244
	1. Allgemein	244
	2. Forderung der Gemeinde	245
	3. Sicherungshypothek	246
	4. Unbedenklichkeitsbescheinigung	247

Kapitel H

Zwangsverwaltung

I.	Allgemein	249
II.	Sinn der Zwangsverwaltung	250
III.	Antrag der Gemeinde auf Zwangsverwaltung	251
	1. Risiko	251
	2. Alternative zur Zwangsverwaltung	253
IV.	Dritte haben die Zwangsverwaltung beantragt	253
	1. Was muss die Gemeinde wissen und beachten?	253
	2. Unterschied zwischen „Aufwendungen“ und „Forderungen“	256
V.	Anordnung des Verfahrens und Wirkung der Beschlagnahme	257
VI.	Zwangsverwalter	259
	1. Stellung und Aufgaben des Zwangsverwalters	259
	2. Haftung des Zwangsverwalters	263
VII.	Vorschüsse in der Zwangsverwaltung	265
	1. Vorbemerkungen	265
	2. Vorschüsse zur Erhaltung/Verbesserung des Grundstücks	265
	3. Vorschüsse zur Weiterführung der Zwangsverwaltung	266
	4. Konsequenzen für die Gemeinde	266
VIII.	Verteilung der Verwaltungsmasse; Rangklassen	268
	1. Vorwegbefriedigung; Ausgaben der Verwaltung	268
	2. Verteilung der Überschüsse	270
IX.	Kosten des Verfahrens	271
	1. Kosten der Anordnung	271
	2. Kosten des Verfahrens	271
X.	Aufhebung/Einstellung der Zwangsverwaltung	273

Kapitel J

Gemeinde und Erbbaurecht

I.	Allgemeines zum Erbbaurecht	277
	1. Was bedeutet „Erbbaurecht“?	277
	2. Versteigerungsfeste Erbbauzinsreallast	278

II.	Gemeinsame Regelungen für alte und neue Erbbaurechte	279
1.	Anordnung der Zwangsversteigerung	279
2.	Erteilung des Zuschlags	279
3.	Versteigerungsantrag aus einem Grundpfandrecht	282
4.	Heimfallanspruch	283
III.	Unterschiede zwischen „alten“ und „neuen“ Erbbaurechten	284
1.	„Gleitklausel“ und „Inhalt der Vereinbarung“	284
2.	Schicksal der Reallast in der Zwangsversteigerung	284
IV.	Bereits fälliger Erbbauzins	286
1.	Vollstreckung aus dem Erbbauzins	286
2.	Rang und Rangverlust	286
V.	Erloschener Erbbauzins	289
1.	Erloschene Erbbauzins-Reallast	289
2.	Erloschene Gleitklausel	293

Kapitel K

Teilungsversteigerung

I.	Allgemeines	295
II.	Verschiedene „Gemeinschaften“	296
1.	Bruchteilsgemeinschaft	296
2.	Gesamthandsgemeinschaft	297
3.	„Kleines“ und „großes“ Antragsrecht	298
III.	Pfändung des Anspruchs	298
IV.	Antrag und Voraussetzungen	300
V.	Anordnungsbeschluss und Wirkung der Beschlagnahme	301
1.	Gesamthandsgemeinschaft	302
2.	Bruchteilsgemeinschaft	302
VI.	Geringstes Gebot	303
VII.	Versteigerungs- und Verteilungsverfahren	305
VIII.	Einstellung des Verfahrens	306

Kapitel I

Besonderheiten beim Schuldner

I.	Vorbemerkungen	309
1.	Verschiedene Arten der Zustellung	309
2.	Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren	312
II.	Schuldner wohnt im Ausland (Adresse bekannt)	313
1.	Zustellung des Anordnungs- oder Beitrittsbeschlusses	313
2.	Alle weiteren Zustellungen (einschließlich Zuschlagsbeschluss)	314
III.	Anschrift des Schuldners ist unbekannt	314
IV.	Schuldner ohne Vertreter	315
1.	Minderjährige als Schuldner	315
2.	„Juristische Personen“ als Schuldner	315
V.	Grundstückseigentümer verstorben – Zwangshypothek?	317
1.	Grundstückseigentümer war Vollstreckungsschuldner	317
2.	Erbe als Vollstreckungsschuldner	317
3.	Verstorbener war Vollstreckungsschuldner; der Erbe ist inzwischen im Grundbuch eingetragen	318
VI.	Verstorbener Grundstückseigentümer – Zwangsversteigerungsantrag? ..	319
1.	Erblasser ist Vollstreckungsschuldner	319
a)	Erbschaftsannahme durch den Erben	319
b)	Erbe hat die Erbschaft noch nicht angenommen	320
2.	Erbe als Vollstreckungsschuldner	322
3.	Erbengemeinschaft; nur ein Erbe ist Vollstreckungsschuldner!	322
VII.	Grundstückseigentümer unbekannt	323
1.	Bestellung eines Vertreters	323
2.	Weitere Erledigung	325
VIII.	Grundstückseigentümer in der Insolvenz	326
1.	Allgemein	326
2.	Anmeldung der persönlichen Forderung	327
3.	Verfolgung der persönlichen Forderung	328
4.	Verfolgung des Absonderungsrechts	328
5.	Freigabe durch den Insolvenzverwalter	333

Kapitel M

Besondere Vollstreckungsobjekte

I.	Bruchteile	337
II.	Wohnungseigentum	338
1.	Allgemeines	338
2.	Privileg des „Hausgeldes“ (Rangklasse 2)	340
a)	Vorbemerkungen	340
b)	Anmeldung durch die Wohnungseigentümergeinschaft (Umfang)	341
c)	Anmeldung durch die Wohnungseigentümergeinschaft (Form)	343
d)	Zwangsversteigerungsantrag durch die Wohnungseigentümergeinschaft	344
e)	Sonderregelung zum „bestehenbleibenden Recht“	344
f)	Rangklasse 2 und Zwangsverwaltung	345
III.	Bewegliche Gegenstände und Immobilienarvollstreckung	346
1.	Zubehör	346
2.	Ungeerntete Früchte	347
3.	Geerntete Früchte	348
IV.	Zwangsvollstreckung bei herrenlosen Grundstücken	348

Anhang

I.	Landesrechtliche Bestimmungen über die Vollstreckung in das unbewegliche Vermögen	351
II.	Übersicht über Gebühren-/Kostenbefreiung bei den Gerichten	358
III.	Muster	361
A	Urkunde über die Bestellung einer Sicherungsgrundschuld durch den Grundstückseigentümer	361
B	Ersuchen um Eintragung einer Zwangssicherungshypothek an einem Grundstück des Schuldners	364
C	Ersuchen um Eintragung einer Zwangssicherungshypothek an mehreren Grundstücken eines Schuldners	365
D	Ersuchen um Eintragung einer Zwangssicherungshypothek auf mehreren Grundstücken verschiedener Eigentümer	367

E	Ersuchen um Eintragung einer bedingten Zwangssicherungshypothek	369
F	Antrag auf Zulassung des Beitritts aus einer zugunsten der Gemeinde eingetragenen Zwangssicherungshypothek	371
G	Antrag auf Anordnung der Zwangsversteigerung eines Grundstücks für privilegierte und nicht privilegierte Forderungen	373
H	Antrag auf Anordnung einer Zwangsversteigerung wegen privilegierter Forderungen und mehreren Grundstücken	375
J	Anmeldung einer privilegierten Forderung zum Zwangsversteigerungstermin	377
K	Anmeldung zum Verteilungstermin (schließt an die Anmeldung Muster J an)	379
L	Antrag auf Zwangsversteigerung	380
M	Treuhandauftrag an Notar	381
	Stichwortverzeichnis	383