

Immobilienvollstreckung

aus Sicht der kommunalen Vollstreckungsbehörden

Handbuch für Praxis und Ausbildung

Begründet von

Hans-Jürgen Glotzbach

und

Günter Mayer

Fortgeführt von

Hans-Jürgen Glotzbach

Magistratsdirektor a. D., Mörfelden-Walldorf

und

Rainer Goldbach

Prof. Dipl. Rpfl. (FH), Berlin

9. Auflage 2026

 **VERLAG
RECKINGER**

Zitiervorschlag:

Glotzbach/Goldbach, Immobilienvollstreckung, 9. Auflage, Rn. 1

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit wird in diesem Werk auf geschlechtsspezifische Schreibweisen verzichtet und stattdessen das generische Maskulinum verwendet. Sämtliche Personenbezeichnungen gelten gleichermaßen für alle Geschlechteridentitäten.

9. Auflage 2026

ISBN 978-3-7922-0432-0 (Print)

ISBN 978-3-7922-0179-4 (Digital)

Die Deutsche Nationalbibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet unter <http://dnb.d-nb.de> abrufbar.

Alle Rechte vorbehalten.

Dieses Werk, einschließlich aller seiner Teile, ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der engen Grenzen des Urheberrechtsgesetzes (UrhG) ist ohne Zustimmung des Verlags unzulässig und strafbar. Dies gilt insbesondere für Vervielfältigungen und die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen. Die Verlag W. Reckinger GmbH & Co. KG behält sich eine Nutzung ihrer Inhalte für kommerzielles Text- und Data-Mining (TDM) im Sinne von § 44b UrhG ausdrücklich vor.

© 2026 Verlag W. Reckinger GmbH & Co. KG,

Luisenstr. 100–102, 53721 Siegburg

www.reckinger.de | info@reckinger.de

Druck: Druckerei Engelhardt GmbH, Neunkirchen-Seelscheid

Umschlaggestaltung: Huwer Grafik Design, Hürth

Satz: Cicero Computer GmbH, Bonn

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 Grundschild	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. Erstherrverwaltung (§ 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 Immobilienvollstreckung	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

Kapitel B

Verfolgung der Gemeindeforderung mittels Grundpfandrecht

I. Rangisierung durch Grundpfandrecht

Unter Grundpfandrechten versteht bekanntlich das BGB die **Grundschild**, die **Rentenschuld** und die **Hypothek**; letztere unterteilt in die **Verkehrshypothek** und die **Sicherungshypothek**. 72

Allen Grundpfandrechten ist gemeinsam, dass sie zunächst nur Sicherungsrechte 73 sind, also nicht unmittelbar zur Befriedigung des Berechtigten führen. Erfolgt keine freiwillige Zahlung, so ist trotz des Grundpfandrechtes die Zwangsversteigerung erforderlich. Die gesicherte Forderung des Gläubigers wird dann bei der Erlösverteilung an der Rangstelle des Grundpfandrechtes befriedigt. Deswegen ist es von Vorteil, wenn das Grundpfandrecht eine gute Rangstelle im Grundbuch hat.

Konkret bedeutet dies:

- Verfügungen des Schuldners nach Eintragung des Grundpfandrechtes durch 74 Veräußerung oder Belastung des Pfandgrundstücks können den Rang der so gesicherten Forderung nicht mehr verschlechtern.
- Der Rang des Grundpfandrechtes ist nur so gut oder so schlecht, wie er sich 75 zum Zeitpunkt der Eintragung darstellt. Die Möglichkeit einer Rangverbesserung durch Löschung vorgehender Rechte, etwa nach Tilgung der Forderung, unter Ausnutzung des gesetzlichen Lösungsanspruchs oder eines abgetretenen Rückgewähranspruchs, ist zwar vorgesehen, aber meist nur theoretischer Natur.

Wenn sich demzufolge die Gemeinde dazu entschließt, eine solche Sicherheit zu 76 erwerben, muss sie unbedingt einen aktuellen Grundbuchauszug einsehen. Dabei soll sie für ihre wirtschaftlichen Überlegungen getrost davon ausgehen, dass alle bereits eingetragenen Rechte in einer evtl. Zwangsversteigerung auch mit dem Nominalbetrag geltend gemacht werden und ihr im Range vorgehen. Hinzu kommen noch die Zinsen, welche im Ernstfall eine erhebliche Summe ausmachen. Hierfür einen Zuschlag von 30 Prozent auf das Nominalkapital vorzusehen, ist nicht übertrieben.

Beispiel:

Die Gemeinde überlegt, ob sie ein vom Schuldner freiwillig bestelltes Grund- 77 pfandrecht als Sicherheit für eine Forderung annehmen soll. Zunächst einmal muss sie dabei abschätzen, was für einen Erlös das Grundstück wohl bei einer Zwangs-

versteigerung bringen könnte. Schon hierbei ist ein Abschlag gegenüber dem Verkehrswert (= Verkaufspreis) angebracht. Angenommen, die Gemeinde hält 200.000 Euro für erzielbar. Eingetragen sind zwei Grundschulden über 100.000 Euro und 80.000 Euro zuzüglich der üblichen (hohen) Zinsen. Es muss damit gerechnet werden, dass im Ernstfall mindestens ca. 235.000 Euro der Gemeinde vorgehen, sie also kaum mit einem Erlösanteil rechnen kann. Ein jetzt eingetragenes Grundpfandrecht wäre höchstwahrscheinlich wertlos. Die Gemeindekasse würde insoweit lediglich ihr Gewissen dem Gemeindevorstand gegenüber beruhigen, irgendetwas getan zu haben. Zumindest wurde ja durch die Bestellung einer Sicherungsgrundschuld oder aber der im Wege der Zwangsvollstreckung vorgenommenen Eintragung der Zwangssicherungshypothek wenigstens die Verjährung der Forderung unterbrochen (→ Rn. 81).

- 78 Bezüglich der Zinsen soll man sich besser nicht auf die Versicherung des Schuldners verlassen, die tatsächlich vereinbarten Darlehenszinsen seien erheblich niedriger als die Grundschuldzinsen. Das mag zwar stimmen, aber in der Zwangsversteigerung werden trotzdem die Zinsen laut Grundbuch angesetzt. Diese erhöhen den Kreditrahmen und dienen dem Kreditinstitut als zusätzliche Absicherung der Darlehensforderung und der eventuell auflaufenden Vollstreckungskosten.

Bei nicht privilegierten Forderungen gilt folgender Grundsatz:

- 79 **Es ist für den Rang der Forderung gleichgültig, ob an einem bestimmten Tag ein Grundpfandrecht eingetragen oder die Beschlagnahme in der Zwangsversteigerung bewirkt wird.**

Ob man den letzten Rang der Rangklasse 4 oder den ersten Rang der Rangklasse 5 erwirbt, ist für die spätere Befriedigung einerlei. Muss also die Gemeinde entscheiden, ob sie für ihre nicht privilegierte Forderung ein Grundpfandrecht eintragen lässt oder gleich Zwangsversteigerungsantrag stellt, so kann die Rangfrage außer Betracht bleiben.

Es stellen sich vielmehr folgende Überlegungen:

- 80 Will man die sofortige Verwertung des Grundbesitzes erreichen, ergibt die Eintragung eines Grundpfandrechtes keinen Sinn. Der hierdurch erworbene „gesetzliche Lösungsanspruch“ gegenüber vorgehenden Rechten bringt in der Praxis kaum einen Vorteil. Hier wäre ein schneller Versteigerungsantrag die richtige Entscheidung.
- 81 Nur wenn derzeit bei einer Versteigerung keine Befriedigung mehr aus dem Grundstück zu erwarten ist, könnte ein Grundpfandrecht sinnvoll sein. Dadurch wird der Rang gesichert, falls später in einer Zwangsversteigerung mehr geboten wird als zuvor angenommen. Die Gemeinde ist in einer solchen Zwangsversteigerung „Beteiligte“ (§ 9 ZVG) und wird daher vom Gericht von Amts wegen von der

Wertfestsetzung und der Terminbestimmung benachrichtigt. Soll das Grundstück veräußert werden, kann dies lastenfrei nur mit Zustimmung der Gemeinde geschehen, welche dann auf dem Verhandlungsweg zumindest noch einen Teil der Forderung erhält, obwohl ihr Rang in einer Zwangsversteigerung aussichtslos wäre.

Durch die Eintragung der Zwangssicherungshypothek erreicht die Gemeinde zudem eine Unterbrechung der **Verjährung** der Forderung. Nach § 231 Abs. 2 Nr. 3 AO dauert die Unterbrechung der Zahlungsverjährung öffentlich-rechtlicher Ansprüche fort, bis die Zwangssicherungshypothek erloschen ist⁶¹. Bei Forderungen, die keine Abgaben sind – insbesondere bei zivilrechtlichen Ansprüchen – hat der Gläubiger (soweit materiellrechtlich nichts Näheres bestimmt ist) die Vorschriften des BGB zu beachten. Die mit Beginn des Verfahrens, das zum ZPO-Titel führte, eingetretene Hemmung der Verjährung (§ 204 BGB) endet mit dem Antrag auf Eintragung der Zwangshypothek (§ 212 Abs. 1 Satz 2 BGB), sodass die Verjährungsfrist jetzt weiterläuft. Abgesehen davon, dass die Verjährungsfrist für rechtskräftig festgestellte Forderungen 30 Jahre beträgt⁶² (§ 197 Abs. 1 Satz 3 BGB), wird das Recht, aus der Sicherungshypothek dingliche Befriedigung zu fordern, von der Verjährung der schuldrechtlichen Forderung nicht berührt (§ 216 Abs. 1, § 902 BGB).

Ein Grundpfandrecht könnte auch sinnvoll sein, um den Schaden zu begrenzen, wenn aus politischen Gründen (z. B. Schuldner ist wichtiger Arbeitgeber) eine Zwangsversteigerung zunächst nicht erwogen werden soll. Zusätzlich wird die persönliche Forderung nun dinglich, was im Falle eines Insolvenzverfahrens des Schuldners ein Absonderungsrecht begründet (§ 49 InsO). Die Gemeinde kann auf diese Weise auch nach einer Insolvenzeröffnung eine Zwangsversteigerung durchführen und darauf hoffen, dass die gesicherte Forderung in der Immobilienvollstreckung befriedigt wird und nicht auf eine geringe quotale Zuteilung aus der Insolvenzmasse verwiesen wird. Selbst die Erteilung der Restschuldbefreiung begründet keinen Anspruch auf Erteilung einer Löschungsbewilligung hinsichtlich einer vor der Eröffnung des Insolvenzverfahrens eingetragenen Zwangshypothek⁶³. Das Insolvenzverfahren und die Restschuldbefreiung haben keinerlei Auswirkungen auf dingliche Rechte. Deswegen kann der Zwangssicherungshypothekengläubiger zwar aus der gesicherten persönlichen Forderung nach Insolvenzeröffnung nicht (§ 89 InsO) und nach Erteilung der Restschuldbefreiung nie wieder gegen den Schuldner vollstrecken, er kann aber jederzeit während und nach dem Insolvenzverfahren den dinglichen Duldungsanspruch aus der Zwangssicherungshypothek durchsetzen und das Grundstück verwerten.

82

61 BFH vom 17. Oktober 1989 – VII R 77/88 – BStBl. II 1990, 44.

62 Ausgenommen bestimmte wiederkehrende Leistungen (§ 197 Abs. 2 BGB).

63 BGH vom 23. Juni 2021 – VII ZB 37/20 – Rpfleger 2021, 662 = DGVZ 2022, 55.

- 83 Hat sich die Gemeinde entschlossen, ein Grundpfandrecht als Sicherheit anzunehmen, kommen praktisch (nur) zwei Möglichkeiten in Betracht:
- eine Grundsuld durch Vereinbarung mit dem Schuldner (→ Rn. 84) oder
 - eine Zwangssicherungshypothek ohne Mitwirkung des Schuldners (→ Rn. 86 ff. allgemein und für nicht privilegierte Forderungen, → Rn. 154 für Besonderheiten bei privilegierten Forderungen).

II. Grundsuld als Mittel vertraglicher Sicherung

84 Siehe dazu Muster A im Anhang zur Bestellung einer Sicherungsgrundsuld.

Angesichts der einfachen und relativ kostengünstigen Möglichkeit, sich im Wege der Zwangsvollstreckung (durch Zwangssicherungshypothek) eine dingliche Sicherheit zu verschaffen und aus dieser auch zu vollstrecken, hat die vertraglich bestellte Grundsuld für die Gemeinde keine große Bedeutung erlangt. Im Hinblick auf die Möglichkeit der Ausdehnung auf mehrere einzelne Grundstücke im Verteilungsfall (→ Rn. 104 ff.), sollte man ihr aber gesteigerte Aufmerksamkeit schenken.

Die Sicherungsgrundsuld entsteht durch (formlose) Einigung zwischen Grundstückseigentümer und Gemeinde sowie anschließender Eintragung im Grundbuch, welche aber eine formgebundene Bewilligung des Eigentümers (→ Rn. 85) voraussetzt. Sie kann also nicht im Wege der Zwangsvollstreckung, sondern nur durch Vereinbarung erlangt werden und sollte daher in jedem Fall erwogen werden, wenn ein Schuldner wegen Stundung fälliger Forderungen vorstellig wird.

Gegenüber der Zwangshypothek hat die Sicherungsgrundsuld für die Gemeinde folgende Vorteile:

- Schuldner der Forderung und Eigentümer des Grundstücks müssen nicht identisch sein. Es kann also z. B. die Ehefrau des Schuldners ihr Privatgrundstück wegen der Gewerbesteuerschuld des Ehemannes belasten lassen. Genauso kann das Privatgrundstück des Kaufmannes belastet werden, der seine Geschäfte unter der Firma einer GmbH betreibt.
- Es gibt keinen Mindestbetrag, wie er für die Zwangssicherungshypothek gefordert wird.
- Es können mehrere Grundstücke des gleichen Eigentümers gesamtschuldnerisch belastet werden; es ist also insoweit keine Verteilung der Forderung auf mehrere Grundstücke erforderlich.
- Es kann eine unbedingte Grundsuld auch für privilegierte Forderungen (→ Rn. 2 ff.) bestellt werden, bevor das Privileg durch Zeitablauf erloschen ist.
- Die Forderung ist, anders als bei der streng forderungsabhängigen (Zwangssicherungs-)Hypothek, beliebig austauschbar, d. h., die einmal bestellte Grundsuld muss nach Begleichung der ursprünglich gedeckten Forderung nicht gelöscht werden, sondern sie kann für alle künftigen Forderungen erhalten bleiben.

ben. Dazu ist es sinnvoll und rechtssicher, wenn eine vertragliche Sicherungszweckerklärung zwischen der Gemeinde und dem Schuldner geschlossen wird. Dieser Vertrag sollte zum Inhalt haben, dass die Grundschuld alle derzeitigen und künftigen Verbindlichkeiten des Schuldners gegenüber der Gemeinde sichert. Auf diesem Weg erhält die Gemeinde ein für viele Zwecke und über einen langen Zeitraum einsetzbares Pfandrecht am Grundstück des Schuldners oder eines Dritten, der sein Grundstück als Sicherungsmittel zur Verfügung stellt.

Die Eintragung der Grundschuld erfordert die Vorlage einer **Bewilligung** (§ 19 GBO) des Grundstückseigentümers (aller Miteigentümer!) und einen Eintragungsantrag beim Grundbuchamt (§ 13 GBO). Die Zustimmung der Gemeinde zur Grundschuldbestellung oder die Sicherungszweckerklärung müssen dem Grundbuchgericht nicht nachgewiesen werden. Hinsichtlich der Bewilligung muss jedoch zwischen zwei Alternativen unterschieden werden: 85

Normalerweise wird die Bewilligung (Grundschuldurkunde) beim Notar beurkundet, wobei der Schuldner einerseits die Grundschuld bestellt und sich andererseits der sofortigen Zwangsvollstreckung unterwirft. Ist dies geschehen und hat der Notar eine vollstreckbare Ausfertigung erteilt (§§ 797, 725 ZPO), so kann mit dieser Urkunde nach Kündigung der Grundschuld unter Einhaltung der sechsmonatigen Kündigungsfrist (§ 1193 Abs. 1 BGB) sowie ihrer Zustellung (§ 750 Abs. 1 ZPO) „sofort“, nämlich unter Beachtung der Zweiwochenfrist des § 798 ZPO, in das Grundstück vollstreckt werden (§ 794 Abs. 1 Nr. 5 ZPO). Eine Verwaltungsvollstreckung im Range bzw. aus der Grundschuld ist nicht möglich⁶⁴.

Diese „normale Form“ der Grundschuldbestellung ist relativ teuer, zumal die Kosten des Notars auch bei Gebührenfreiheit der Gemeinde (vom Eigentümer) zu zahlen wären. Wer beim Grundbuchgericht den Antrag auf Eintragung stellt, schuldet auch die Gerichtsgebühr (§ 22 Abs. 1 GNotKG). Genießt die Gemeinde Gebührenfreiheit (siehe Anhang II.), kann sie den Antrag stellen; anderenfalls sollte sie dies dem Schuldner überlassen.

Die Gemeinde kann stattdessen die Grundschuldurkunde selbst verfassen (dazu Anhang: Muster A) und – soweit sie diese Befugnis hat – die Unterschrift des Eigentümers selbst beglaubigen. Anderenfalls wäre die Beglaubigung durch einen Notar erforderlich, was immer noch kostengünstiger wäre als dessen Beurkundung. Nachteilig wirkt sich aus, dass die so errichtete Urkunde der Gemeinde zwar den Rang sichert und im Zwangsversteigerungsverfahren eine Berücksichtigung von Amts wegen erfolgt. Aus ihr kann jedoch die Zwangsversteigerung nicht ohne Weiteres betrieben werden, weil es an einem Vollstreckungstitel fehlt. Eine nach § 794

⁶⁴ Die Bestellung der Grundschuld schafft ein zivilrechtliches Forderungsverhältnis, welches von der gesicherten öffentlich-rechtlichen Forderung weitgehend unabhängig ist.

Abs. 1 Nr. 5 ZPO vollstreckbare Urkunde kann nur von einem Notar ausgestellt werden. Die Beglaubigung der Unterschriften durch die Gemeinde auf der Bestellsurkunde reicht dazu nicht aus.

Will die Gemeinde aus einer Grundschild ohne notarielle Vollstreckungsunterwerfung die Zwangsversteigerung betreiben, muss sie einen aufwendigen Zivilprozess auf Duldung der Zwangsvollstreckung führen. Eine nicht vollstreckbare Grundschild eignet sich somit als Sicherungsmittel nicht.

Eine vom Schuldner ordnungsgemäß bestellte Grundschild kann auch auf einen Grundstücks-Bruchteil eingetragen werden, was allerdings wenig Sicherheit bringt, weil daraus nur ein Verwertungsrecht bezüglich des belasteten Anteils entsteht und nicht bezüglich des gesamten Grundstücks. Anteile an Grundstücken können zwar selbstständig versteigert werden, dazu muss sich aber erst einmal ein Bietinteressent finden. Dennoch kann eine Bruchteilsbelastung sinnvoll sein, denn wenn die Grundstückseigentümer das Grundstück lastenfrei verkaufen wollen, ist die Anteilsbelastung ein Verkaufshindernis, das durch Zahlung beseitigt werden muss. Auf dem Anteil eines Miteigentümers in Gesamthandsgemeinschaft (→ Rn. 696) kann keine Anteilsbelastung eingetragen werden.

Der Erwerb einer Sicherungsgrundschild schließt die Verwaltungsvollstreckung einer anderen Forderung, insbesondere im Vorrang, nicht aus. Es wäre deshalb denkbar, dass die Gemeinde wegen einer privilegierten Forderung die Zwangsversteigerung des (mit einer Sicherungsgrundschild) belasteten Grundstücks betreibt und damit eine zu ihren Gunsten bestehende und nicht vollstreckbare Sicherungshypothek liquidiert.

Beispiel:

Der Gemeinde wurde eine Sicherungsgrundschild über 1.000 Euro bestellt, die (da nicht notariell beurkundet und mit dinglicher Unterwerfungsklausel versehen) nicht vollstreckbar ist. Es besteht eine Sicherungszweckerklärung, wonach die Grundschild alle derzeitigen und künftigen Verbindlichkeiten des Schuldners sichert. Die Gemeinde fordert inzwischen 200 Euro Grundsteuer (privilegiert) und 1.100 Euro Gewerbesteuer. Es besteht trotz der Sicherung mittels Grundschild die Möglichkeit, wegen der Grundsteuer die Zwangsversteigerung im Wege der Verwaltungsvollstreckung zu betreiben, wodurch die Grundschild mit dem Zuschlag erlöschen würde. Bei ausreichendem Erlös in der Zwangsversteigerung würden der Gemeinde im Range der Sicherungsgrundschild 1.000 Euro (zzgl. Zinsen) zugewiesen, welche mit der rückständigen Gewerbesteuerforderung verrechnet werden könnten.