

# Inhaltsverzeichnis

	Seite
Vorwort .....	5
Literaturverzeichnis .....	19
Abkürzungsverzeichnis .....	21

## Kapitel A

### Die Forderungen der Gemeinde

I. Die privilegierten Forderungen .....	25
1. Das Privileg – welche Forderungen sind privilegiert? .....	25
2. Rechtsgrundlage der öffentlichen Last .....	27
a) Öffentliche Grundstückslasten nach Bundesrecht .....	27
b) Öffentliche Grundstückslasten nach Landesrecht .....	28
c) Öffentliche Grundstückslasten nach Gemeinderecht .....	28
3. Der Verlust des Privilegs durch Zeitablauf .....	29
a) Wiederkehrende Leistungen .....	30
b) Einmalige Leistungen .....	32
c) Beiträge als „wiederkehrender Beitrag“ .....	33
4. Die grundstücksbezogene Benutzungsgebühr als öffentliche Last ...	33
a) Die gesetzlichen Voraussetzungen .....	33
b) Die Privilegierung im Kommunalabgabengesetz .....	34
c) Was darf nun zu den öffentlichen Lasten i. S. d. § 10 ZVG gezählt werden? .....	38
d) Was sind „grundstücksbezogene Benutzungsgebühren“? .....	38
e) Ist immer eine Änderung der Abgabensatzung erforderlich? .....	39
f) Was kann die Gemeinde tun, wenn das Vorrecht nicht anerkannt wird? .....	40
g) Rechtsmittel bei falscher Rangfeststellung im Anordnungsbeschluss .....	41
h) Rechtsmittel bei falschem geringsten Gebot .....	42
i) Rechtsmittel gegen falsche Erlösverteilung .....	43
j) Sofortige Beschwerde gegen den Teilungsplan als bessere Lösung .....	43

k) Rangprivileg durchsetzen! .....	44
l) Der Sonderfall: Gesamthaft von Wohnungseigentum für grund- stücksbezogene Benutzungsgebühren .....	45
5. Risiko bei langer Verfahrensdauer .....	47
6. Fälligkeit und Nebenleistungen .....	49
II. Die nicht privilegierten Forderungen .....	50
1. Welche Forderungen sind nicht privilegiert? .....	50
2. Wie werden sie verfolgt? .....	51
3. Nicht nach Verwaltungsvollstreckungsrecht verfolgbare Forderungen .....	52

## Kapitel B

### Die Verfolgung der Gemeindeforderung mittels Grundpfandrecht

I. Grundpfandrecht ist nur Rangssicherung .....	55
II. Grundschild als Mittel vertraglicher Sicherung .....	57
III. Zwangssicherungshypothek als Sicherungsmittel .....	59
1. Die allgemeinen Voraussetzungen .....	59
2. Die besonderen Vollstreckungsvoraussetzungen nach der ZPO .....	62
a) 750-Euro-Grenze .....	62
b) Kein Gesamtrecht .....	64
3. Die Verfolgung der Sicherungshypothek .....	65
a) Zwangsversteigerung .....	65
b) Keine Anmeldung erforderlich .....	66
c) Zwangshypothek und Insolvenz .....	66
4. Weiteres Schicksal der Sicherungshypothek .....	67
a) bei Maßnahmen des Verwaltungsgerichts .....	67
b) bei Zahlung des Schuldners .....	67
IV. Die Kosten der Eintragung .....	68
1. Die Gerichtskosten für die Eintragung .....	68
2. Kosten bei verteiltem Gesamtrecht .....	69
3. Rechtsbehelfe gegen den Kostenansatz .....	69
4. Notarkosten .....	70
V. Die „bedingte“ Sicherungshypothek für öffentliche Lasten .....	70
1. Besonderheit .....	70

2. Die bedingte Sicherungshypothek .....	71
3. Voraussetzungen für die Eintragung .....	71
4. Die Rechtsverfolgung aus der bedingten Sicherungshypothek .....	73
5. Weiteres Schicksal der bedingten Sicherungshypothek .....	74
VI. Die Rechtsbehelfe .....	75
1. Vorbemerkung .....	75
2. Die Rechtsbehelfe der Gemeinde .....	75
3. Die Rechtsbehelfe des Schuldners .....	76

## Kapitel C

### Die Verfolgung der Gemeindeforderung in der Zwangsversteigerung

I. Das „geringste Gebot“ .....	77
1. Begriff .....	77
2. Die Berechnung des geringsten Gebotes .....	77
a) Suche nach dem bestberechtigten Gläubiger .....	77
b) Wer hat einen noch besseren Rang? .....	78
c) Das „bestehenbleibende Recht“ .....	78
3. Risiken der Gemeinde .....	80
a) Verschiedene Gläubiger in Rangklasse 3 .....	80
b) Gemeinde bringt eigenes im Grundbuch eingetragenes Recht zum Erlöschen .....	81
c) Gemeinde hat verschiedene Ansprüche in Rangklasse 3 .....	81
d) Insolvenzverwalter betreibt die Zwangsversteigerung (§§ 172 ff. ZVG) .....	81
e) Risiko, wenn ein Objekt nach WEG versteigert wird! .....	82
4. Rechtsbehelfe .....	82
5. Das Baulastverzeichnis .....	82
6. Der Bodenschutzvermerk .....	83
II. Die Anmeldung der Forderung .....	84
1. Allgemein .....	84
2. Leistungsbescheid .....	88
3. Form und Zeitpunkt der Anmeldung .....	89
4. Was kann angemeldet werden? (Rangklassen) .....	91
5. Mehrere Grundstücke .....	103
6. Folgen der Anmeldung .....	104

III.	Der Versteigerungsantrag – das Beitrittsgesuch .....	105
1.	Allgemein .....	105
2.	Wirkung .....	110
3.	Das vollstreckbare Ersuchen und die Bezeichnung der Forderung ..	111
4.	Mehrere Grundstücke .....	115
a)	Die Gemeinde will wegen nicht privilegierter Forderung betreiben .....	115
b)	Die Gemeinde will wegen privilegierter Forderung betreiben ....	116
c)	Die Gemeinde will aus mehreren Zwangshypotheken betreiben .....	117
5.	Anmeldung oder Beitritt? .....	118
6.	Sonderfall: Vollstreckung aus einer Grundsuld .....	119
7.	Kosten .....	120
a)	Die Kosten der Anordnung/des Beitritts .....	120
b)	Die Verfahrenskosten .....	121
c)	Kosten des Zuschlags .....	123
8.	Rechtsbehelfe .....	123
a)	Rechtsbehelfe der Gemeinde bei Ablehnung des Antrags .....	123
b)	Rechtsbehelf gegen den Kostenansatz .....	124
c)	Rechtsbehelf des Schuldners .....	125

## Kapitel D

### Einstellung, einstweilige Einstellung, Fortsetzung, Aufhebung des Verfahrens

I.	Einstweilige Einstellung bei nur angemeldeter Forderung .....	128
II.	Einstweilige Einstellung bei Anordnungs- oder Beitrittsbeschluss .....	128
1.	Schuldnerantrag auf einstweilige Einstellung gem. § 30a ZVG .....	128
2.	Die Einstellungsbewilligung .....	133
3.	Die Fortsetzung des Verfahrens .....	134
4.	Die Aufhebung des Verfahrens .....	135
5.	Sonderfälle .....	135
6.	Die Rechtsbehelfe bei Einstellung und Fortsetzung .....	136
III.	Die Ablösung durch einen Gläubiger .....	136
1.	Was bedeutet „Ablösung“? .....	136
2.	Wer kann die Gemeinde ablösen? .....	137

3. Wen sollte die Gemeinde ablösen? .....	138
4. Wie erfolgt die Ablösung? .....	138
5. Rechtsfolgen der Ablösung .....	139

## Kapitel E

### Die Gemeinde im Versteigerungstermin

I. Die Vertretung der Gemeinde gegenüber dem Gericht .....	141
1. Vertretung bei der Beitreibung einer Geldforderung .....	141
2. Vertretung in anderen Fällen .....	142
II. Letzte Frist für die Anmeldungen .....	144
III. Abweichende Versteigerungsbedingungen .....	144
IV. Der „Zuzahlungsbetrag“ für ein bestehenbleibendes Recht .....	146
V. Der Ersatzbetrag für ein erlöschendes Recht .....	147
VI. Die Ablösung der Gemeindeforderung durch einen Gläubiger .....	147
1. Was muss gezahlt werden? .....	147
2. Folge der Ablösung .....	148
3. Zahlung an das Gericht .....	148
VII. Schuldner-Zahlung .....	149
VIII. Die Versteigerung mehrerer Grundstücke .....	150
1. Allgemein .....	150
2. Das Gesamtausgebot .....	150
3. Das Gruppenausgebot (§ 63 Abs. 2 ZVG) .....	150
IX. Das Sicherheitsverlangen .....	152
1. Kann die Gemeinde vom Bieter Sicherheit fordern? .....	152
2. Wie verlangt man Sicherheit? .....	153
3. Das Verfahren, wenn „erhöhte Sicherheit“ verlangt wird .....	154
a) Vorbemerkung .....	154
b) Wie nun verfahren wird .....	154
c) Die Zuschlagsentscheidung .....	156
4. Die Sicherungsmittel .....	156
X. Widerspruch gegen ein Gebot .....	157

XI.	Der Antrag auf Versagung des Zuschlags (§ 74a ZVG) .....	158
a)	Gemeinde stellt selbst den Antrag .....	158
b)	ein Dritter stellt den Antrag .....	159
XII.	Das Risiko des § 85a Abs. 3 ZVG .....	159
XIII.	Der ergebnislose Termin .....	160

### **Kapitel F**

#### **Zuschlag und Zuschlagsfolgen**

I.	Die Erteilung des Zuschlags .....	163
II.	Was bewirkt der Zuschlag? .....	163
1.	Eigentumserwerb durch den Ersteher .....	163
2.	Die laufenden Grundsteuern .....	163
3.	Die einmaligen öffentlichen Lasten .....	164
4.	Die nachveranlagte Grundsteuer .....	165
a)	nachveranlagte Grundsteuer wird vor der ersten Beschlagnahme fällig .....	165
b)	Grundsteuer wird nach der ersten Beschlagnahme, aber vor Versteigerungstermin, fällig .....	165
c)	nachveranlagte Grundsteuer wird kurz nach Versteigerungs- termin fällig .....	166
d)	nachveranlagte Grundsteuer wird nach Zuschlag fällig .....	166
III.	Zuschlag und Grundpfandrechte .....	166
1.	Das bestehenbleibende Recht .....	166
2.	Die nicht mehr voll valutierte Hypothek .....	167
IV.	Die Versagung des Zuschlags .....	169
V.	Kosten und Rechtsbehelf .....	171
1.	Gerichtskosten .....	171
2.	Der Rechtsbehelf .....	171
VI.	Die abschließende Erledigung .....	173

## Kapitel G

### Der Verteilungstermin

I.	Die Verteilung des Erlöses .....	175
1.	Grundsätze zum Verteilungstermin .....	175
2.	Der gerichtliche Teilungsplan .....	175
3.	Die erforderliche Anmeldung .....	176
4.	Wenn das erloschene Recht kein Grundpfandrecht ist? .....	177
II.	Rechtsbehelfe im Teilungsverfahren .....	179
1.	Formelle Einwendungen .....	179
2.	Materielle Einwendungen .....	180
a)	Die Gemeinde als Widersprechende .....	180
b)	Gegen die Zuteilung an die Gemeinde wird Widerspruch erhoben .....	181
III.	Der gesetzliche Lösungsanspruch .....	182
1.	Allgemein .....	182
2.	Lösungsanspruch und Zwangsversteigerung .....	182
a)	Beide Sicherungshypotheken bleiben bestehen .....	182
b)	Beide Sicherungshypotheken erlöschen .....	183
c)	Zurückgezahltes Recht bleibt bestehen, Gemeinderecht erlischt .....	185
IV.	Die Nichtzahlung im Termin .....	185
1.	Allgemein .....	185
2.	Die Forderung der Gemeinde .....	186
3.	Die Sicherungshypothek .....	186
4.	Die Unbedenklichkeitsbescheinigung .....	187

## Kapitel H

### Die Zwangsverwaltung

I.	Allgemein .....	189
II.	Sinn der Zwangsverwaltung .....	190
III.	Antrag der Gemeinde auf Zwangsverwaltung .....	191
1.	Das Risiko .....	191
2.	Bessere Möglichkeiten .....	192

IV.	Dritte haben die Zwangsverwaltung beantragt .....	193
1.	Was muss die Gemeinde wissen und beachten? .....	193
2.	Unterschied zwischen „Aufwendungen“ und „Forderungen“ .....	196
V.	Anordnung des Verfahrens und Wirkung der Beschlagnahme .....	196
VI.	Der Zwangsverwalter .....	198
1.	Stellung und Aufgaben des Zwangsverwalters .....	198
2.	Haftung des Zwangsverwalters .....	201
VII.	Die Vorschüsse in der Zwangsverwaltung .....	202
1.	Vorbemerkung .....	202
2.	Vorschüsse zur Erhaltung/Verbesserung des Grundstücks .....	203
3.	Vorschüsse zur Weiterführung der Zwangsverwaltung .....	203
4.	Konsequenzen für die Gemeinde .....	204
VIII.	Verteilung der Verwaltungsmasse; Rangklassen .....	205
1.	Vorwegbefriedigung; Ausgaben der Verwaltung .....	205
2.	Verteilung der Überschüsse .....	207
IX.	Kosten des Verfahrens .....	208
1.	Kosten der Anordnung .....	208
2.	Kosten des Verfahrens .....	208
X.	Aufhebung/Einstellung der Zwangsverwaltung .....	210

## Kapitel J

### Gemeinde und Erbbaurecht

I.	Allgemeines zum Erbbaurecht .....	213
1.	Was bedeutet „Erbbaurecht“? .....	213
2.	Die Rechtsänderung per Oktober 1994 .....	214
II.	Gemeinsame Regelungen für alte und neue Erbbaurechte .....	214
1.	Die Anordnung der Zwangsversteigerung .....	214
2.	Die Erteilung des Zuschlags .....	214
3.	Versteigerungsantrag aus einem Grundpfandrecht .....	216
4.	Der Heimfallanspruch .....	216
III.	Unterschiede zwischen „alten“ und „neuen“ Erbbaurechten .....	216
1.	„Gleitklausel“ und „Inhalt der Vereinbarung“ .....	216
2.	Schicksal der Reallast in der Zwangsversteigerung .....	217



IV.	Der bereits fällige Erbbauzins .....	218
1.	Vollstreckung aus dem Erbbauzins .....	218
2.	Rang und Rangverlust .....	219
V.	Der erloschene Erbbauzins .....	221
1.	Die erloschene Erbbauzins-Reallast .....	221
2.	Die erloschene Gleitklausel .....	226

## Kapitel K

### Auseinandersetzungsversteigerung

I.	Allgemein .....	227
II.	Die verschiedenen „Gemeinschaften“ .....	228
1.	Die Bruchteilsgemeinschaft .....	228
2.	Gesamthandsgemeinschaft .....	228
3.	Das „kleine“ und das „große“ Antragsrecht .....	229
III.	Pfändung des Anspruchs .....	230
IV.	Antrag und Voraussetzungen .....	231
V.	Anordnungsbeschluss und Wirkung der Beschlagnahme .....	233
a)	Gesamthandsgemeinschaft .....	233
b)	Bruchteilsgemeinschaft .....	233
VI.	Geringstes Gebot .....	234
VII.	Versteigerungs- und Verteilungsverfahren .....	236
VIII.	Einstellung des Verfahrens .....	237

## Kapitel L

### Besonderheiten beim Schuldner

I.	Vorbemerkung .....	239
1.	Die verschiedenen Arten der Zustellung .....	239
2.	Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren .....	240
II.	Schuldner wohnt im Ausland; Adresse bekannt .....	241
1.	Die Zustellung des Anordnungs- oder Beitrittsbeschlusses .....	241
2.	Alle weiteren Zustellungen (einschließlich Zuschlagsbeschluss) .....	242

III.	Anschrift des Schuldners ist unbekannt .....	242
IV.	Schuldner hat keinen Vertreter .....	243
	1. Schuldner ist minderjährig .....	243
	2. Schuldner ist „juristische Person“ .....	243
V.	Grundstückseigentümer verstorben – Zwangshypothek? .....	244
	1. Grundstückseigentümer war Vollstreckungsschuldner .....	244
	2. Der Erbe als Vollstreckungsschuldner .....	244
	3. Der Verstorbene war Vollstreckungsschuldner; der Erbe ist inzwischen im Grundbuch eingetragen .....	244
VI.	Grundstückseigentümer ist verstorben – Zwangsversteigerungs- antrag? .....	246
	1. Der Erblasser ist Vollstreckungsschuldner .....	246
	a) Der Erbe hat die Erbschaft angenommen .....	246
	b) Der Erbe hat die Erbschaft noch nicht angenommen .....	246
	2. Der Erbe ist Vollstreckungsschuldner .....	248
	3. Erbengemeinschaft; nur ein Erbe ist Vollstreckungsschuldner! .....	248
VII.	Grundstückseigentümer unbekannt .....	249
	1. Die Bestellung eines Vertreters .....	249
	2. Die weitere Erledigung .....	250
VIII.	Grundstückseigentümer in der Insolvenz .....	251
	1. Allgemein .....	251
	2. Die Anmeldung der persönlichen Forderung .....	252
	3. Die Verfolgung der persönlichen Forderung .....	253
	4. Die Verfolgung des Absonderungsrechts .....	254
	5. Freigabe durch den Insolvenzverwalter .....	254

## Kapitel M

### Besondere Vollstreckungsobjekte

I.	Bruchteile .....	259
II.	Wohnungseigentum .....	260
	1. Allgemein .....	260
	2. Das Privileg des „Hausgeldes“ (Rangklasse 2) .....	262
	a) Vorbemerkung .....	262

b) Anmeldung durch die Wohnungseigentümergeinschaft (Umfang) .....	262
c) Anmeldung durch die Wohnungseigentümergeinschaft (Form) .....	264
d) Zwangsversteigerungsantrag durch die Wohnungseigentümergeinschaft .....	265
e) Neue Regelung zum „bestehen bleibenden Recht“ .....	266
f) Rangklasse 2 und Zwangsverwaltung .....	266
III. Bewegliche Gegenstände und Immobiliervollstreckung .....	267
IV. Zwangsvollstreckung bei herrenlosem Grundstück .....	269

## Anhang

I. Landesrechtliche Bestimmungen über die Vollstreckung in das unbewegliche Vermögen .....	271
II. Übersicht über Gebühren-/Kostenbefreiung bei den Gerichten .....	277
III. Muster .....	280
A Urkunde über die Bestellung einer Sicherungsgrundschuld durch den Grundstückseigentümer .....	280
B Ersuchen um Eintragung einer Zwangssicherungshypothek an einem Grundstück des Schuldners .....	282
C Ersuchen um Eintragung einer Zwangssicherungshypothek an mehreren Grundstücken eines Schuldners .....	283
D Ersuchen um Eintragung einer Zwangssicherungshypothek auf mehreren Grundstücken verschiedener Eigentümer .....	285
E Ersuchen um Eintragung einer bedingten Zwangssicherungshypothek .....	287
F Antrag auf Zulassung des Beitritts aus einer zugunsten der Gemeinde eingetragenen Zwangssicherungshypothek .....	289
G Antrag auf Anordnung der Zwangsversteigerung eines Grundstücks für privilegierte und nicht privilegierte Forderungen .....	291
H Antrag auf Anordnung einer Zwangsversteigerung wegen privilegierter Forderungen und mehreren Grundstücken .....	293
J Anmeldung einer privilegierten Forderung zum Zwangsversteigerungstermin .....	295

K Anmeldung zum Verteilungstermin (schließt an die Anmeldung Muster J an) .....	296
Stichwortverzeichnis .....	297