

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Vorwort	5
Literaturverzeichnis	19
Abkürzungsverzeichnis	20

Kapitel A

Die Forderungen der Gemeinde

I.	Die privilegierten Forderungen	23
1.	Das Privileg — welche Forderungen sind privilegiert?	23
2.	Rechtsgrundlage der öffentlichen Last	25
a)	Öffentliche Grundstückslasten nach Bundesrecht	25
b)	Öffentliche Grundstückslasten nach Landesrecht	26
c)	Öffentliche Grundstückslasten nach Gemeinderecht	26
3.	Der Verlust des Privilegs durch Zeitablauf	27
a)	Wiederkehrende Leistungen	28
b)	Einmalige Leistungen	29
c)	Beiträge als „wiederkehrender Beitrag“	31
4.	Die Grauzone „Nutzungsgebühren“	31
a)	Das Problem	31
b)	Der Konsens wird durchbrochen	32
c)	Beurteilung und Ausblick	33
5.	Risiko bei langer Verfahrensdauer	33
6.	Fälligkeit und Nebenleistungen	35
II.	Die nichtprivilegierten Forderungen	36
1.	Welche Forderungen sind nicht privilegiert?	36
2.	Wie werden sie verfolgt?	37
3.	Nicht nach Verwaltungsvollstreckungsrecht verfolgbare Forderungen	37

Kapitel B

Die Verfolgung der Gemeindeforderung mittels Grundpfandrecht

I.	Grundpfandrecht ist nur Rangssicherung	41
----	--	----

Inhaltsverzeichnis

	Seite
II. Grundsschuld als Mittel vertraglicher Sicherung	43
III. Zwangssicherungshypothek als Sicherungsmittel	45
1. Die allgemeinen Voraussetzungen	45
2. Die besonderen Vollstreckungsvoraussetzungen nach der ZPO	48
a) 750,— Euro Grenze	48
b) Kein Gesamtrecht	49
3. Die Verfolgung der Sicherungshypothek	50
a) Zwangsversteigerung	50
b) Keine Anmeldung erforderlich	51
c) Zwangshypothek und Insolvenz	51
4. Weiteres Schicksal der Sicherungshypothek	52
a) bei Maßnahmen des Verwaltungsgerichts	52
b) bei Zahlung des Schuldners	52
IV. Die Kosten der Eintragung	53
1. Die Gerichtskosten für die Eintragung	53
2. Kosten bei verteiltem Gesamtrecht	54
3. Rechtsbehelfe gegen den Kostenansatz	54
4. Notarkosten	54
V. Die „bedingte“ Sicherungshypothek für öffentliche Lasten	55
1. Besonderheit	55
2. Die bedingte Sicherungshypothek	55
3. Voraussetzungen für die Eintragung	56
4. Die Verfolgung der bedingten Sicherungshypothek	56
5. Weiteres Schicksal der bedingten Sicherungshypothek	57
VI. Die Rechtsbehelfe	58
1. Vorbemerkung	58
2. Die Rechtsbehelfe der Gemeinde	59
3. Die Rechtsbehelfe des Schuldners	59

Kapitel C

Die Verfolgung der Gemeindeforderung in der Zwangsversteigerung

I. Das „geringste Gebot“	61
--------------------------------	----

	Seite
1. Begriff	61
2. Die Berechnung des geringsten Gebotes	61
a) Suche nach dem bestberechtigten Gläubiger	61
b) Wer hat einen noch besseren Rang?	62
c) Das „bestehenbleibende Recht“	62
3. Risiken der Gemeinde	64
a) Verschiedene Gläubiger in Rangklasse 3	64
b) Gemeinde bringt eigenes im Grundbuch eingetragenes Recht zum Erlöschen	64
c) Gemeinde hat verschiedene Ansprüche in Rangklasse 3	65
d) Insolvenzverwalter betreibt die Zwangsversteigerung (§§ 172 ff. ZVG)	65
e) Risiko, wenn Objekt nach WEG versteigert wird!	65
4. Rechtsbehelfe	65
5. Das Baulastverzeichnis	66
6. Der Bodenschutzvermerk	67
II. Die Anmeldung der Forderung	67
1. Allgemein	67
2. Leistungsbescheid	71
3. Form und Zeitpunkt der Anmeldung	72
4. Was kann angemeldet werden? — Rangklassen —	74
Rangklasse 1	75
Rangklasse 1a	76
Rangklasse 2	76
Rangklasse 3	78
Rangklasse 4	80
Rangklasse 5	82
Rangklasse 6	82
Rangklasse 7 und 8	82
Beispiel für die Anmeldung rückständiger kommunaler Forde- rungen	83
5. Mehrere Grundstücke	86
6. Folgen der Anmeldung	87

	Seite
III. Der Versteigerungsantrag — das Beitrittsgesuch	87
1. Allgemein	87
2. Wirkung	92
3. Das vollstreckbare Ersuchen und die Bezeichnung der Forderung	93
4. Mehrere Grundstücke	94
a) Die Gemeinde will wegen nicht privilegierter Forderung betreiben	94
b) Die Gemeinde will wegen privilegierter Forderung betreiben	95
c) Die Gemeinde will aus mehreren Zwangshypotheken betreiben	96
5. Anmeldung oder Beitritt?	97
6. Sonderfall: Vollstreckung aus einer Grundschild	98
7. Kosten	99
a) Die Kosten der Anordnung/des Beitritts	99
b) Die Verfahrenskosten	100
c) Kosten des Zuschlags	101
8. Rechtsbehelfe	101
a) Rechtsbehelfe der Gemeinde bei Ablehnung des Antrags ...	101
b) Rechtsbehelf gegen den Kostenansatz	102
c) Rechtsbehelf des Schuldners	102

Kapitel D

Einstellung, einstweilige Einstellung, Fortsetzung, Aufhebung des Verfahrens

I. Einstweilige Einstellung bei nur angemeldeter Forderung	105
II. Einstweilige Einstellung bei Anordnungs- oder Beitrittsbeschluss .	106
1. Schuldnerantrag auf einstweilige Einstellung gem. § 30 a ZVG .	106
2. Die Einstellungsbewilligung	107
3. Die Fortsetzung des Verfahrens	108
4. Die Aufhebung des Verfahrens	109
5. Sonderfälle	109
6. Die Rechtsbehelfe bei Einstellung und Fortsetzung	109
III. Die Ablösung durch einen Gläubiger	110
1. Was bedeutet „Ablösung“?	110

	Seite
2. Wer kann die Gemeinde ablösen?	110
3. Wen muss die Gemeinde ablösen?	111
4. Wie erfolgt die Ablösung?	111
5. Rechtsfolgen der Ablösung	112
 Kapitel E 	
Die Gemeinde im Versteigerungstermin	
I. Die Vertretung der Gemeinde gegenüber dem Gericht	115
1. Vertretung bei der Beitreibung einer Geldforderung	115
2. Vertretung in anderen Fällen	116
II. Letzte Frist für die Anmeldungen	117
III. Abweichende Versteigerungsbedingungen	118
IV. Der „Zuzahlungsbetrag“ für ein bestehenbleibendes Recht	120
V. Der Ersatzbetrag für ein erlöschendes Recht	121
VI. Die Ablösung der Gemeindeforderung durch einen Gläubiger ...	121
1. Was muss gezahlt werden?	121
2. Folge der Ablösung	122
3. Zahlung an das Gericht	122
VII. Schuldner-Zahlung	122
VIII. Die Versteigerung mehrerer Grundstücke	123
1. Allgemein	123
2. Das Gesamtausgebot	124
3. Das Gruppenausgebot — § 63 Abs. 2 ZVG —	124
IX. Das Sicherheitsverlangen	125
1. Kann die Gemeinde vom Bieter Sicherheit fordern?	125
2. Wie verlangt man Sicherheit?	126
3. Das Verfahren, wenn „erhöhte Sicherheit“ verlangt wird	127
a) Vorbemerkung	127
b) Wie nun verfahren wird	128
c) Zuschlagsentscheidung	129
4. Die Sicherungsmittel	129
X. Widerspruch gegen ein Gebot	130

	Seite
XI. Der Antrag auf Versagung des Zuschlags — § 74 a ZVG —	131
a) Gemeinde stellt selbst den Antrag	131
b) ein Dritter stellt den Antrag	132
XII. Das Risiko des § 85 a Abs. 3 ZVG	132
XIII. Der ergebnislose Termin	133

Kapitel F

Zuschlag und Zuschlagsfolgen

I. Die Erteilung des Zuschlags	135
II. Was bewirkt der Zuschlag?	135
1. Eigentumserwerb durch den Ersteher	135
2. Die laufenden Grundsteuern	135
3. Die einmaligen öffentlichen Lasten	136
4. Die nachveranlagte Grundsteuer	137
a) nachveranlagte Grundsteuer wird vor der ersten Beschlag-	
nahme fällig	137
b) Grundsteuer wird nach der ersten Beschlagnahme, aber vor	
Versteigerungstermin, fällig	137
c) nachveranlagte Grundsteuer wird kurz nach Versteigerungs-	
termin fällig	137
d) nachveranlagte Grundsteuer wird nach Zuschlag fällig	138
III. Zuschlag und Grundpfandrechte	138
1. Das bestehenbleibende Recht	138
2. Die nicht mehr voll valutierte Hypothek	139
IV. Die Versagung des Zuschlags	140
V. Kosten und Rechtsbehelf	142
1. Gerichtskosten	142
2. Der Rechtsbehelf	142
VI. Die abschließende Erledigung	143

Kapitel G

Der Verteilungstermin

I. Die Verteilung des Erlöses	145
-------------------------------------	-----

	Seite
1. Grundsätze zum Verteilungstermin	145
2. Der gerichtliche Teilungsplan	145
3. Die erforderliche Anmeldung	146
4. Wenn das erloschene Recht kein Grundpfandrecht ist?	147
II. Rechtsbehelfe im Teilungsverfahren	148
1. Formelle Einwendungen	148
2. Materielle Einwendungen	149
a) Die Gemeinde als Widersprechende	149
b) Gegen die Zuteilung an die Gemeinde wird Widerspruch erhoben	150
III. Der gesetzliche Lösungsanspruch	151
1. Allgemein	151
2. Lösungsanspruch und Zwangsversteigerung.....	152
a) Beide Sicherungshypotheken bleiben bestehen.....	152
b) Beide Sicherungshypotheken erlöschen	152
c) Zurückgezahltes Recht bleibt bestehen, Gemeinderecht erlischt	154
IV. Die Nichtzahlung im Termin	154
1. Allgemein	154
2. Die Forderung der Gemeinde	154
3. Die Sicherungshypothek	155
4. Die Unbedenklichkeitsbescheinigung	156

Kapitel H

Die Zwangsverwaltung

I. Allgemein	157
II. Sinn der Zwangsverwaltung	157
III. Antrag der Gemeinde auf Zwangsverwaltung	158
1. Das Risiko	158
2. Bessere Möglichkeiten	160
IIIa. Dritte haben die Zwangsverwaltung beantragt	160
1. Was muss die Gemeinde wissen und beachten?	160
2. Unterschied zwischen „Aufwendungen“ und „Forderungen“ ..	161

Inhaltsverzeichnis

	Seite
IV. Anordnung des Verfahrens und Wirkung der Beschlagnahme	162
V. Der Zwangsverwalter	163
1. Stellung und Aufgaben des Zwangsverwalters	163
2. Haftung des Zwangsverwalters	165
VI. Die Vorschüsse in der Zwangsverwaltung.....	166
1. Vorbemerkung	166
2. Vorschüsse zur Erhaltung/Verbesserung des Grundstücks	167
3. Vorschüsse zur Weiterführung der Zwangsverwaltung	167
4. Konsequenzen für die Gemeinde	168
VII. Verteilung der Verwaltungsmasse; Rangklassen	169
1. Vorwegbefriedigung; Ausgaben der Verwaltung	169
2. Verteilung der Überschüsse	171
VIII. Kosten des Verfahrens	172
1. Kosten der Anordnung	172
2. Kosten des Verfahrens	172
IX. Aufhebung/Einstellung der Zwangsverwaltung.....	173

Kapitel J

Gemeinde und Erbbaurecht

I. Allgemeines zum Erbbaurecht	177
1. Was bedeutet „Erbbaurecht“?.....	177
2. Die Rechtsänderung per Oktober 1994	177
II. Gemeinsame Regelungen für alte und neue Erbbaurechte	178
1. Die Anordnung der Zwangsversteigerung	178
2. Die Erteilung des Zuschlags	178
3. Versteigerungsantrag aus einem Grundpfandrecht	179
4. Der Heimfallanspruch	180
III. Unterschiede zwischen „alten“ und „neuen“ Erbbaurechten	180
1. „Gleitklausel“ und „Inhalt der Vereinbarung“	180
2. Schicksal der Reallast in der Zwangsversteigerung	180
IV. Der bereits fällige Erbbauzins	182
1. Vollstreckung aus dem Erbbauzins	182

	Seite
2. Rang und Rangverlust	182
V. Der erloschene Erbbauzins	184
1. Die erloschene Erbbauzins-Reallast	184
2. Die erloschene Gleitklausel	186

Kapitel K

Auseinandersetzungsversteigerung

I. Allgemein	187
II. Die verschiedenen „Gemeinschaften“	188
1. Bruchteilsgemeinschaft	188
2. Gesamthandsgemeinschaft	188
3. Das „kleine“ und das „große“ Antragsrecht	189
III. Pfändung des Anspruchs	189
IV. Antrag und Voraussetzungen	191
V. Anordnungsbeschluss und Wirkung der Beschlagnahme	192
a) Gesamthandsgemeinschaft	192
b) Bruchteilsgemeinschaft	193
VI. Geringstes Gebot	193
VII. Versteigerungs- und Verteilungsverfahren	195
VIII. Einstellung des Verfahrens	196

Kapitel L

Besonderheiten beim Schuldner

I. Vorbemerkung	199
1. Die verschiedenen Arten der Zustellung	199
2. Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren	200
II. Schuldner wohnt im Ausland; Adresse bekannt	201
1. Die Zustellung des Anordnungs- oder Beitrittsbeschlusses	201
2. Alle weiteren Zustellungen (einschl. Zuschlagsbeschluss)	202
III. Anschrift des Schuldners ist unbekannt	202
IV. Schuldner hat keinen Vertreter	202
1. Schuldner ist minderjährig	202

Inhaltsverzeichnis

	Seite
2. Schuldner ist „juristische Person“	202
V. Grundstückseigentümer verstorben/Zwangshypothek?	203
1. Grundstückseigentümer war Vollstreckungsschuldner	203
2. Der Erbe als Vollstreckungsschuldner	204
3. Der Verstorbene war Vollstreckungsschuldner; der Erbe ist inzwischen im Grundbuch eingetragen	204
VI. Grundstückseigentümer ist verstorben — Zwangsversteigerungs- antrag?	205
1. Der Erblasser ist Vollstreckungsschuldner	205
a) Der Erbe hat die Erbschaft angenommen	205
b) Der Erbe hat die Erbschaft noch nicht angenommen.	206
2. Der Erbe ist Vollstreckungsschuldner	207
3. Erbengemeinschaft; nur ein Erbe ist Vollstreckungsschuldner! ..	207
VII. Grundstückseigentümer unbekannt.	207
1. Die Bestellung eines Vertreters	207
2. Die weitere Erledigung	209
VIII. Grundstückseigentümer in der Insolvenz	209
1. Allgemein	210
2. Die Anmeldung der persönlichen Forderung	210
3. Die Verfolgung der persönlichen Forderung	211
4. Die Verfolgung des Absonderungsrechts	211
5. Freigabe durch den Insolvenzverwalter	212

Kapitel M

Besondere Vollstreckungsobjekte

I. Bruchteile	215
II. Wohnungseigentum	215
1. Allgemein	215
2. Das neue Privileg des „Hausgeldes“ — Rangklasse 2.	217
a) Vorbemerkung	217
b) Anmeldung durch die Wohnungseigentümergeinschaft (Umfang)	219

	Seite
c) Anmeldung durch die Wohnungseigentümergeinschaft (Form)	219
d) Zwangsversteigerungsantrag durch die Wohnungseigentümergeinschaft	219
e) Neue Regelung zum „bestehen bleibenden Recht“	220
f) Rangklasse 2 und Zwangsverwaltung	221
III. Bewegliche Gegenstände und Immobiliervollstreckung	222
1. Zubehör	222
2. Früchte, die noch nicht geerntet sind	222
3. Früchte, die bereits geerntet sind	223
IV. Zwangsvollstreckung bei herrenlosem Grundstück	223

Anhang

I. Landesrechtliche Bestimmungen über die Vollstreckung in das unbewegliche Vermögen	225
II. Übersicht über Gebühren-/Kostenbefreiung bei den Gerichten ...	231
III. Muster	
A Urkunde über die Bestellung einer Sicherungsgrundschuld durch den Grundstückseigentümer	234
B Ersuchen um Eintragung einer Zwangssicherungshypothek an einem Grundstück des Schuldners	236
C Ersuchen um Eintragung einer Zwangssicherungshypothek an mehreren Grundstücken eines Schuldners	237
D Ersuchen um Eintragung einer Zwangssicherungshypothek auf mehreren Grundstücken verschiedener Eigentümer	238
E Ersuchen um Eintragung einer bedingten Zwangssicherungshypothek	239
F Antrag auf Zulassung des Beitritts aus einer zugunsten der Gemeinde eingetragenen Zwangssicherungshypothek	240
G Antrag auf Anordnung der Zwangsversteigerung eines Grundstücks für privilegierte und nicht privilegierte Forderungen	241
H Antrag auf Anordnung einer Zwangsversteigerung wegen privilegierter Forderungen und mehreren Grundstücken	242

	Seite
J Anmeldung einer privilegierten Forderung zum Zwangsversteigerungstermin	243
K Anmeldung zum Verteilungstermin	244
Stichwortverzeichnis	245