

# Inhaltsverzeichnis

	Seite	
Vorwort .....	5	
Literaturverzeichnis .....	19	
Abkürzungsverzeichnis .....	20	
<b>Kapitel A</b>		
<b>Die Forderungen der Gemeinde</b>		
I.	Die privilegierten Forderungen .....	23
1.	1. Das Privileg — welche Forderungen sind privilegiert? .....	23
2.	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.	3. Der Verlust des Privilegs durch Zeitablauf .....	27
	a) Wiederkehrende Leistungen .....	28
	b) Einmalige Leistungen .....	29
	c) Beiträge als „wiederkehrender Beitrag“ .....	31
4.	4. Die Grauzone „Nutzungsgebühren“ .....	31
	a) Das Problem .....	31
	b) Der Konsens wird durchbrochen .....	32
	c) Beurteilung und Ausblick .....	33
5.	5. Risiko bei langer Verfahrensdauer .....	33
6.	6. Fälligkeit und Nebenleistungen .....	35
II.	Die nichtprivilegierten Forderungen .....	36
1.	1. Welche Forderungen sind nicht privilegiert? .....	36
2.	2. Wie werden sie verfolgt? .....	37
3.	3. Nicht nach Verwaltungsvollstreckungsrecht verfolgbare Forderungen .....	37

## Kapitel B

### Die Verfolgung der Gemeindeforderung mittels Grundpfandrecht

I.	Grundpfandrecht ist nur Rangsicherung .....	41
----	---	----

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
II. Grundschuld 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 verteilttem 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
--------------------------------	----

## Inhaltsverzeichnis

	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 „bestehendbleibende 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) Insolvenzverwälter 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 Forderungen .....	83
5. Mehrere Grundstücke .....	86
6. Folgen der Anmeldung .....	87

## Inhaltsverzeichnis

	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 Grundschuld .....	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

## Inhaltsverzeichnis

	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 Beitrreibung 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

## Inhaltsverzeichnis

	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 Beschlagsnahme fällig .....	137
b) Grundsteuer wird nach der ersten Beschlagnahme, aber vor Versteigerungstermin, fällig .....	137
c) nachveranlagte Grundsteuer wird kurz nach Versteigerungstermin 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
-------------------------------------	-----

## Inhaltsverzeichnis

	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
<b>II. Rechtsbehelfe im Teilungsverfahren .....</b>	<b>148</b>
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
<b>III. Der gesetzliche Löschungsanspruch .....</b>	<b>151</b>
1. Allgemein .....	151
2. Löschungsanspruch und Zwangsversteigerung .....	152
a) Beide Sicherungshypotheken bleiben bestehen .....	152
b) Beide Sicherungshypotheken erlöschen .....	152
c) Zurückgezahltes Recht bleibt bestehen, Gemeinderecht erlischt .....	154
<b>IV. Die Nichtzahlung im Termin .....</b>	<b>154</b>
1. Allgemein .....	154
2. Die Forderung der Gemeinde .....	154
3. Die Sicherungshypothek .....	155
4. Die Unbedenklichkeitsbescheinigung .....	156

## Kapitel H

### Die Zwangsverwaltung

<b>I. Allgemein .....</b>	<b>157</b>
<b>II. Sinn der Zwangsverwaltung .....</b>	<b>157</b>
<b>III. Antrag der Gemeinde auf Zwangsverwaltung .....</b>	<b>158</b>
1. Das Risiko .....	158
2. Bessere Möglichkeiten .....	160
<b>IIIa. Dritte haben die Zwangsverwaltung beantragt .....</b>	<b>160</b>
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

## Inhaltsverzeichnis

	Seite	
V.	2. Rang und Rangverlust .....	182
	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 — Zwangsversteigerungsantrag? .....	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. Erbgemeinschaft; 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 Wohnungseigentünergemeinschaft (Umfang) .....	219

## Inhaltsverzeichnis

	Seite
c) Anmeldung durch die Wohnungseigentümergemeinschaft (Form) .....	219
d) Zwangsversteigerungsantrag durch die Wohnungseigentümer- gemeinschaft .....	219
e) Neue Regelung zum „bestehen bleibenden Recht“ .....	220
f) Rangklasse 2 und Zwangsverwaltung .....	221
III. Bewegliche Gegenstände und Immobiliarvollstreckung .....	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 unbe- wegliche 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 mehre- ren Grundstücken eines Schuldners .....	237
D Ersuchen um Eintragung einer Zwangssicherungshypothek auf mehre- ren 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

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