

# 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 .....	30
a) Öffentliche Grundstückslasten nach Bundesrecht .....	30
b) Öffentliche Grundstückslasten nach Landesrecht .....	31
c) Öffentliche Grundstückslasten nach Gemeinderecht .....	31
3. Verlust des Privilegs durch Zeitablauf .....	36
a) Wiederkehrende Leistungen .....	36
b) Einmalige Leistungen .....	38
c) Beiträge als „wiederkehrende Beiträge“ .....	40
4. Grundstücksbezogene Benutzungsgebühren als öffentliche Lasten .....	41
a) Gesetzliche Voraussetzungen .....	41
b) Privilegierung im Kommunalabgabengesetz .....	42
c) Was darf zu öffentlichen Lasten i. S. d. § 10 ZVG gezählt werden? .....	46
d) Was sind „grundstücksbezogene Benutzungsgebühren“? .....	46
e) Ist immer eine Änderung der Abgabensatzung erforderlich? .....	47
f) Was kann die Gemeinde tun, wenn das Vorrecht nicht anerkannt wird? .....	48
g) Rechtsmittel bei falscher Rangfeststellung im Anordnungsbeschluss .....	49
h) Rechtsmittel bei falschem geringsten Gebot .....	50
i) Rechtsmittel gegen falsche Erlösverteilung .....	50

## Inhaltsverzeichnis

---

j) Sofortige Beschwerde gegen den Teilungsplan als bessere Lösung? .....	51
k) Rangprivileg durchsetzen! .....	53
l) Sonderfall: Gesamthaft von Wohnungseigentum für grundstücksbezogene Benutzungsgebühren .....	53
5. Risiko bei langer Verfahrensdauer .....	57
6. Fälligkeit und Nebenleistungen .....	58
II. Nicht privilegierte Forderungen .....	59
1. Welche Forderungen sind nicht privilegiert? .....	59
2. Wie werden sie verfolgt? .....	61
3. Nicht nach Verwaltungsvollstreckungsrecht verfolgbare Forderungen .....	61

## Kapitel B

### Verfolgung der Gemeindeforderung mittels Grundpfandrecht

I. Rangsicherung durch Grundpfandrecht .....	65
II. Grundschuld als Mittel vertraglicher Sicherung .....	67
III. Zwangssicherungshypothek als Sicherungsmittel .....	70
1. Allgemeine Voraussetzungen .....	70
2. Besondere Vollstreckungsvoraussetzungen nach der Zivilprozeßordnung .....	74
a) 750-Euro-Grenze .....	74
b) Kein Gesamtrecht .....	76
3. Verfolgung der Sicherungshypothek .....	77
a) Zwangsversteigerung .....	77
b) Keine Anmeldung erforderlich .....	78
c) Zwangshypothek und Insolvenz .....	78
4. Weiteres Schicksal der Sicherungshypothek .....	79
a) Maßnahmen des Verwaltungsgerichts .....	79
b) Zahlung des Schuldners .....	79
c) Pfändung der verdeckten Eigentümergrundschuld .....	80
d) Duldungsbescheid oder Duldungsklage? .....	83
e) Nachweis der gesetzlichen Duldungspflicht durch Bescheid ....	83
f) Kein zivilrechtlicher Titel für Verwaltungsvollstreckung .....	85

IV.	Kosten der Eintragung .....	86
1.	Gerichtskosten für die Eintragung .....	86
2.	Kosten bei verteilem Gesamtrecht .....	87
3.	Rechtsbehelfe gegen den Kostenansatz .....	88
4.	Notarkosten .....	88
V.	„Bedingte“ Sicherungshypothek für öffentliche Lasten .....	88
1.	Besonderheit .....	88
2.	Bedingte Sicherungshypothek .....	89
3.	Voraussetzungen für die Eintragung .....	91
4.	Rechtsverfolgung aus der bedingten Sicherungshypothek .....	92
5.	Weiteres Schicksal der bedingten Sicherungshypothek .....	93
VI.	Rechtsbehelfe .....	94
1.	Vorbemerkungen .....	94
2.	Rechtsbehelfe der Gemeinde .....	95
3.	Rechtsbehelfe des Schuldners .....	96

## Kapitel C

### Verfolgung der Gemeindeforderungen in der Zwangsversteigerung

I.	Geringstes Gebot .....	97
1.	Begriff .....	97
2.	Berechnung des geringsten Gebots .....	97
a)	Suche nach dem bestberechtigten Gläubiger .....	97
b)	Wer hat einen noch besseren Rang? .....	98
c)	Bestehenbleibendes Recht .....	99
3.	Risiken der Gemeinde .....	101
a)	Verschiedene Gläubiger in Rangklasse 3 .....	101
b)	Gemeinde bringt eigenes im Grundbuch eingetragenes Recht zum Erlöschen .....	101
c)	Gemeinde hat verschiedene Ansprüche in Rangklasse 3 .....	101
d)	Insolvenzverwalter betreibt die Zwangsversteigerung (§§ 172 ff. ZVG) .....	102
e)	Risiko, wenn ein Objekt nach WEG versteigert wird .....	102
4.	Rechtsbehelfe .....	102
5.	Baulastverzeichnis .....	102
6.	Bodenschutzvermerk .....	103

## Inhaltsverzeichnis

---

II.	Anmeldung der Forderung .....	104
1.	Allgemein .....	104
2.	Leistungsbescheid .....	108
3.	Form und Zeitpunkt der Anmeldung .....	110
4.	Was kann angemeldet werden? (Rangklassen) .....	112
(1)	Grundsteuer .....	122
(2)	Erschließungsbeiträge .....	124
(3)	Gewerbesteuer in Höhe von 45.000 Euro .....	124
(4)	Gewerbesteuer in Höhe von 14.500 Euro .....	124
(5)	Hausgebühren .....	125
5.	Mehrere Grundstücke .....	125
6.	Folgen der Anmeldung .....	126
III.	Versteigerungsantrag – Beitrittsgesuch .....	126
1.	Allgemein .....	126
2.	Wirkung .....	132
3.	Vollstreckbares Ersuchen und Bezeichnung der Forderung .....	133
4.	Mehrere Grundstücke .....	138
a)	Gemeinde will wegen nicht privilegierter Forderung betreiben ..	138
b)	Gemeinde will wegen privilegierter Forderung betreiben .....	138
c)	Gemeinde will aus mehreren Zwangshypotheken betreiben ..	139
5.	Anmeldung oder Beitritt? .....	140
6.	Sonderfall: Vollstreckung aus einer Grundschuld .....	142
7.	Kosten .....	143
a)	Welches finanzielle Risiko besteht für die Kommune? .....	143
b)	Kosten der Anordnung/des Beitritts .....	144
b)	Verfahrenskosten .....	145
c)	Kosten des Zuschlags .....	150
8.	Rechtsbehelfe .....	151
a)	Rechtsbehelfe der Gemeinde bei Ablehnung des Antrags .....	151
b)	Rechtsbehelf gegen den Kostenansatz .....	152
c)	Rechtsbehelf des Schuldners .....	152

## Kapitel D

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

I.	Einstweilige Einstellung bei nur angemeldeter Forderung .....	156
II.	Einstweilige Einstellung bei Anordnungs- oder Beitrittsbeschluss .....	156
1.	Schuldnerantrag auf einstweilige Einstellung gem. § 30a ZVG .....	156
2.	Einstellungsbewilligung .....	162
3.	Fortsetzung des Verfahrens .....	162
4.	Aufhebung des Verfahrens .....	163
5.	Sonderfälle .....	164
6.	Rechtsbehelfe bei Einstellung und Fortsetzung .....	164
III.	Ablösung durch einen Gläubiger .....	165
1.	Was bedeutet „Ablösung“? .....	165
2.	Wer kann die Gemeinde ablösen? .....	166
3.	Wen sollte die Gemeinde ablösen? .....	166
4.	Wie erfolgt die Ablösung? .....	166
5.	Rechtsfolgen der Ablösung .....	167

## Kapitel E

### Gemeinde im Versteigerungstermin

I.	Vertretung der Gemeinde gegenüber dem Gericht .....	169
1.	Vertretung bei der Beitreibung einer Geldforderung .....	169
2.	Vertretung in anderen Fällen .....	170
II.	Letzte Frist für die Anmeldung .....	172
III.	Abweichende Versteigerungsbedingungen .....	173
IV.	„Zuzahlungsbetrag“ für ein bestehenbleibendes Recht .....	174
V.	Ersatzbetrag für ein erlöschendes Recht .....	175
VI.	Ablösung der Gemeindeforderung durch einen Gläubiger .....	175
1.	Was muss gezahlt werden? .....	176
2.	Folge der Ablösung .....	177
3.	Zahlung an das Gericht .....	177
VII.	Schuldner-Zahlung .....	177

## Inhaltsverzeichnis

---

VIII.	Versteigerung mehrerer Grundstücke .....	178
1.	Allgemeines .....	178
2.	Gesamtausgebot .....	179
3.	Gruppenausgebot (§ 63 Abs. 2 ZVG) .....	179
IX.	Sicherheitsverlangen .....	180
1.	Kann die Gemeinde vom Bieter Sicherheit fordern? .....	180
2.	Wie verlangt man Sicherheit? .....	182
3.	Verfahren beim Antrag auf „erhöhte Sicherheit“ .....	183
a)	Vorbemerkungen .....	183
b)	Wie wird verfahren? .....	183
c)	Zuschlagsentscheidung .....	185
4.	Sicherungsmittel .....	185
X.	Widerspruch gegen ein Gebot .....	186
XI.	Antrag auf Versagung des Zuschlags (§ 74a ZVG) .....	186
a)	Antragstellung durch Gemeinde .....	187
b)	Antragstellung durch Dritte .....	187
XII.	Risiko des § 85a Abs. 3 ZVG .....	188
XIII.	Ergebnisloser Termin .....	189

## Kapitel F Zuschlag und Zuschlagsfolgen

I.	Erteilung des Zuschlags .....	191	
II.	Was bewirkt der Zuschlag? 1.	191	
	Eigentumserwerb durch den Ersteher .....	191	
	2.	192	
	Laufende Grundsteuern .....	192	
	3.	193	
	Einmalige öffentliche Lasten .....	193	
	4.	193	
	a)	Fälligkeit der nachveranlagten Grundsteuer vor der ersten Beschlagsnahme .....	194
	b)	Fälligkeit der Grundsteuer nach der ersten Beschlagsnahme, aber vor dem Versteigerungstermin .....	194
	c)	Fälligkeit der nachveranlagten Grundsteuer kurz nach Versteigerungstermin .....	194
	d)	Fälligkeit der nachveranlagten Grundsteuer nach Zuschlag .....	194

III.	Zuschlag und Grundpfandrechte .....	195
1.	Bestehenbleibendes Recht .....	195
2.	Nicht mehr voll valutierte Hypothek .....	196
IV.	Versagung des Zuschlags .....	197
V.	Kosten und Rechtsbehelf .....	201
1.	Gerichtskosten .....	201
2.	Rechtsbehelf .....	201
VI.	Abschließende Erledigung .....	203

## **Kapitel G**

### **Verteilungstermin**

I.	Verteilung des Erlöses .....	205
1.	Grundsätze zum Verteilungstermin .....	205
2.	Gerichtlicher Teilungsplan .....	206
3.	Erforderliche Anmeldung .....	206
4.	Erloschenes Recht kein Grundpfandrecht .....	208
II.	Rechtsbehelfe im Teilungsverfahren .....	209
1.	Formelle Einwendungen .....	209
2.	Materielle Einwendungen .....	210
a)	Gemeinde als Widersprechende .....	211
b)	Gegen die Zuteilung an die Gemeinde wird Widerspruch erhoben .....	211
III.	Gesetzlicher Löschungsanspruch .....	212
1.	Allgemein .....	212
2.	Löschungsanspruch und Zwangsversteigerung .....	213
a)	Beide Sicherungshypotheken bleiben bestehen .....	213
b)	Beide Sicherungshypotheken erlöschen .....	213
c)	Zurückgezahltes Recht bleibt bestehen, Gemeinderecht erlischt .....	215
IV.	Nichtzahlung im Termin .....	216
1.	Allgemein .....	216
2.	Forderung der Gemeinde .....	217
3.	Sicherungshypothek .....	217
4.	Unbedenklichkeitsbescheinigung .....	218

**Kapitel H**  
**Zwangsverwaltung**

I.	Allgemein .....	221
II.	Sinn der Zwangsverwaltung .....	222
III.	Antrag der Gemeinde auf Zwangsverwaltung .....	223
	1. Risiko .....	223
	2. Bessere Möglichkeiten .....	224
IV.	Dritte haben die Zwangsverwaltung beantragt .....	225
	1. Was muss die Gemeinde wissen und beachten? .....	225
	2. Unterschied zwischen „Aufwendungen“ und „Forderungen“ .....	228
V.	Anordnung des Verfahrens und Wirkung der Beschlagnahme .....	229
VI.	Zwangsverwalter .....	230
	1. Stellung und Aufgaben des Zwangsverwalters .....	230
	2. Haftung des Zwangsverwalters .....	234
VII.	Vorschüsse in der Zwangsverwaltung .....	235
	1. Vorbemerkungen .....	235
	2. Vorschüsse zur Erhaltung/Verbesserung des Grundstücks .....	236
	3. Vorschüsse zur Weiterführung der Zwangsverwaltung .....	236
	4. Konsequenzen für die Gemeinde .....	237
VIII.	Verteilung der Verwaltungsmasse; Rangklassen .....	239
	1. Vorwegbefriedigung; Ausgaben der Verwaltung .....	239
	2. Verteilung der Überschüsse .....	240
IX.	Kosten des Verfahrens .....	241
	1. Kosten der Anordnung .....	241
	2. Kosten des Verfahrens .....	242
X.	Aufhebung/Einstellung der Zwangsverwaltung .....	243

**Kapitel J**  
**Gemeinde und Erbbaurecht**

I.	Allgemeines zum Erbbaurecht .....	247
	1. Was bedeutet „Erbbaurecht“? .....	247
	2. Versteigerungsfeste Erbbauzinsreallast .....	248

II.	Gemeinsame Regelungen für alte und neue Erbbaurechte .....	248
1.	Anordnung der Zwangsversteigerung .....	248
2.	Erteilung des Zuschlags .....	249
3.	Versteigerungsantrag aus einem Grundpfandrecht .....	250
4.	Heimfallanspruch .....	251
III.	Unterschiede zwischen „alten“ und „neuen“ Erbbaurechten .....	251
1.	„Gleitklausel“ und „Inhalt der Vereinbarung“ .....	251
2.	Schicksal der Reallast in der Zwangsversteigerung .....	252
IV.	Bereits fälliger Erbbauzins .....	253
1.	Vollstreckung aus dem Erbbauzins .....	253
2.	Rang und Rangverlust .....	254
V.	Erloschener Erbbauzins .....	256
1.	Erloschene Erbbauzins-Reallast .....	256
2.	Erloschene Gleitklausel .....	260

## **Kapitel K**

### **Auseinandersetzung versteigerung**

I.	Allgemeines .....	263
II.	Verschiedene „Gemeinschaften“ .....	264
1.	Bruchteilsgemeinschaft .....	264
2.	Gesamthandsgemeinschaft .....	265
3.	„Kleines“ und „großes“ Antragsrecht .....	265
III.	Pfändung des Anspruchs .....	266
IV.	Antrag und Voraussetzungen .....	267
V.	Anordnungsbeschluss und Wirkung der Beschlagnahme .....	269
a)	Gesamthandsgemeinschaft .....	269
b)	Bruchteilsgemeinschaft .....	270
VI.	Geringstes Gebot .....	270
VII.	Versteigerungs- und Verteilungsverfahren .....	273
VIII.	Einstellung des Verfahrens .....	273

**Kapitel L**  
**Besonderheiten beim Schuldner**

I.	Vorbemerkungen .....	275
1.	Verschiedene Arten der Zustellung .....	275
2.	Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren .....	276
II.	Schuldner wohnt im Ausland (Adresse bekannt) .....	277
1.	Zustellung des Anordnungs- oder Beitrittsbeschlusses .....	277
2.	Alle weiteren Zustellungen (einschließlich Zuschlagsbeschluss) .....	278
III.	Anschrift des Schuldners ist unbekannt .....	278
IV.	Schuldner ohne Vertreter .....	279
1.	Minderjährige als Schuldner .....	279
2.	„Juristische Personen“ als Schuldner .....	279
V.	Grundstückseigentümer verstorben – Zwangshypothek? .....	280
1.	Grundstückseigentümer war Vollstreckungsschuldner .....	280
2.	Erbe als Vollstreckungsschuldner .....	280
3.	Verstorbene war Vollstreckungsschuldner; der Erbe ist inzwischen im Grundbuch eingetragen .....	281
VI.	Verstorbener Grundstückseigentümer – Zwangsversteigerungsantrag? ..	282
1.	Erblasser ist Vollstreckungsschuldner .....	282
a)	Erbschaftsannahme durch den Erben .....	282
b)	Erbe hat die Erbschaft noch nicht angenommen .....	283
2.	Erbe als Vollstreckungsschuldner .....	285
3.	Erbengemeinschaft; nur ein Erbe ist Vollstreckungsschuldner! .....	285
VII.	Grundstückseigentümer unbekannt .....	286
1.	Bestellung eines Vertreters .....	286
2.	Weitere Erlidigung .....	287
VIII.	Grundstückseigentümer in der Insolvenz .....	288
1.	Allgemein .....	288
2.	Anmeldung der persönlichen Forderung .....	289
3.	Verfolgung der persönlichen Forderung .....	290
4.	Verfolgung des Absonderungsrechts .....	291
5.	Freigabe durch den Insolvenzverwalter .....	295

## **Kapitel M**

### **Besondere Vollstreckungsobjekte**

I.	Bruchteile .....	299
II.	Wohnungseigentum .....	300
1.	Allgemeines .....	300
2.	Privileg des „Hausgeldes“ (Rangklasse 2) .....	302
a)	Vorbemerkungen .....	302
b)	Anmeldung durch die Wohnungseigentümergemeinschaft (Umfang) .....	303
c)	Anmeldung durch die Wohnungseigentümergemeinschaft (Form) .....	305
d)	Zwangsversteigerungsantrag durch die Wohnungseigentümer- gemeinschaft .....	305
e)	Sonderregelung zum „bestehenbleibenden Recht“ .....	306
f)	Rangklasse 2 und Zwangsverwaltung .....	307
III.	Bewegliche Gegenstände und Immobilienvollstreckung .....	308
IV.	Zwangsvollstreckung bei herrenlosen Grundstücken .....	309

### **Anhang**

I.	Landesrechtliche Bestimmungen über die Vollstreckung in das unbewegliche Vermögen .....	313
II.	Übersicht über Gebühren-/Kostenbefreiung bei den Gerichten .....	317
A	Urkunde über die Bestellung einer Sicherungsgrundschuld durch den Grundstückseigentümer .....	321
B	Ersuchen um Eintragung einer Zwangssicherungshypothek an einem Grundstück des Schuldners .....	323
C	Ersuchen um Eintragung einer Zwangssicherungshypothek an mehreren Grundstücken eines Schuldners .....	324
D	Ersuchen um Eintragung einer Zwangssicherungshypothek auf mehreren Grundstücken verschiedener Eigentümer .....	326
E	Ersuchen um Eintragung einer bedingten Zwangssicherungs- hypothek .....	328
F	Antrag auf Zulassung des Beitritts aus einer zugunsten der Gemeinde eingetragenen Zwangssicherungshypothek .....	330

## Inhaltsverzeichnis

---

G Antrag auf Anordnung der Zwangsversteigerung eines Grund- stücks für privilegierte und nicht privilegierte Forderungen .....	332
H Antrag auf Anordnung einer Zwangsversteigerung wegen privilegierter Forderungen und mehreren Grundstücken .....	334
J Anmeldung einer privilegierten Forderung zum Zwangs- versteigerungstermin .....	336
K Anmeldung zum Verteilungstermin (schließt an die Anmeldung Muster J an) .....	337
Stichwortverzeichnis .....	339