

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Vorwort	5
Literaturverzeichnis	16
Abkürzungsverzeichnis	17

Kapitel A

Die Forderungen der Gemeinde

I.	Die privilegierten Forderungen	21
	1. Das Privileg — welche Forderungen sind privilegiert?	21
	2. Rechtsgrundlage der öffentlichen Last	23
	a) Öffentliche Grundstückslasten nach Bundesrecht	23
	b) Öffentliche Grundstückslasten nach Landesrecht	24
	c) Öffentliche Grundstückslasten nach Gemeinderecht	24
	3. Der Verlust des Privilegs durch Zeitablauf	25
	a) Wiederkehrende Leistungen	25
	b) Einmalige Leistungen	27
	c) Beiträge als „wiederkehrender Beitrag“	29
	4. Die Grauzone „Nutzungsgebühren“	29
	a) Das Problem	29
	b) Der Konsens wird durchbrochen	30
	c) Beurteilung mit Ausblick	31
	5. Risiko bei langer Verfahrensdauer	31
	6. Fälligkeit und Nebenleistungen	32
II.	Die nichtprivilegierten Forderungen	34
	1. Welche Forderungen sind nicht privilegiert?	34
	2. Wie werden sie verfolgt?	34
	3. Forderungen die nicht nach Verwaltungsvollstreckungsrecht ver- folgbar sind	35

Kapitel B

Die Verfolgung der Gemeindeforderungen mittels Grundpfandrecht

I.	Grundpfandrecht ist nur Rangssicherung	39
II.	Grundschuld als Mittel vertraglicher Sicherung	41
III.	Zwangssicherungshypothek als Sicherungsmittel	43
	1. Die allgemeinen Voraussetzungen	43
	2. Die besonderen Vollstreckungsvoraussetzungen nach der ZPO	45

	Seite
3. Die Verfolgung der Sicherungshypothek	48
a) Zwangsversteigerung	48
b) Keine Anmeldung erforderlich	48
c) Zwangshypothek und Insolvenz	49
4. Weiteres Schicksal der Sicherungshypothek	49
a) bei Maßnahmen des Verwaltungsgerichts	49
b) bei Zahlung des Schuldners	50
IV. Die Kosten der Eintragung	50
1. Die Gerichtskosten für die Eintragung	50
2. Kosten bei verteiltem Gesamtrecht	51
3. Rechtsbehelfe gegen den Kostenansatz	52
4. Notarkosten	52
V. Die „bedingte“ Sicherungshypothek für öffentliche Lasten	52
1. Besonderheit	52
2. Die bedingte Sicherungshypothek	53
3. Voraussetzungen für die Eintragung	53
4. Die Verfolgung der bedingten Sicherungshypothek	54
5. Weiteres Schicksal der bedingten Sicherungshypothek	55
VI. Die Rechtsbehelfe	56
1. Vorbemerkung	56
2. Die Rechtsbehelfe der Gemeinde	56
3. Die Rechtsbehelfe des Schuldners	57

Kapitel C

Die Verfolgung der Gemeindeforderung in der Zwangsversteigerung

I. Das „geringste Gebot“	59
1. Begriff	59
2. Die Berechnung des geringsten Gebotes	59
a) Suche nach dem bestberechtigten Gläubiger	59
b) Wer hat einen noch besseren Rang?	60
c) Das „bestehenbleibende Recht“	60
3. Risiken der Gemeinde	62
a) Verschiedene Gläubiger in Rangklasse 3	62
b) Gemeinde bringt eigenes im Grundbuch eingetragenes Recht zum Erlöschen	62
c) Gemeinde hat verschiedene Ansprüche in Rangklasse 3	63

	Seite
d) Insolvenzverwalter betreibt die Zwangsversteigerung (§§ 172 ff. ZVG)	63
e) Neues Risiko, wenn Objekt nach WEG versteigert wird	63
4. Rechtsbehelfe	63
5. Das Baulastverzeichnis	64
6. Bodenschutzvermerk	65
II. Die Anmeldung der Forderung	65
1. Allgemein	65
2. Leistungsbescheid	70
3. Form und Zeitpunkt der Anmeldung	70
4. Was kann angemeldet werden?	72
Rangklasse 1	74
Rangklasse 1a	75
Rangklasse 2	75
Rangklasse 3	76
Rangklasse 4	77
Rangklasse 5	79
Rangklasse 6	79
Rangklasse 7 und 8	80
Beispiel für die Anmeldung rückständiger kommunaler Forde- rungen	80
5. Mehrere Grundstücke	83
6. Folgen der Anmeldung	84
III. Der Versteigerungsantrag — das Beitrittsgesuch	85
1. Allgemein	85
2. Wirkung	89
3. Das vollstreckbare Ersuchen und die Bezeichnung der Forderung	90
4. Mehrere Grundstücke	92
a) Die Gemeinde will wegen nicht privilegierter Forderung be- treiben	92
b) Die Gemeinde will wegen privilegierter Forderung betreiben	92
c) Die Gemeinde will aus mehreren Zwangshypothesen betreiben	94
5. Anmeldung oder Beitritt?	95
6. Sonderfall: Vollstreckung aus einer Grundschuld	96
7. Kosten	97
a) Die Kosten der Anordnung/des Beitritts	97
b) Die Verfahrenskosten	97
c) Kosten des Zuschlags	99
8. Rechtsbehelfe	99
a) Rechtsbehelfe der Gemeinde bei Ablehnung des Antrags	99
b) Rechtsbehelf gegen den Kostenansatz	100
c) Rechtsbehelf des Schuldners	100

Kapitel D

Einstweilige Einstellung, Fortsetzung, Aufhebung des Verfahrens

I.	Bei nur angemeldeter Forderung	101
II.	Bei Anordnungs- oder Beitrittsbeschluss	101
	1. Schuldnerantrag auf einstweilige Einstellung gem. § 30 a ZVG	101
	2. Die Einstellungsbewilligung	103
	3. Die Fortsetzung des Verfahrens	103
	4. Die Aufhebung des Verfahrens	104
	5. Sonderfälle	104
	6. Die Rechtsbehelfe bei Einstellung und Fortsetzung	105
III.	Die Ablösung durch einen Gläubiger	105
	1. Was bedeutet „Ablösung“?	105
	2. Wer kann die Gemeinde ablösen?	106
	3. Wie erfolgt die Ablösung?	107
	4. Rechtsfolgen der Ablösung	107

Kapitel E

Die Gemeinde im Versteigerungstermin

I.	Die Vertretung der Gemeinde gegenüber dem Gericht	109
	1. Vertretung bei der Beitreibung einer Geldforderung	109
	2. Vertretung in anderen Fällen	110
II.	Letzte Frist für die Anmeldungen	111
III.	Abweichende Versteigerungsbedingungen	112
IV.	Der „Zahlungsbetrag“ für ein bestehenbleibendes Recht	114
V.	Der Ersatzbetrag für ein erlöschendes Recht	115
VI.	Die Ablösung der Gemeindeforderung durch einen Gläubiger	115
	1. Was muss gezahlt werden?	115
	2. Folge der Ablösung	116
	3. Zahlung an das Gericht	116
VII.	Schuldner-Zahlung	117
VIII.	Die Versteigerung mehrerer Grundstücke	118
	1. Allgemein	118
	2. Das Gesamtausgebot	118
	3. Das Gruppenausgebot — § 63 Abs. 2 ZVG —	118

	Seite
IX. Das Sicherheitsverlangen	120
1. Kann die Gemeinde vom Bieter Sicherheit fordern?	120
2. Wie verlangt man Sicherheit?	121
3. Das Verfahren, wenn „erhöhte Sicherheit“ verlangt wird	122
a) Vorbemerkung	122
b) Wie nun verfahren wird	122
c) Zuschlagsentscheidung	124
4. Die Sicherungsmittel	124
X. Widerspruch gegen ein Gebot	125
XI. Der Antrag auf Versagung des Zuschlags — § 74 a ZVG —	125
a) Gemeinde stellt selbst den Antrag	126
b) ein Dritter stellt den Antrag	126
XII. Das Risiko des § 85 a Abs. 3 ZVG	126
XIII. Der ergebnislose Termin	128

Kapitel F

Zuschlag und Zuschlagsfolgen

I. Die Erteilung des Zuschlags	129
II. Was bewirkt der Zuschlag?	129
1. Eigentumserwerb durch den Ersteher	129
2. Die laufenden Grundsteuern	129
3. Die einmaligen öffentlichen Lasten	130
4. Die nachveranlagte Grundsteuer	131
a) nachveranlagte Grundsteuer wird vor der ersten Beschlagnahme fällig	131
b) Grundsteuer wird nach der ersten Beschlagnahme, aber vor Versteigerungstermin, fällig	131
c) nachveranlagte Grundsteuer wird kurz nach Versteigerungstermin fällig	131
d) nachveranlagte Grundsteuer wird nach Zuschlag fällig	132
III. Zuschlag und Grundpfandrechte	132
1. Das bestehenbleibende Recht	132
2. Die nicht mehr voll valutierte Hypothek	133
IV. Die Versagung des Zuschlags	134
V. Kosten und Rechtsbehelf	134
1. Gerichtskosten	134
2. Der Rechtsbehelf	135
VI. Die abschließende Erledigung	136

Kapitel G

Der Verteilungstermin

I.	Die Verteilung des Erlöses	137
	1. Grundsätze zum Verteilungstermin	137
	2. Der gerichtliche Teilungsplan	137
	3. Die erforderliche Anmeldung	138
	4. Wenn das erloschene Recht kein Grundpfandrecht ist?	139
II.	Rechtsbehelfe im Teilungsverfahren	140
	1. Formelle Einwendungen	141
	2. Materielle Einwendungen	141
	a) Die Gemeinde als Widersprechende	141
	b) Gegen die Zuteilung an die Gemeinde wird Widerspruch erhoben	142
III.	Der gesetzliche Lösungsanspruch	143
	1. Allgemein	143
	2. Lösungsanspruch und Zwangsversteigerung	144
	a) Beide Sicherungshypotheken bleiben bestehen	144
	b) Beide Sicherungshypotheken erlöschen	144
	c) Zurückgezahltes Recht bleibt bestehen, Gemeinderecht erlischt	146
IV.	Die Nichtzahlung im Termin	146
	1. Allgemein	146
	2. Die Forderung der Gemeinde	147
	3. Die Sicherungshypothek	147
	4. Die Unbedenklichkeitsbescheinigung	148

Kapitel H

Die Zwangsverwaltung

I.	Allgemein	149
II.	Sinn der Zwangsverwaltung	149
III.	Der Antrag	150
	1. Das Risiko	150
	2. Bessere Möglichkeiten	152
IIIa.	Dritte haben die Zwangsverwaltung beantragt	150
	1. Was muss die Gemeinde wissen und beachten?	152
	2. Unterschied zwischen „Aufwendungen“	153
IV.	Anordnung des Verfahrens und Wirkung der Beschlagnahme	154
V.	Der Zwangsverwalter	155
	1. Stellung und Aufgaben des Zwangsverwalters	155
	2. Haftung des Zwangsverwalters	157

	Seite
VI. Die Vorschüsse in der Zwangsverwaltung	158
1. Vorbemerkung	158
2. Vorschüsse zur Erhaltung/Verbesserung des Grundstücks	159
3. Vorschüsse zur Weiterführung der Zwangsverwaltung	160
4. Konsequenzen für die Gemeinde	160
VII. Verteilung der Verwaltungsmasse; Rangklassen	161
1. Vorwegbefriedigung; Ausgaben der Verwaltung	161
2. Verteilung der Überschüsse	162
VIII. Kosten des Verfahrens	164
1. Kosten der Anordnung	164
2. Kosten des Verfahrens	164
IX. Aufhebung/Einstellung der Zwangsverwaltung	164

Kapitel J

Gemeinde und Erbbaurecht

I. Allgemeines zum Erbbaurecht	167
1. Was bedeutet „Erbbaurecht“?	167
2. Die Rechtsänderung per Oktober 1994	167
II. Gemeinsame Regelungen für alte und neue Erbbaurechte	168
1. Die Anordnung der Zwangsversteigerung	168
2. Die Erteilung des Zuschlags	168
3. Versteigerungsantrag aus einem Grundpfandrecht	169
4. Der Heimfallanspruch	170
III. Unterschiede zwischen „alten“ und „neuen“ Erbbaurechten	170
1. „Gleitklausel“ und „Inhalt der Vereinbarung“	170
2. Schicksal der Reallast in der Zwangsversteigerung	171
IV. Der bereits fällige Erbbauzins	172
1. Vollstreckung aus dem Erbbauzins	172
2. Rang und Rangverlust	172
V. Der erloschene Erbbauzins	175
1. Die erloschene Erbbauzins-Reallast	175
2. Die erloschene Gleitklausel	176

Kapitel K

Auseinandersetzungsversteigerung

I. Allgemein	177
II. Die verschiedenen „Gemeinschaften“	178
1. Bruchteilsgemeinschaft	178
2. Gesamthandsgemeinschaft	178
3. Das „kleine“ und das „große“ Antragsrecht	179

	Seite
III. Pfändung des Anspruchs	179
IV. Antrag und Voraussetzungen	181
V. Anordnungsbeschluss und Wirkung der Beschlagnahme	182
VI. Geringstes Gebot	183
VII. Versteigerungs- und Verteilungsverfahren	186
VIII. Einstellung des Verfahrens	186

Kapitel I

Besonderheiten beim Schuldner

I. Vorbemerkung	189
1. Die verschiedenen Arten der Zustellung	189
2. Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren	190
II. Schuldner wohnt im Ausland; Adresse bekannt	191
1. Die Zustellung des Anordnungs- oder Beitrittsbeschlusses	191
2. Alle weiteren Zustellungen (einschl. Zuschlagsbeschluss)	192
III. Anschrift des Schuldners ist unbekannt	192
IV. Schuldner hat keinen Vertreter	192
1. Schuldner ist minderjährig	192
2. Schuldner ist „juristische Person“	193
V. Grundstückseigentümer verstorben/Zwangshypothek?	193
1. Grundstückseigentümer war Vollstreckungsschuldner	193
2. Der Erbe als Vollstreckungsschuldner	194
3. Der Verstorbene war Vollstreckungsschuldner; der Erbe ist in- zwischen im Grundbuch eingetragen	194
VI. Grundstückseigentümer ist verstorben	195
1. Der Erblasser ist Vollstreckungsschuldner	195
a) Der Erbe hat die Erbschaft angenommen	195
b) Der Erbe hat die Erbschaft noch nicht angenommen	196
2. Der Erbe ist Vollstreckungsschuldner	197
3. Erbengemeinschaft; nur ein Erbe ist Vollstreckungsschuldner	197
VII. Grundstückseigentümer unbekannt	198
1. Die Bestellung eines Vertreters	198
2. Die weitere Erledigung	199
VIII. Grundstückseigentümer in der Insolvenz	200
1. Allgemein	200
2. Die Anmeldung der persönlichen Forderung	201
3. Die Verfolgung der persönlichen Forderung	202
4. Die Verfolgung des Absonderungsrechts	202
5. Freigabe durch den Insolvenzverwalter	203

Kapitel M

Besondere Vollstreckungsobjekte

I.	Bruchteile	205
II.	Wohnungseigentum	205
	1. Allgemein	205
	2. Das neue Privileg des Hausgeldes	207
	a) Vorbemerkung	207
	b) Anmeldung durch die Wohnungseigentümergeinschaft (Umfang)	207
	c) Anmeldung durch die Wohnungseigentümergeinschaft (Form)	209
	d) Zwangsversteigerungsantrag durch die Wohnungseigentümergeinschaft	210
	e) Neue Regelung zum „bestehen bleibenden Recht“	210
	f) Rangklasse 2 und Zwangsverwaltung	211
III.	Bewegliche Gegenstände und Immobiliervollstreckung	212
	1. Zubehör	212
	2. Früchte die noch nicht getrennt sind	213
	3. Früchte die bereits geerntet sind	213

Anhang

A	Landesrechtliche Bestimmungen über die Vollstreckung in das unbewegliche Vermögen	215
B	Übersicht über Gebühren-/Kostenbefreiung bei den Gerichten	221