

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 Kommunalrecht | 32 |
| 3. Verlust des Privilegs durch Zeitablauf | 37 |
| a) Wiederkehrende Leistungen | 37 |
| b) Einmalige Leistungen | 39 |
| c) Beiträge als „wiederkehrende Beiträge“ | 42 |
| 4. Grundstücksbezogene Benutzungsgebühren als öffentliche Lasten | 43 |
| a) Gesetzliche Voraussetzungen | 43 |
| b) Privilegierung im Kommunalabgabengesetz | 43 |
| c) Was darf zu öffentlichen Lasten i. S. d. § 10 ZVG gezählt werden? | 47 |
| d) Was sind „grundstücksbezogene Benutzungsgebühren“? | 47 |
| e) Ist immer eine Änderung der Abgabensatzung erforderlich? | 48 |
| f) Was kann die Gemeinde tun, wenn das Vorrecht nicht anerkannt wird? | 49 |
| g) Rechtsmittel bei falscher Rangfeststellung im Anordnungsbeschluss | 50 |
| h) Rechtsmittel bei falschem geringsten Gebot | 51 |
| i) Rechtsmittel gegen falsche Erlösverteilung | 51 |

| | |
|--|----|
| j) Sofortige Beschwerde gegen den Teilungsplan als bessere Lösung? | 52 |
| k) Rangprivileg durchsetzen! | 54 |
| l) Sonderfall: Gesamthaft von Wohnungseigentum für grundstückbezogene Benutzungsgebühren | 54 |
| 5. Risiko bei langer Verfahrensdauer | 58 |
| 6. Fälligkeit und Nebenleistungen | 59 |
| II. Nicht privilegierte Forderungen | 61 |
| 1. Welche Forderungen sind nicht privilegiert? | 61 |
| 2. Wie werden sie verfolgt? | 62 |
| 3. Nicht nach Verwaltungsvollstreckungsrecht verfolgbare Forderungen | 63 |

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 | 78 |
| a) Zwangsversteigerung | 78 |
| b) Keine Anmeldung erforderlich | 79 |
| c) Zwangshypothek und Insolvenz | 79 |
| 4. Weiteres Schicksal der Sicherungshypothek | 80 |
| a) Maßnahmen des Verwaltungsgerichts | 80 |
| b) Zahlung des Schuldners | 81 |
| c) Pfändung der verdeckten Eigentümergrundschuld | 81 |
| d) Duldungsbescheid oder Duldungsklage? | 84 |
| e) Nachweis der gesetzlichen Duldungspflicht durch Bescheid | 85 |
| f) Kein zivilrechtlicher Titel für Verwaltungsvollstreckung | 86 |

| | | |
|-----|---|----|
| IV. | Kosten der Eintragung | 88 |
| 1. | Gerichtskosten für die Eintragung | 88 |
| 2. | Kosten bei verteiltem Gesamtrecht | 89 |
| 3. | Rechtsbehelfe gegen den Kostenansatz | 89 |
| 4. | Notarkosten | 90 |
| V. | „Bedingte“ Sicherungshypothek für öffentliche Lasten | 90 |
| 1. | Besonderheit | 90 |
| 2. | Bedingte Sicherungshypothek | 91 |
| 3. | Voraussetzungen für die Eintragung | 93 |
| 4. | Rechtsverfolgung aus der bedingten Sicherungshypothek | 94 |
| 5. | Weiteres Schicksal der bedingten Sicherungshypothek | 95 |
| VI. | Rechtsbehelfe | 96 |
| 1. | Vorbemerkungen | 96 |
| 2. | Rechtsbehelfe der Gemeinde | 97 |
| 3. | Rechtsbehelfe des Schuldners | 98 |

Kapitel C

Verfolgung der Gemeindeforderungen in der Zwangsversteigerung

| | | |
|----|---|-----|
| I. | Geringstes Gebot | 99 |
| 1. | Begriff | 99 |
| 2. | Berechnung des geringsten Gebots | 99 |
| a) | Suche nach dem bestberechtigten Gläubiger | 99 |
| b) | Wer hat einen noch besseren Rang? | 100 |
| c) | Bestehenbleibendes Recht | 101 |
| 3. | Risiken der Gemeinde | 103 |
| a) | Verschiedene Gläubiger in Rangklasse 3 | 103 |
| b) | Gemeinde bringt eigenes im Grundbuch eingetragenes Recht zum Erlöschen | 103 |
| c) | Gemeinde hat verschiedene Ansprüche in Rangklasse 3 | 104 |
| d) | Insolvenzverwalter betreibt die Zwangsversteigerung (§§ 172 ff. ZVG) | 104 |
| e) | Risiko, wenn ein Objekt nach WEG versteigert wird | 104 |
| 4. | Rechtsbehelfe | 104 |
| 5. | Baulastenverzeichnis | 105 |
| 6. | Bodenschutzvermerk | 106 |

| | | |
|------|---|-----|
| II. | Anmeldung der Forderung | 106 |
| 1. | Allgemein | 106 |
| 2. | Leistungsbescheid | 111 |
| 3. | Form und Zeitpunkt der Anmeldung | 112 |
| 4. | Was kann angemeldet werden? (Rangklassen) | 114 |
| a) | Grundsteuer | 125 |
| b) | Erschließungsbeiträge | 126 |
| c) | Gewerbsteuer in Höhe von 45.000 Euro | 127 |
| d) | Gewerbsteuer in Höhe von 14.500 Euro | 127 |
| e) | Hausgebühren | 127 |
| 5. | Mehrere Grundstücke | 128 |
| 6. | Folgen der Anmeldung | 128 |
| III. | Versteigerungsantrag – Beitritts gesuch | 129 |
| 1. | Allgemein | 129 |
| 2. | Wirkung | 135 |
| 3. | Vollstreckbares Ersuchen und Bezeichnung der Forderung | 136 |
| 4. | Mehrere Grundstücke | 142 |
| a) | Gemeinde will wegen nicht privilegierter Forderung betreiben .. | 142 |
| b) | Gemeinde will wegen privilegierter Forderung betreiben | 143 |
| c) | Gemeinde will aus mehreren Zwangshypotheken betreiben | 144 |
| 5. | Anmeldung oder Beitritt? | 145 |
| 6. | Sonderfall: Vollstreckung aus einer Grundschuld | 146 |
| 7. | Kosten | 147 |
| a) | Welches finanzielle Risiko besteht für die Kommune? | 147 |
| b) | Kosten der Anordnung/des Beitritts | 148 |
| b) | Verfahrenskosten | 150 |
| c) | Kosten des Zuschlags | 155 |
| 8. | Rechtsbehelfe | 156 |
| a) | Rechtsbehelfe der Gemeinde bei Ablehnung des Antrags | 156 |
| b) | Rechtsbehelf gegen den Kostenansatz | 157 |
| c) | Rechtsbehelf des Schuldners | 157 |

Kapitel D

Einstellung, einstweilige Einstellung, Fortsetzung und Aufhebung des Verfahrens

| | | |
|------|--|-----|
| I. | Einstweilige Einstellung bei nur angemeldeter Forderung | 160 |
| II. | Einstweilige Einstellung bei Anordnungs- oder Beitrittsbeschluss | 160 |
| | 1. Schuldnerantrag auf einstweilige Einstellung gem. § 30a ZVG | 161 |
| | 2. Einstellungsbewilligung | 166 |
| | 3. Fortsetzung des Verfahrens | 167 |
| | 4. Aufhebung des Verfahrens | 168 |
| | 5. Sonderfälle | 169 |
| | 6. Rechtsbehelfe bei Einstellung und Fortsetzung | 169 |
| III. | Ablösung durch einen Gläubiger | 170 |
| | 1. Was bedeutet „Ablösung“? | 170 |
| | 2. Wer kann die Gemeinde ablösen? | 171 |
| | 3. Wen sollte die Gemeinde ablösen? | 171 |
| | 4. Wie erfolgt die Ablösung? | 172 |
| | 5. Rechtsfolgen der Ablösung | 172 |

Kapitel E

Gemeinde im Versteigerungstermin

| | | |
|------|---|-----|
| I. | Vertretung der Gemeinde gegenüber dem Gericht | 175 |
| | 1. Vertretung bei der Beitreibung einer Geldforderung | 175 |
| | 2. Vertretung in anderen Fällen | 176 |
| II. | Letzte Frist für die Anmeldung | 178 |
| III. | Abweichende Versteigerungsbedingungen | 178 |
| IV. | „Zahlungsbetrag“ für ein bestehenbleibendes Recht | 180 |
| V. | Ersatzbetrag für ein erlöschendes Recht | 181 |
| VI. | Ablösung der Gemeindeforderung durch einen Gläubiger | 181 |
| | 1. Was muss gezahlt werden? | 182 |
| | 2. Folge der Ablösung | 183 |
| | 3. Zahlung an das Gericht | 183 |
| VII. | Schuldner-Zahlung und freihändiger Verkauf | 184 |

| | |
|---|-----|
| VIII. Versteigerung mehrerer Grundstücke | 187 |
| 1. Allgemeines | 187 |
| 2. Gesamtausgebot | 187 |
| 3. Gruppenausgebot (§ 63 Abs. 2 ZVG) | 187 |
| IX. Sicherheitsverlangen | 189 |
| 1. Kann die Gemeinde vom Bieter Sicherheit fordern? | 189 |
| 2. Wie verlangt man Sicherheit? | 190 |
| 3. Verfahren beim Antrag auf „erhöhte Sicherheit“ | 191 |
| a) Vorbemerkungen | 191 |
| b) Wie wird verfahren? | 192 |
| c) Zuschlagsentscheidung | 193 |
| 4. Sicherungsmittel | 193 |
| X. Widerspruch gegen ein Gebot | 194 |
| XI. Versagung des Zuschlags wegen Nichterreichens der 5/10- oder 7/10-Grenze (§§ 85a, 74a ZVG) | 195 |
| 1. Antragstellung durch Gemeinde | 195 |
| 2. Antragstellung durch Dritte | 196 |
| XII. Risiko des § 85a Abs. 3 ZVG | 196 |
| XIII. Ergebnisloser Termin | 198 |

Kapitel F

Zuschlag und Zuschlagsfolgen

| | |
|---|-----|
| I. Erteilung des Zuschlags | 201 |
| II. Was bewirkt der Zuschlag? | 201 |
| 1. Eigentumserwerb durch den Ersteher | 201 |
| 2. Laufende Grundsteuern | 202 |
| 3. Einmalige öffentliche Lasten | 203 |
| 4. Nachveranlagte Grundsteuer | 204 |
| a) Fälligkeit der nachveranlagten Grundsteuer vor der ersten Beschlagnahme | 204 |
| b) Fälligkeit der Grundsteuer nach der ersten Beschlagnahme, aber vor dem Versteigerungstermin | 204 |

| | | |
|------|---|-----|
| c) | Fälligkeit der nachveranlagten Grundsteuer kurz nach Versteigerungstermin | 204 |
| d) | Fälligkeit der nachveranlagten Grundsteuer nach Zuschlag | 205 |
| III. | Zuschlag und Grundpfandrechte | 205 |
| 1. | Bestehenbleibendes Recht | 205 |
| 2. | Nicht mehr voll valutierte Hypothek | 206 |
| IV. | Versagung des Zuschlags | 207 |
| V. | Kosten und Rechtsbehelf | 211 |
| 1. | Gerichtskosten | 211 |
| 2. | Rechtsbehelf | 211 |
| VI. | Abschließende Erledigung | 213 |

Kapitel G

Verteilungstermin

| | | |
|------|---|-----|
| I. | Verteilung des Erlöses | 215 |
| 1. | Grundsätze zum Verteilungstermin | 215 |
| 2. | Gerichtlicher Teilungsplan | 216 |
| 3. | Erforderliche Anmeldung | 216 |
| 4. | Erlrochenes Recht kein Grundpfandrecht | 218 |
| II. | Rechtsbehelfe im Teilungsverfahren | 219 |
| 1. | Formelle Einwendungen | 219 |
| 2. | Materielle Einwendungen | 221 |
| a) | Gemeinde als Widersprechende | 221 |
| b) | Gegen die Zuteilung an die Gemeinde wird Widerspruch erhoben | 221 |
| III. | Gesetzlicher Lösungsanspruch | 223 |
| 1. | Allgemein | 223 |
| 2. | Lösungsanspruch und Zwangsversteigerung | 223 |
| a) | Beide Sicherungshypotheken bleiben bestehen | 223 |
| b) | Beide Sicherungshypotheken erlöschen | 223 |
| c) | Zurückgezahltes Recht bleibt bestehen, Gemeinderecht erlischt | 225 |

| | | |
|-----|--------------------------------------|-----|
| IV. | Nichtzahlung im Termin | 226 |
| 1. | Allgemein | 226 |
| 2. | Forderung der Gemeinde | 227 |
| 3. | Sicherungshypothek | 227 |
| 4. | Unbedenklichkeitsbescheinigung | 228 |

Kapitel H

Zwangsverwaltung

| | | |
|-------|--|-----|
| I. | Allgemein | 231 |
| II. | Sinn der Zwangsverwaltung | 232 |
| III. | Antrag der Gemeinde auf Zwangsverwaltung | 233 |
| 1. | Risiko | 233 |
| 2. | Alternative zur Zwangsverwaltung | 235 |
| IV. | Dritte haben die Zwangsverwaltung beantragt | 235 |
| 1. | Was muss die Gemeinde wissen und beachten? | 235 |
| 2. | Unterschied zwischen „Aufwendungen“ und „Forderungen“ | 238 |
| V. | Anordnung des Verfahrens und Wirkung der Beschlagnahme | 239 |
| VI. | Zwangsverwalter | 241 |
| 1. | Stellung und Aufgaben des Zwangsverwalters | 241 |
| 2. | Haftung des Zwangsverwalters | 245 |
| VII. | Vorschüsse in der Zwangsverwaltung | 246 |
| 1. | Vorbemerkungen | 246 |
| 2. | Vorschüsse zur Erhaltung/Verbesserung des Grundstücks | 247 |
| 3. | Vorschüsse zur Weiterführung der Zwangsverwaltung | 248 |
| 4. | Konsequenzen für die Gemeinde | 248 |
| VIII. | Verteilung der Verwaltungsmasse; Rangklassen | 250 |
| 1. | Vorwegbefriedigung; Ausgaben der Verwaltung | 250 |
| 2. | Verteilung der Überschüsse | 251 |
| IX. | Kosten des Verfahrens | 252 |
| 1. | Kosten der Anordnung | 252 |
| 2. | Kosten des Verfahrens | 253 |
| X. | Aufhebung/Einstellung der Zwangsverwaltung | 254 |

Kapitel J
Gemeinde und Erbbaurecht

| | | |
|------|---|-----|
| I. | Allgemeines zum Erbbaurecht | 257 |
| | 1. Was bedeutet „Erbbaurecht“? | 257 |
| | 2. Versteigerungsfeste Erbbauzinsreallast | 258 |
| II. | Gemeinsame Regelungen für alte und neue Erbbaurechte | 259 |
| | 1. Anordnung der Zwangsversteigerung | 259 |
| | 2. Erteilung des Zuschlags | 259 |
| | 3. Versteigerungsantrag aus einem Grundpfandrecht | 262 |
| | 4. Heimfallanspruch | 263 |
| III. | Unterschiede zwischen „alten“ und „neuen“ Erbbaurechten | 263 |
| | 1. „Gleitklausel“ und „Inhalt der Vereinbarung“ | 263 |
| | 2. Schicksal der Reallast in der Zwangsversteigerung | 264 |
| IV. | Bereits fälliger Erbbauzins | 265 |
| | 1. Vollstreckung aus dem Erbbauzins | 265 |
| | 2. Rang und Rangverlust | 266 |
| V. | Erloschener Erbbauzins | 268 |
| | 1. Erloschene Erbbauzins-Reallast | 268 |
| | 2. Erloschene Gleitklausel | 273 |

Kapitel K
Teilungsversteigerung

| | | |
|------|---|-----|
| I. | Allgemeines | 275 |
| II. | Verschiedene „Gemeinschaften“ | 276 |
| | 1. Bruchteilsgemeinschaft | 276 |
| | 2. Gesamthandsgemeinschaft | 277 |
| | 3. „Kleines“ und „großes“ Antragsrecht | 277 |
| III. | Pfändung des Anspruchs | 278 |
| IV. | Antrag und Voraussetzungen | 280 |
| V. | Anordnungsbeschluss und Wirkung der Beschlagnahme | 281 |
| | 1. Gesamthandsgemeinschaft | 282 |
| | 2. Bruchteilsgemeinschaft | 282 |

| | |
|---|-----|
| VI. Geringstes Gebot | 282 |
| VII. Versteigerungs- und Verteilungsverfahren | 285 |
| VIII. Einstellung des Verfahrens | 286 |

Kapitel I

Besonderheiten beim Schuldner

| | |
|--|-----|
| I. Vorbemerkungen | 289 |
| 1. Verschiedene Arten der Zustellung | 289 |
| 2. Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren | 291 |
| II. Schuldner wohnt im Ausland (Adresse bekannt) | 292 |
| 1. Zustellung des Anordnungs- oder Beitrittsbeschlusses | 292 |
| 2. Alle weiteren Zustellungen (einschließlich Zuschlagsbeschluss) | 293 |
| III. Anschrift des Schuldners ist unbekannt | 293 |
| IV. Schuldner ohne Vertreter | 294 |
| 1. Minderjährige als Schuldner | 294 |
| 2. „Juristische Personen“ als Schuldner | 294 |
| V. Grundstückseigentümer verstorben – Zwangshypothek? | 295 |
| 1. Grundstückseigentümer war Vollstreckungsschuldner | 295 |
| 2. Erbe als Vollstreckungsschuldner | 296 |
| 3. Verstorbener war Vollstreckungsschuldner; der Erbe ist inzwischen im Grundbuch eingetragen | 296 |
| VI. Verstorbener Grundstückseigentümer – Zwangsversteigerungsantrag? .. | 298 |
| 1. Erblasser ist Vollstreckungsschuldner | 298 |
| a) Erbschaftsannahme durch den Erben | 298 |
| b) Erbe hat die Erbschaft noch nicht angenommen | 299 |
| 2. Erbe als Vollstreckungsschuldner | 301 |
| 3. Erbengemeinschaft; nur ein Erbe ist Vollstreckungsschuldner! | 301 |
| VII. Grundstückseigentümer unbekannt | 301 |
| 1. Bestellung eines Vertreters | 301 |
| 2. Weitere Erledigung | 303 |
| VIII. Grundstückseigentümer in der Insolvenz | 304 |
| 1. Allgemein | 304 |
| 2. Anmeldung der persönlichen Forderung | 305 |

| | |
|--|-----|
| 3. Verfolgung der persönlichen Forderung | 306 |
| 4. Verfolgung des Absonderungsrechts | 307 |
| 5. Freigabe durch den Insolvenzverwalter | 310 |

Kapitel M

Besondere Vollstreckungsobjekte

| | |
|--|-----|
| I. Bruchteile | 315 |
| II. Wohnungseigentum | 316 |
| 1. Allgemeines | 316 |
| 2. Privileg des „Hausgeldes“ (Rangklasse 2) | 318 |
| a) Vorbemerkungen | 318 |
| b) Anmeldung durch die Wohnungseigentümergeinschaft (Umfang) | 319 |
| c) Anmeldung durch die Wohnungseigentümergeinschaft (Form) | 321 |
| d) Zwangsversteigerungsantrag durch die Wohnungseigentümergeinschaft | 321 |
| e) Sonderregelung zum „bestehenbleibenden Recht“ | 322 |
| f) Rangklasse 2 und Zwangsverwaltung | 323 |
| III. Bewegliche Gegenstände und Immobilienvollstreckung | 324 |
| IV. Zwangsvollstreckung bei herrenlosen Grundstücken | 325 |

Anhang

| | |
|--|-----|
| I. Landesrechtliche Bestimmungen über die Vollstreckung in das unbewegliche Vermögen | 329 |
| II. Übersicht über Gebühren-/Kostenbefreiung bei den Gerichten | 335 |
| A Urkunde über die Bestellung einer Sicherungsgrundschuld durch den Grundstückseigentümer | 338 |
| B Ersuchen um Eintragung einer Zwangssicherungshypothek an einem Grundstück des Schuldners | 341 |
| C Ersuchen um Eintragung einer Zwangssicherungshypothek an mehreren Grundstücken eines Schuldners | 342 |
| D Ersuchen um Eintragung einer Zwangssicherungshypothek auf mehreren Grundstücken verschiedener Eigentümer | 344 |

| | | |
|---|--|-----|
| E | Ersuchen um Eintragung einer bedingten Zwangssicherungshypothek | 346 |
| F | Antrag auf Zulassung des Beitritts aus einer zugunsten der Gemeinde eingetragenen Zwangssicherungshypothek | 348 |
| G | Antrag auf Anordnung der Zwangsversteigerung eines Grundstücks für privilegierte und nicht privilegierte Forderungen | 350 |
| H | Antrag auf Anordnung einer Zwangsversteigerung wegen privilegierter Forderungen und mehreren Grundstücken | 352 |
| J | Anmeldung einer privilegierten Forderung zum Zwangsversteigerungstermin | 354 |
| K | Anmeldung zum Verteilungstermin (schließt an die Anmeldung Muster J an) | 355 |
| | Stichwortverzeichnis | 357 |