

Inhaltsverzeichnis

	Seite
Vorwort	5
Literaturverzeichnis	19
Abkürzungsverzeichnis	21

Kapitel A

Die Forderungen der Gemeinde

I. Die privilegierten Forderungen	25
1. Das Privileg – welche Forderungen sind privilegiert?	25
2. Rechtsgrundlage der öffentlichen Last	27
a) Öffentliche Grundstückslasten nach Bundesrecht	27
b) Öffentliche Grundstückslasten nach Landesrecht	28
c) Öffentliche Grundstückslasten nach Gemeinderecht	28
3. Der Verlust des Privilegs durch Zeitablauf	29
a) Wiederkehrende Leistungen	30
b) Einmalige Leistungen	32
c) Beiträge als „wiederkehrender Beitrag“	33
4. Die grundstücksbezogene Benutzungsgebühr als öffentliche Last ...	33
a) Die gesetzlichen Voraussetzungen	33
b) Die Privilegierung im Kommunalabgabengesetz	34
c) Was darf nun zu den öffentliche Lasten i. S. d. § 10 ZVG gezählt werden?	38
d) Was sind „grundstücksbezogene Benutzungsgebühren“?	38
e) Ist immer eine Änderung der Abgabensatzung erforderlich?	39
f) Was kann die Gemeinde tun, wenn das Vorrecht nicht anerkannt wird?	40
g) Rechtsmittel bei falscher Rangfeststellung im Anordnungsbeschluss	41
h) Rechtsmittel bei falschem geringsten Gebot	42
i) Rechtsmittel gegen falsche Erlösverteilung	43
j) Sofortige Beschwerde gegen den Teilungsplan als bessere Lösung	43

k) Rangprivileg durchsetzen!	44
l) Der Sonderfall: Gesamthaft von Wohnungseigentum für grund- stücksbezogene Benutzungsgebühren	45
5. Risiko bei langer Verfahrensdauer	47
6. Fälligkeit und Nebenleistungen	49
II. Die nicht privilegierten Forderungen	50
1. Welche Forderungen sind nicht privilegiert?	50
2. Wie werden sie verfolgt?	51
3. Nicht nach Verwaltungsvollstreckungsrecht verfolgbare Forderungen	52

Kapitel B

Die Verfolgung der Gemeindeforderung mittels Grundpfandrecht

I. Grundpfandrecht ist nur Rangssicherung	55
II. Grundschuld als Mittel vertraglicher Sicherung	57
III. Zwangssicherungshypothek als Sicherungsmittel	59
1. Die allgemeinen Voraussetzungen	59
2. Die besonderen Vollstreckungsvoraussetzungen nach der ZPO	62
a) 750-Euro-Grenze	62
b) Kein Gesamtrecht	64
3. Die Verfolgung der Sicherungshypothek	65
a) Zwangsversteigerung	65
b) Keine Anmeldung erforderlich	66
c) Zwangshypothek und Insolvenz	66
4. Weiteres Schicksal der Sicherungshypothek	67
a) bei Maßnahmen des Verwaltungsgerichts	67
b) bei Zahlung des Schuldners	67
IV. Die Kosten der Eintragung	68
1. Die Gerichtskosten für die Eintragung	68
2. Kosten bei verteiltem Gesamtrecht	69
3. Rechtsbehelfe gegen den Kostenansatz	69
4. Notarkosten	70
V. Die „bedingte“ Sicherungshypothek für öffentliche Lasten	70
1. Besonderheit	70

2. Die bedingte Sicherungshypothek	71
3. Voraussetzungen für die Eintragung	71
4. Die Rechtsverfolgung aus der bedingten Sicherungshypothek	73
5. Weiteres Schicksal der bedingten Sicherungshypothek	74
VI. Die Rechtsbehelfe	75
1. Vorbemerkung	75
2. Die Rechtsbehelfe der Gemeinde	75
3. Die Rechtsbehelfe des Schuldners	76

Kapitel C

Die Verfolgung der Gemeindeforderung in der Zwangsversteigerung

I. Das „geringste Gebot“	77
1. Begriff	77
2. Die Berechnung des geringsten Gebotes	77
a) Suche nach dem bestberechtigten Gläubiger	77
b) Wer hat einen noch besseren Rang?	78
c) Das „bestehenbleibende Recht“	78
3. Risiken der Gemeinde	80
a) Verschiedene Gläubiger in Rangklasse 3	80
b) Gemeinde bringt eigenes im Grundbuch eingetragenes Recht zum Erlöschen	81
c) Gemeinde hat verschiedene Ansprüche in Rangklasse 3	81
d) Insolvenzverwalter betreibt die Zwangsversteigerung (§§ 172 ff. ZVG)	81
e) Risiko, wenn ein Objekt nach WEG versteigert wird!	82
4. Rechtsbehelfe	82
5. Das Baulastverzeichnis	82
6. Der Bodenschutzvermerk	83
II. Die Anmeldung der Forderung	84
1. Allgemein	84
2. Leistungsbescheid	88
3. Form und Zeitpunkt der Anmeldung	89
4. Was kann angemeldet werden? (Rangklassen)	91
5. Mehrere Grundstücke	103
6. Folgen der Anmeldung	104

III.	Der Versteigerungsantrag – das Beitrittsgesuch	105
1.	Allgemein	105
2.	Wirkung	110
3.	Das vollstreckbare Ersuchen und die Bezeichnung der Forderung ..	111
4.	Mehrere Grundstücke	115
a)	Die Gemeinde will wegen nicht privilegierter Forderung betreiben	115
b)	Die Gemeinde will wegen privilegierter Forderung betreiben	116
c)	Die Gemeinde will aus mehreren Zwangshypotheiken betreiben	117
5.	Anmeldung oder Beitritt?	118
6.	Sonderfall: Vollstreckung aus einer Grundsschuld	119
7.	Kosten	120
a)	Die Kosten der Anordnung/des Beitritts	120
b)	Die Verfahrenskosten	121
c)	Kosten des Zuschlags	123
8.	Rechtsbehelfe	123
a)	Rechtsbehelfe der Gemeinde bei Ablehnung des Antrags	123
b)	Rechtsbehelf gegen den Kostenansatz	124
c)	Rechtsbehelf des Schuldners	125

Kapitel D

Einstellung, einstweilige Einstellung, Fortsetzung, Aufhebung des Verfahrens

I.	Einstweilige Einstellung bei nur angemeldeter Forderung	128
II.	Einstweilige Einstellung bei Anordnungs- oder Beitrittsbeschluss	128
1.	Schuldnerantrag auf einstweilige Einstellung gem. § 30a ZVG	128
2.	Die Einstellungsbewilligung	133
3.	Die Fortsetzung des Verfahrens	134
4.	Die Aufhebung des Verfahrens	135
5.	Sonderfälle	135
6.	Die Rechtsbehelfe bei Einstellung und Fortsetzung	136
III.	Die Ablösung durch einen Gläubiger	136
1.	Was bedeutet „Ablösung“?	136
2.	Wer kann die Gemeinde ablösen?	137

3. Wen sollte die Gemeinde ablösen?	138
4. Wie erfolgt die Ablösung?	138
5. Rechtsfolgen der Ablösung	139

Kapitel E

Die Gemeinde im Versteigerungstermin

I. Die Vertretung der Gemeinde gegenüber dem Gericht	141
1. Vertretung bei der Beitreibung einer Geldforderung	141
2. Vertretung in anderen Fällen	142
II. Letzte Frist für die Anmeldungen	144
III. Abweichende Versteigerungsbedingungen	144
IV. Der „Zuzahlungsbetrag“ für ein bestehenbleibendes Recht	146
V. Der Ersatzbetrag für ein erlöschendes Recht	147
VI. Die Ablösung der Gemeindeforderung durch einen Gläubiger	147
1. Was muss gezahlt werden?	147
2. Folge der Ablösung	148
3. Zahlung an das Gericht	148
VII. Schuldner-Zahlung	149
VIII. Die Versteigerung mehrerer Grundstücke	150
1. Allgemein	150
2. Das Gesamtausgebot	150
3. Das Gruppenausgebot (§ 63 Abs. 2 ZVG)	150
IX. Das Sicherheitsverlangen	152
1. Kann die Gemeinde vom Bieter Sicherheit fordern?	152
2. Wie verlangt man Sicherheit?	153
3. Das Verfahren, wenn „erhöhte Sicherheit“ verlangt wird	154
a) Vorbemerkung	154
b) Wie nun verfahren wird	154
c) Die Zuschlagsentscheidung	156
4. Die Sicherungsmittel	156
X. Widerspruch gegen ein Gebot	157

XI.	Der Antrag auf Versagung des Zuschlags (§ 74a ZVG)	158
a)	Gemeinde stellt selbst den Antrag	158
b)	ein Dritter stellt den Antrag	159
XII.	Das Risiko des § 85a Abs. 3 ZVG	159
XIII.	Der ergebnislose Termin	160

Kapitel F

Zuschlag und Zuschlagsfolgen

I.	Die Erteilung des Zuschlags	163
II.	Was bewirkt der Zuschlag?	163
1.	Eigentumserwerb durch den Ersteher	163
2.	Die laufenden Grundsteuern	163
3.	Die einmaligen öffentlichen Lasten	164
4.	Die nachveranlagte Grundsteuer	165
a)	nachveranlagte Grundsteuer wird vor der ersten Beschlagnahme fällig	165
b)	Grundsteuer wird nach der ersten Beschlagnahme, aber vor Versteigerungstermin, fällig	165
c)	nachveranlagte Grundsteuer wird kurz nach Versteigerungs- termin fällig	166
d)	nachveranlagte Grundsteuer wird nach Zuschlag fällig	166
III.	Zuschlag und Grundpfandrechte	166
1.	Das bestehenbleibende Recht	166
2.	Die nicht mehr voll valutierte Hypothek	167
IV.	Die Versagung des Zuschlags	169
V.	Kosten und Rechtsbehelf	171
1.	Gerichtskosten	171
2.	Der Rechtsbehelf	171
VI.	Die abschließende Erledigung	173

Kapitel G
Der Verteilungstermin

I.	Die Verteilung des Erlöses	175
	1. Grundsätze zum Verteilungstermin	175
	2. Der gerichtliche Teilungsplan	175
	3. Die erforderliche Anmeldung	176
	4. Wenn das erloschene Recht kein Grundpfandrecht ist?	177
II.	Rechtsbehelfe im Teilungsverfahren	179
	1. Formelle Einwendungen	179
	2. Materielle Einwendungen	180
	a) Die Gemeinde als Widersprechende	180
	b) Gegen die Zuteilung an die Gemeinde wird Widerspruch erhoben	181
III.	Der gesetzliche Lösungsanspruch	182
	1. Allgemein	182
	2. Lösungsanspruch und Zwangsversteigerung	182
	a) Beide Sicherungshypothesen bleiben bestehen	182
	b) Beide Sicherungshypothesen erlöschen	183
	c) Zurückgezahltes Recht bleibt bestehen, Gemeinderecht erlischt	185
IV.	Die Nichtzahlung im Termin	185
	1. Allgemein	185
	2. Die Forderung der Gemeinde	186
	3. Die Sicherungshypothek	186
	4. Die Unbedenklichkeitsbescheinigung	187

Kapitel H
Die Zwangsverwaltung

I.	Allgemein	189
II.	Sinn der Zwangsverwaltung	190
III.	Antrag der Gemeinde auf Zwangsverwaltung	191
	1. Das Risiko	191
	2. Bessere Möglichkeiten	192

IV.	Dritte haben die Zwangsverwaltung beantragt	193
	1. Was muss die Gemeinde wissen und beachten?	193
	2. Unterschied zwischen „Aufwendungen“ und „Forderungen“	196
V.	Anordnung des Verfahrens und Wirkung der Beschlagnahme	196
VI.	Der Zwangsverwalter	198
	1. Stellung und Aufgaben des Zwangsverwalters	198
	2. Haftung des Zwangsverwalters	201
VII.	Die Vorschüsse in der Zwangsverwaltung	202
	1. Vorbemerkung	202
	2. Vorschüsse zur Erhaltung/Verbesserung des Grundstücks	203
	3. Vorschüsse zur Weiterführung der Zwangsverwaltung	203
	4. Konsequenzen für die Gemeinde	204
VIII.	Verteilung der Verwaltungsmasse; Rangklassen	205
	1. Vorwegbefriedigung; Ausgaben der Verwaltung	205
	2. Verteilung der Überschüsse	207
IX.	Kosten des Verfahrens	208
	1. Kosten der Anordnung	208
	2. Kosten des Verfahrens	208
X.	Aufhebung/Einstellung der Zwangsverwaltung	210

Kapitel J

Gemeinde und Erbbaurecht

I.	Allgemeines zum Erbbaurecht	213
	1. Was bedeutet „Erbbaurecht“?	213
	2. Die Rechtsänderung per Oktober 1994	214
II.	Gemeinsame Regelungen für alte und neue Erbbaurechte	214
	1. Die Anordnung der Zwangsversteigerung	214
	2. Die Erteilung des Zuschlags	214
	3. Versteigerungsantrag aus einem Grundpfandrecht	216
	4. Der Heimfallanspruch	216
III.	Unterschiede zwischen „alten“ und „neuen“ Erbbaurechten	216
	1. „Gleitklausel“ und „Inhalt der Vereinbarung“	216
	2. Schicksal der Reallast in der Zwangsversteigerung	217

IV.	Der bereits fällige Erbbauzins	218
1.	Vollstreckung aus dem Erbbauzins	218
2.	Rang und Rangverlust	219
V.	Der erloschene Erbbauzins	221
1.	Die erloschene Erbbauzins-Reallast	221
2.	Die erloschene Gleitklausel	226

Kapitel K

Auseinandersetzungsversteigerung

I.	Allgemein	227
II.	Die verschiedenen „Gemeinschaften“	228
1.	Die Bruchteilsgemeinschaft	228
2.	Gesamthandsgemeinschaft	228
3.	Das „kleine“ und das „große“ Antragsrecht	229
III.	Pfändung des Anspruchs	230
IV.	Antrag und Voraussetzungen	231
V.	Anordnungsbeschluss und Wirkung der Beschlagnahme	233
a)	Gesamthandsgemeinschaft	233
b)	Bruchteilsgemeinschaft	233
VI.	Geringstes Gebot	234
VII.	Versteigerungs- und Verteilungsverfahren	236
VIII.	Einstellung des Verfahrens	237

Kapitel L

Besonderheiten beim Schuldner

I.	Vorbemerkung	239
1.	Die verschiedenen Arten der Zustellung	239
2.	Besonderheiten im Zwangsversteigerungsverfahren	240
II.	Schuldner wohnt im Ausland; Adresse bekannt	241
1.	Die Zustellung des Anordnungs- oder Beitrittsbeschlusses	241
2.	Alle weiteren Zustellungen (einschließlich Zuschlagsbeschluss)	242

III.	Anschrift des Schuldners ist unbekannt	242
IV.	Schuldner hat keinen Vertreter	243
	1. Schuldner ist minderjährig	243
	2. Schuldner ist „juristische Person“	243
V.	Grundstückseigentümer verstorben – Zwangshypothek?	244
	1. Grundstückseigentümer war Vollstreckungsschuldner	244
	2. Der Erbe als Vollstreckungsschuldner	244
	3. Der Verstorbene war Vollstreckungsschuldner; der Erbe ist inzwischen im Grundbuch eingetragen	244
VI.	Grundstückseigentümer ist verstorben – Zwangsversteigerungs- antrag?	246
	1. Der Erblasser ist Vollstreckungsschuldner	246
	a) Der Erbe hat die Erbschaft angenommen	246
	b) Der Erbe hat die Erbschaft noch nicht angenommen	246
	2. Der Erbe ist Vollstreckungsschuldner	248
	3. Erbengemeinschaft; nur ein Erbe ist Vollstreckungsschuldner!	248
VII.	Grundstückseigentümer unbekannt	249
	1. Die Bestellung eines Vertreters	249
	2. Die weitere Erledigung	250
VIII.	Grundstückseigentümer in der Insolvenz	251
	1. Allgemein	251
	2. Die Anmeldung der persönlichen Forderung	252
	3. Die Verfolgung der persönlichen Forderung	253
	4. Die Verfolgung des Absonderungsrechts	254
	5. Freigabe durch den Insolvenzverwalter	254

Kapitel M

Besondere Vollstreckungsobjekte

I.	Bruchteile	259
II.	Wohnungseigentum	260
	1. Allgemein	260
	2. Das Privileg des „Hausgeldes“ (Rangklasse 2)	262
	a) Vorbemerkung	262

b) Anmeldung durch die Wohnungseigentümergeinschaft (Umfang)	262
c) Anmeldung durch die Wohnungseigentümergeinschaft (Form)	264
d) Zwangsversteigerungsantrag durch die Wohnungseigentümergeinschaft	265
e) Neue Regelung zum „bestehen bleibenden Recht“	266
f) Rangklasse 2 und Zwangsverwaltung	266
III. Bewegliche Gegenstände und Immobiliervollstreckung	267
IV. Zwangsvollstreckung bei herrenlosem Grundstück	269

Anhang

I. Landesrechtliche Bestimmungen über die Vollstreckung in das unbewegliche Vermögen	271
II. Übersicht über Gebühren-/Kostenbefreiung bei den Gerichten	277
III. Muster	280
A Urkunde über die Bestellung einer Sicherungsgrundschuld durch den Grundstückseigentümer	280
B Ersuchen um Eintragung einer Zwangssicherungshypothek an einem Grundstück des Schuldners	282
C Ersuchen um Eintragung einer Zwangssicherungshypothek an mehreren Grundstücken eines Schuldners	283
D Ersuchen um Eintragung einer Zwangssicherungshypothek auf mehreren Grundstücken verschiedener Eigentümer	285
E Ersuchen um Eintragung einer bedingten Zwangssicherungshypothek	287
F Antrag auf Zulassung des Beitritts aus einer zugunsten der Gemeinde eingetragenen Zwangssicherungshypothek	289
G Antrag auf Anordnung der Zwangsversteigerung eines Grundstücks für privilegierte und nicht privilegierte Forderungen	291
H Antrag auf Anordnung einer Zwangsversteigerung wegen privilegierter Forderungen und mehreren Grundstücken	293
J Anmeldung einer privilegierten Forderung zum Zwangsversteigerungstermin	295

K Anmeldung zum Verteilungstermin (schließt an die Anmeldung Muster J an)	296
Stichwortverzeichnis	297