



Immobilienvollstreckung

„Taktische Überlegungen zur Anmeldung und zum Beitritt im Zwangsvollstreckungsverfahren“

Referent: Dipl.-Rpf. (FH) Rainer Goldbach



Was ist Immobilienvollstreckung?

- Zwangssicherungshypothek:
Ist in erster Linie Sicherungsmittel und führt nicht unmittelbar zur Gläubigerbefriedigung.
- Zwangsverwaltung:
Dem Schuldner werden die Erträge des Grundstücks entzogen und den Gläubigern zur Verfügung gestellt.
- Zwangsvollstreckung:
Das Grundstück wird veräußert und der Erlös an die Gläubiger ausbezahlt.



Wann ist eine
Immobilienvollstreckung
wegen kommunaler
Forderungen sinnvoll?



Kriterien

- Vollstreckungsvoraussetzungen
- Erfolgsaussichten
- Kostenrisiko
- drohender Verlust des Vorrechts



Rechtsgrundlage der Verwaltungsvollstreckung

Rechtsgrundlage: LVwVG Rheinland-Pfalz

§ 2 Vollstreckbare Verwaltungsakte

Verwaltungsakte können **nur vollstreckt** werden

1. **wenn sie unanfechtbar geworden** sind

oder

2. wenn der **Rechtsbehelf keine aufschiebende Wirkung** haben würde.



Rechtsgrundlage der Verwaltungsvollstreckung

Rechtsgrundlage: LVwVG Rheinland-Pfalz

§ 22 Besondere Voraussetzungen für den Beginn der Vollstreckung, Mahnung

(1) Besondere Voraussetzungen für den Beginn der Vollstreckung sind:

- die **Fälligkeit der Leistung**,
- der **Ablauf einer Frist von einer Woche** seit Bekanntgabe des Verwaltungsaktes oder, wenn die Leistung erst danach fällig wird, der Ablauf einer Frist von einer Woche nach Eintritt der Fälligkeit.



Rechtsgrundlage der Verwaltungsvollstreckung

Rechtsgrundlage: LVwVG Rheinland-Pfalz

§ 22 Besondere Voraussetzungen für den Beginn der Vollstreckung, Mahnung

(2) Der **Vollstreckungsschuldner soll** vor Beginn der Vollstreckung durch öffentliche Bekanntmachung oder schriftlich unter Bestimmung einer Zahlungsfrist **gemahnt werden**. Als Mahnung gilt auch ein Postnachnahmeauftrag.



Rechtsgrundlage der Verwaltungsvollstreckung

Rechtsgrundlage: LVwVG Rheinland-Pfalz

§ 59 Verfahren und besondere Voraussetzungen

1) Die Vollstreckung in das unbewegliche Vermögen erfolgt nach den **Vorschriften für gerichtliche Zwangsvollstreckungen...**



Rechtsgrundlage der Verwaltungsvollstreckung

Rechtsgrundlage: LVwVG Rheinland-Pfalz

§ 59 Verfahren und besondere Voraussetzungen

(2) Die **Anträge des Gläubigers stellt die Vollstreckungsbehörde**. Sie hat dem Vollstreckungsschuldner unverzüglich mitzuteilen, dass sie die Vollstreckung in sein unbewegliches Vermögen beantragt habe. Die Mitteilung steht einer im Verwaltungsvollstreckungsverfahren ergangenen Verfügung gleich.



Rechtsgrundlage der Verwaltungsvollstreckung

Rechtsgrundlage: : LVwVG Rheinland-Pfalz

§ 59 Verfahren und besondere Voraussetzungen

(3) Anträge auf Zwangsversteigerung und Zwangsverwaltung sind **nur zulässig, wenn feststeht, dass der Geldbetrag durch Pfändung nicht beigetrieben werden kann**.

(4) Die **Vollstreckbarkeit der Forderung und die Zulässigkeit der Vollstreckung** nach Absatz 3 **unterliegen nicht der Beurteilung des Gerichts** oder Grundbuchamts.



Kriterium: Erfolgsaussichten

Maßgeblich bei der Bewertung der **Erfolgsaussichten** sind

- das zu erwartende Versteigerungsergebnis
- die dem Gläubigeranspruch rangmäßig vorgehenden Belastungen
- Wird durch die Anordnung ein Zahlungsdruck auf den Eigentümer erzeugt?
- Bestehen überhaupt alternative Handlungsmöglichkeiten?



Kriterium: Kostenrisiko

Kostenrechnung

in der Zwangsversteigerungssache gegen Mustermann
842 K 123/12

	Wert § 29 GKG in EURO	Geb. Satz	KVNr. zu § 11 GKG	EURO
Verfahrensgebühr	150.000,00	0,5	2211	
Verfahrensgebühr		0,5	2212	750,00
Versteigerungsgebühr	150.000,00	0,5	2213	750,00
Verteilungsgebühr	150.000,00	0,5	2215	750,00
Schätzungskosten Blatt 35			9005	1788,65
Veröffentlichungskosten (Tageszeitung)			9004	243,54
Veröffentlichungskosten (ZVG-portal)			9004	1,00
Postgebühren für Zustellungen			9002	0,00
zusammen:				4412,19



Kriterien: Verlust des Vorrechts

Eine Forderung ist dann **öffentliche Grundstückslast**, wenn Sie in einem Bundes- oder Landesgesetz als solche bezeichnet ist.

Das Wesen dieser Lasten besteht darin, dass sie eine öffentlichen Abgabeforderung sichert und das Grundstück unmittelbar für sie haftet. Daneben kann eine persönliche Haftung bestehen.

(BGH, Beschluss vom 30.09.1988, IX ZR 141/87, Rpfleger 1988, 493, KKZ 1988, 205)



Öffentliche Grundstückslasten- Rangklasse 3

öffentliche Lasten nach Bundesrecht:

- **Erschließungsbeitrag**
gemäß §§ 127, 134 Abs. 2 BauGB
- Flurbereinigungsgebühren
(§ 20 des Bundesflurbereinigungsgesetzes)
- **Grundsteuern (§ 12 GrStG)**
- Schornsteinfegergebühren
(§ 25 Schornsteinfegergesetz)



Öffentliche Grundstückslasten- Rangklasse 3

öffentliche Lasten nach Landesrecht:

- Abgaben nach KAG
**(Wasser- und Kanalanschlusskosten und
grundstücksbezogene Benutzungsgebühren
wie Müll- und Wassergebühren)**



Öffentliche Grundstückslasten- Rangklasse 3

Wiederkehrende Leistungen öffentlicher Grundstückslasten **(also Grundsteuer und wiederkehrende Benutzungsgebühren)** sind in der Rangklasse 3 nur bevorrechtigt mit

- den **laufenden Beträgen**
- den **Rückständen aus den letzten 2 Jahren**



Öffentliche Grundstückslasten- Rangklasse 3

Hauptsachebeträge (einmalige Leistungen)

öffentlicher Grundstückslasten
sind bevorzugt wegen der aus
den letzten **4 Jahren rückständigen Beträge**.

Bei *Anmeldung* oder *Betreiben* muss die
Beschlagnahme innerhalb von 4 Jahren
ab Fälligkeit erfolgen.



Öffentliche Grundstückslasten- Rangklasse 3

Besonderheiten:

- Vorrecht gilt auch für Säumniszuschläge und Kosten
- Vollstreckungsbehörde erteilt eine Vollstreckbarkeitsbescheinigung die zur Antragstellung/Beitritt nötig ist
- Ansprüche können Rangverlust erleiden, wenn sie nicht rechtzeitig geltend gemacht werden – Stundung führt nicht zu einer Verlängerung des Vorrechtszeitraums



Anmeldung oder Beitritt?

Wie erfährt die Gemeinde, dass ein Zwangsversteigerungsverfahren anhängig ist?

- Mitteilung durch Amtsgericht
- Tageszeitung
- ZVG-Vermerk im Grundbuch
- alle Versteigerungstermine werden im Internet unter **www.zvg-portal.de** veröffentlicht!



Anmeldung zum Termin

§ 45 Abs. 1 ZVG:

*„Ein Recht ist bei der Feststellung des geringsten Gebots insoweit, als es zur Zeit der Eintragung des Versteigerungsvermerkes aus dem Grundbuch ersichtlich war, nach dem Inhalt des Grundbuchs, im übrigen nur dann zu berücksichtigen, **wenn es rechtzeitig angemeldet** und, falls der Gläubiger widerspricht, glaubhaft gemacht **wird.**“*



Anmeldung zum Termin

§ 47 ZVG:

„Laufende Beträge regelmäßig wiederkehrender Leistungen sind für die Zeit bis zum **Ablauf von zwei Wochen nach dem Versteigerungstermin** zu decken. Nicht regelmäßig wiederkehrende Leistungen werden mit den Beträgen berücksichtigt, welche vor dem Ablauf dieser Frist zu entrichten sind“.



Anmeldung zum Termin

Was muss die Kommune anmelden?

- Öffentliche Lasten gemäß § 10 Abs. 1 Ziff. 3 ZVG immer!
- Dingliche Rechtsverfolgungskosten auch aus „alten Verfahren“
- Rückständige wiederkehrende Leistungen von Grundpfandrechten (z.B. Zinsen einer Zwangssicherungshypothek)
- Rechte in Abteilung II und III des Grundbuchs, die nach dem Zwangsversteigerungsvermerk eingetragen wurden



Anordnung der Zwangsversteigerung

Voraussetzungen für die Anordnung

- Zuständigkeit des Vollstreckungsgerichts
- Antrag, der den §§ 15, 16 ZVG entspricht?
- Ist der Schuldner eingetragener Eigentümer des bezeichneten Grundeigentums?
- Liegen die allgemeinen und besonderen Vollstreckungsvoraussetzungen vor?
- Besteht ein Vollstreckungsverbot (InsO?)



Anordnung der Zwangsversteigerung

Die Anordnung

- bewirkt die Beschlagnahme des Grundstücks
- wird in das Grundbuch eingetragen
- ist auch für weitere Gläubiger möglich und heißt dann „Beitritt“
- kostet 100,00 € zuzüglich Zustellungskosten



Anmeldung oder Betreiben?

„Anmelden“:

Der Gläubiger macht seine Forderung in einem Verfahren eines anderen Gläubigers geltend, ohne selbst das Verfahren zu betreiben.

„Betreiben“:

Die Vollstreckungsbehörde bescheinigt die Vollstreckbarkeit und stellt für den Gläubiger einen Antrag beim zuständigen Vollstreckungsgericht auf Durchführung der Zwangsversteigerung.



Anmeldung

Vorteile:

- überhaupt kein Kostenrisiko
- Gläubiger kann schnell handeln, ohne dass ZV-Voraussetzungen erfüllt sein müssen

Nachteile:

- nur Zahlung, wenn Versteigerung erfolgt
- kein Einfluss auf Durchführung des Verfahrens
- nur bei bevorrechtigten Ansprüchen möglich
- Schuldner kann sich mit anderem Gläubiger einigen, ohne dass die Gemeinde mitredet
- freihändiger Verkauf des Objekts ohne Zahlung der öffentlichen Lasten



Betreiben durch Antrag oder Beitritt

Vorteile:

- gute Chance auf Ablösung durch andere dingliche Gläubiger
- nachrangige Forderungen können geltend gemacht werden
- Gläubiger ist der „Herr des Verfahrens“, das nur endet, wenn alle Gläubiger ihren Antrag zurück nehmen

Nachteile:

- Kostenrisiko, wenn Objekt überhaupt nicht versteigerbar
- Vollstreckungsvoraussetzungen müssen vorliegen und Vollstreckungsbehörde muss handeln



Wann ist ein Zwangsversteigerungsantrag wegen kommunaler Forderungen sinnvoll?

- Vollstreckungsvoraussetzungen
➔ zwingend erforderlich
- Erfolgsaussichten
➔ Erfolg ist Zahlung der öffentl. Lasten
- drohender Verlust des Vorrechts
➔ nicht vertretbar
- Kostenrisiko
➔ nur, wenn Objekt nicht versteigerbar



Vielen Dank für Ihre
Aufmerksamkeit
und
Auf Wiedersehen!



Kontakt:



Rainer Goldbach
Ruf: 0176-11938159
Mail: rainer.goldbach@kassenverwalter.de

Besuchen Sie unsere Homepage:

www.immo-inso.de