

tige Ansprüche aus einem mit dem Eigentum verbundenen Recht auf wiederkehrende Leistungen sowie über Versicherungsforderungen; denn die Beschlagnahme im Rahmen der Zwangsverwaltung umfasst nach § 148 Abs. 1 ZVG auch diese Forderungen. Weigert sich der Schuldner, dem Zwangsverwalter die Unterlagen herauszugeben, kann dieser sie ihm durch den Gerichtsvollzieher wegnehmen lassen (§ 883 ZPO).

62.4 Die gemeindlichen Forderungen in der Zwangsverwaltung

Auch die Gemeindekasse als Vollstreckungsbehörde kann wie jeder andere Gläubiger wegen ihrer öffentlich-rechtlichen und der im Verwaltungszwangsverfahren betreibbaren privatrechtlichen Forderungen (gilt nicht für Hessen, da gem. § 66 Abs. 1 HessVwVG wegen Forderungen des bürgerlichen Rechts lediglich in das bewegliche Vermögen vollstreckt werden darf) die Zwangsverwaltung betreiben oder einem bestehenden Verfahren beitreten. Den Antrag auf Zwangsverwaltung stellt die für die Beitreibung der Forderung zuständige Vollstreckungsbehörde. Ihre Zuständigkeit ist auch dann gegeben, wenn es sich um Forderungen handelt, die im Wege der Vollstreckungshilfe für andere Behörden von ihr beizutreiben sind.

Der Antrag der kommunalen Vollstreckungsbehörde auf Anordnung der Zwangsverwaltung stellt nach Ansicht des VG Dresden (Urteil vom 26. April 2011, KKZ 2012, 215) keinen rechtsbehelfsfähigen Verwaltungsakt dar und ist als zwischenbehördlicher Rechtshilfeporgang anzusehen. Mit dem Antrag auf Zwangsverwaltung hat die Vollstreckungsbehörde zwar die Vollstreckbarkeit der Forderung zu bestätigen. Erst die Maßnahme des Amtsgerichts bzw. des Grundbuchamtes entfaltet jedoch eine Außenwirkung. Der Grundstückseigentümer ist in diesem Fall auf die gegen diese Maßnahme zulässigen (zivilprozessualen) Rechtsbehelfe beschränkt.

Das hessische Recht verbietet die Zwangsverwaltung einer Ackernahrung, Kleinsiedlung oder Kleinwohnung, wenn der Schuldner seine Zustimmung verweigert. Die hessische Regelung ist dem § 372 Abs. 3 RAO nachgebildet. Während die Bestimmung in der AO 1977 (§ 322 AO) nicht übernommen wurde, hat sie für die Kommunen in Hessen nach wie vor Gültigkeit. Geschützt werden soll, wer aus einer kleinen Landwirtschaft, die er als Hauptberuf betreibt, gerade ein bescheidenes Auskommen erzielt („Ackernahrung“) und wer ein für die Größe seiner Familie bescheidenes Einfamilienhaus sein eigen nennt („Kleinwohnung“).

Der Antrag auf Zwangsverwaltung ist nur dann zulässig, wenn feststeht, dass der Geldbetrag durch Pfändung nicht beigetrieben werden kann.

Allgemeine Vollstreckungsgrundlage ist der Leistungsbescheid und bei im Verwaltungszwangsverfahren betreibbaren privatrechtlichen Forderungen die Zahlungsaufforderung. Besondere Voraussetzung für die Antragstellung ist au-

62.4

ßerdem die Fälligkeit der Leistung und die Anmahnung des Schuldners. In Bayern muss ein für vollstreckbar erklärter Leistungsbescheid (oder Ausstandsverzeichnis) vorgelegt werden (Art. 24 BayVwZVG).

Die Vollstreckbarkeit der Forderung unterliegt nicht der Beurteilung des Vollstreckungsgerichts oder des Grundbuchamts. In Rheinland-Pfalz ist darüber hinaus nach § 59 Abs. 4 LVwVG (in Schleswig-Holstein nach § 313 Abs. 4 LVwG) auch die Zulässigkeit der Vollstreckung durch das Gericht nicht nachprüfbar. Um insoweit auch hier die Abgrenzung der Zuständigkeiten zu erreichen, bedient sich das Gesetz in § 59 Abs. 2 Satz 3 LVwVG Rh.-Pf. einer Fiktion dahingehend, dass die nach § 59 Abs. 2 Satz 2 LVwVG vorgeschriebene Mitteilung an den Vollstreckungsschuldner einer im Verwaltungsvollstreckungsverfahren ergangenen Verfügung gleichsteht. Damit ist für die Prüfung der Vollstreckungsvoraussetzungen der Verwaltungsrechtsweg offen.

Bei den gemeindlichen Forderungen ist stets zu prüfen, auf welche Weise sie in der Grundstückszwangsverwaltung geltend zu machen sind, um für die Gemeinde das günstigste Ergebnis zu erzielen. Hierbei ist zu unterscheiden zwischen den gewöhnlichen Forderungen und solchen, die als öffentliche Last auf dem Grundbesitz ruhen. Je nach Forderung und Fälligkeit steht der Vollstreckungsbehörde eine der drei folgenden Möglichkeiten offen:

1. die Zwangsverwaltung selbst zu betreiben oder
2. einem bestehenden Verfahren durch Antrag auf Zulassung des Beitritts beizutreten und/ oder
3. die gemeindliche Forderung in einem bestehenden Verfahren anzumelden.

Bei der Zwangsverwaltung soll im Gegensatz zur Zwangsversteigerung der wirtschaftliche Bestand des Grundstücks nicht angegriffen werden. Die Gläubiger erhalten lediglich im Rahmen einer ordnungsgemäßen Bewirtschaftung des Grundstücks Zugriff auf die **laufenden** Erträge. Wird unter diesem Gesichtspunkt nach Anordnung der Zwangsverwaltung eine Nachforderung für Hausgebühren etc. fällig, die sich auf einen Zeitraum vor Anordnung der Zwangsverwaltung bezieht, so trifft den Verwalter insoweit keine Zahlungspflicht. Der Zwangsverwalter gehört aufgrund der Verweisungsvorschrift in den Kommunalabgabengesetzen auf § 34 AO als Vermögensverwalter zu den Personen, welche die Gebühren aus den von ihnen verwalteten Mitteln zu entrichten haben. Allerdings gilt dies gem. § 34 Abs. 3 AO nur, soweit die Verwaltung reicht, also für die ab der Beschlagnahme des Grundstücks laufenden Gebührenforderungen. Die zuvor begründeten Ansprüche sind in der Rangfolge des § 10 ZVG zu berichtigen (vgl. App, KKZ 2005, 6).

Vor den Ansprüchen, denen nach § 10 ZVG ein Recht auf Befriedigung aus dem Grundstück gewährt wird, sind die Ausgaben der Verwaltung und die Kosten des Verfahrens aus der Zwangsverwaltungsmasse zu zahlen (§ 155

Abs. 1 ZVG). Diese vorweg zu bestreitenden Ansprüche stehen also außerhalb der eigentlichen Rangordnung, obgleich sie im Einzelfall auch zur Rangklasse 1 oder 2 gehören. Dadurch wird sichergestellt, dass sich das Grundstück zunächst einmal selbst erhält. Daher hat der Zwangsverwalter die dazu erforderlichen Beträge von den Einnahmen zurückzubehalten, erforderlichenfalls sind Vorschüsse über das Gericht anzufordern. Die Zahlung dieser Ansprüche kann der Zwangsverwalter ohne Teilungsplan und ohne besondere Anordnung des Vollstreckungsgerichts vornehmen.

Ausgaben der Verwaltung sind die eigentlichen Verwaltungs- und Bewirtschaftungskosten, die der Zwangsverwalter aufwenden muss, um die ihm nach § 152 ZVG obliegenden Verpflichtungen in sachgemäßer Weise zu erfüllen. Er muss die Ausgaben den Umständen nach für erforderlich halten dürfen, anderenfalls macht er sich den Beteiligten gegenüber schadensersatzpflichtig (§ 154 ZVG i. V. m. §§ 34, 69 AO). Er soll keine Verpflichtungen eingehen, die nicht aus bereits vorhandenen Mitteln oder aus sicheren Einnahmen des laufenden Miet-, Pacht- oder Wirtschaftsverhältnisses erfüllt werden können.

Zu den Ausgaben der Verwaltung zählen insbesondere:

- Löhne, Steuern und Sozialabgaben bezgl. beschäftigter Bediensteter,
- Kosten der Ausbesserung, Instandsetzung von Gebäuden einschl. vom Gläubiger geleisteter Vorschüsse,
- bei gewerblicher Tätigkeit des Zwangsverwalters die fällig werdende Betriebssteuer (Lohnsteuer, Gewerbesteuer etc.),
- bei landwirtschaftlichen Grundstücken die Kosten der Bodenarbeiten, Aussaat, Einbringung der Ernte, Ausgaben zur Erhaltung des Viehbestandes (Viehfutter), Anschaffung von Düngemitteln usw.,
- Forderungen der Wohnungseigentümergeinschaft auf das laufende Hausgeld

Zweifelhaft könnte sein, ob die Rückerstattungsansprüche der von den Gläubigern geleisteten Vorschüsse zur Erhaltung oder nötigen Verbesserung des Grundstücks einschl. Zinsen als Verwaltungsausgaben anzusehen sind und vom Zwangsverwalter ohne Teilungsplan vorab aus den Nutzungen zurückgezahlt werden können.

Diese Frage ist schon seit Jahrzehnten strittig. Diese Vorschüsse sind zwar der Rangklasse 1 zugeordnet, finden aber tatsächlich als Ausgaben der Verwaltung Verwendung. Daher wird man sie auch so behandeln müssen. Entgegen der in der neueren Literatur wohl nur noch von Zeller/Stöber vertretenen Ansicht (§ 155 Ziff. 4.3 ZVG) sind die Vorschüsse in der Zwangsverwaltung daher vorweg zu bestreiten. Diese Ansprüche braucht der Gläubiger nicht erst anzumel-

62.4

den, um dann aus den Überschüssen befriedigt zu werden. Das Gleiche gilt für Vorschüsse, die der Zwangsverwalter selbst geleistet hat.

Zu den Ausgaben der Verwaltung zählen auch die Ansprüche der Massegläubiger, die gegen die Masse als solche vollstrecken können. Der Verwalter hat gem. § 152 ZVG das Recht und vor allem auch die Pflicht, alle Handlungen vorzunehmen, die erforderlich sind, um das Grundstück in seinem wirtschaftlichen Wert zu erhalten und zu nutzen. Um das Grundstück auch weiterhin nutzen (bewohnen) zu können, ist es insoweit auch erforderlich, dass einmal Energie (Strom, Gas, Wasser) geliefert wird und selbstverständlich auch das Grundstück entsorgt wird (Kanal, Müll).

Demgemäß sind auch die laufenden Hausgebühren auf Anforderung von dem Zwangsverwalter zu entrichten (vgl. Zeller/ Stöber, § 152 Rn. 4.3 ZVG). Als Abgrenzungstichtag gilt der Tag der Beschlagnahme, d.h., von diesem Zeitpunkt an hat der Zwangsverwalter die Hausgebühren abzuführen.

Die Tatsache, dass für die laufenden öffentlichen Lasten und das laufende Hausgeld in § 156 Abs. 1 ZVG dahingehend eine Regelung getroffen ist, dass diese vor den anderen Rangklasseansprüchen zu zahlen sind, schließt jedenfalls nicht aus, diese Forderungen als Kosten der Verwaltung zu behandeln. Die Vorschrift begründet für diese Forderungen lediglich eine Sonderstellung hinsichtlich der Auszahlung durch den Verwalter.

Aus der missverständlichen Formulierung des § 156 ZVG wird allerdings teilweise der Schluss gezogen, die genannten Forderungen (Rangklasse 2 und Rangklasse 3) seien nur bei hinreichenden Überschüssen zu bedienen.

Dieser Meinung kann aber spätestens seit der Entscheidung des BGH vom 15. Oktober 2009 nicht mehr gefolgt werden.

Der BGH hat darin unzweifelhaft geklärt, dass die in § 156 genannten Forderungen als Ausgaben der Verwaltung zu erfüllen sind. Für die Hausgelder sagt er das im Leitsatz und für die öffentlichen Lasten in der Begründung:

„Dass für die öffentlichen Lasten und das laufende Hausgeld in § 156 Abs. 1 ZVG eine eigenständige Regelung getroffen ist, schließt nicht aus, diese Forderungen als Kosten der Verwaltung im Sinne von § 155 Abs. 1 ZVG zu behandeln.“

Deutlicher geht es wohl kaum!

Wie man da noch die Auffassung vertreten kann, die Entscheidung sei für die öffentlichen Lasten nicht anwendbar, ist nicht nachvollziehbar.

Richtig ist vielmehr, dass der Zwangsverwalter die laufenden wiederkehrenden öffentlichen Lasten als Verwaltungsausgaben unweigerlich zu zahlen hat. Die Zahlung hat bei hinreichendem Bestand aus der Masse zu erfolgen, ansonsten ist vom Gläubiger dafür ein Vorschuss anzufordern. Bei Nichtzahlung des Vorschusses droht die Aufhebung der Zwangsverwaltung: Das wird der Gläubiger

vermeiden wollen, denn dieses Ergebnis ist weder ihm noch dem Zwangsverwalter dienlich. Dem Gläubiger gehen die Vorteile der Zwangsverwaltung verloren und er muss dennoch für die bis dahin entstanden Kosten aufkommen. Der Zwangsverwalter verliert das Verfahren und damit eine Einnahmequelle.

Für den Gläubiger ist der geleistete Vorschuss nicht verloren. Er wird ihm vom Zwangsverwalter zurückgezahlt, sobald der Kassenbestand es zulässt. Also in aller Regel dann, wenn Überschüsse erzielt werden. Die Rückzahlung der Vorschüsse ist dem Verwalter erlaubt, ohne dass dafür ein Teilungsplan aufgestellt sein muss.

Soweit die Erstattung in der Zwangsverwaltung nicht möglich ist, weil während der gesamten Verfahrensdauer keine Überschüsse zu erzielen sind, kann der Gläubiger die geleisteten Beträge in einer begleitenden Zwangsversteigerung desselben Grundstücks anmelden.

Soweit das Versteigerungsgericht eine Einordnung der Vorschüsse in die Rangklasse 1 des § 10 Abs. 1 ZVG vornimmt, erfolgt Befriedigung an dieser Rangposition.

Hält es die Voraussetzungen nicht für erfüllt, können die geleisteten Vorschüsse auf jeden Fall als dingliche Rechtsverfolgungskosten mit dem Hauptanspruch an dessen Rangstelle angemeldet werden.

Möglicherweise ist dem dinglichen Gläubiger sogar daran gelegen, dass die öffentlichen Lasten in der Zwangsverwaltung befriedigt werden, weil sie ihm dann bei einer Zwangsversteigerung des Grundstücks nicht vorgehen und etwa die öffentliche Kasse als bestrangig betreibender Gläubiger den Handlungsspielraum des dinglichen Gläubigers einengt.

Nach wie vor zeigt sich, dass sich die Auffassung des BGH in der Praxis nur sehr langsam durchsetzt. Das ist zwar verwunderlich, liegt jedoch offenbar daran, dass sich weder Gläubiger noch Zwangsverwalter eingehend genug damit befassen müssen. Die Nutznießer der Regelung, nämlich die öffentlichen Kassen, verlangen offenbar viel zu selten die Erfüllung der ihnen zustehenden Zahlung.

Dem Gläubiger ist zu raten, auf Zahlung der während der Zwangsverwaltung fälligen Beträge zu bestehen. Es hilft wohl nur, ganz beharrlich immer wieder die Zahlungen vom Zwangsverwalter zu verlangen und auf den Wortlaut der BGH-Entscheidung hinzuweisen.

Dem vorschusspflichtigen dinglichen Gläubiger sollten die Vorteile einer vorgegenommenen Befriedigung der öffentlichen Lasten klar gemacht werden.

Zahlt der Zwangsverwalter trotz allem nicht, sollte man sich an das Vollstreckungsgericht wenden und die Erteilung einer Weisung nach § 153 ZVG anregen (vgl. Goldbach, KKZ 2014, 16 ff.).

62.4

Mit dem Wohnungseigentum sind notwendig Aufwendungen für die Erhaltung des gemeinschaftlichen Gebäudes und Aufwendungen für die Bewirtschaftung des Sondereigentums verbunden. Von den mit der Erhaltung und Bewirtschaftung eines Grundstücks verbundenen Kosten unterscheidet sich das Hausgeld im Wesentlichen nur dadurch, dass es nicht dazu dient, von der Eigentümergemeinschaft auf vertraglicher Grundlage den Wohnungseigentümern geschuldete, zur Bewirtschaftung der einzelnen Wohnungen erforderliche Leistungen zu bezahlen, sondern dazu, die Eigentümergemeinschaft als Leistungsmittlerin in den Stand zu setzen, diese Forderungen zu erfüllen. Im Verhältnis zu den Wohnungseigentümern hat die Wohnungseigentümergeinschaft für die Erhaltung des gemeinschaftlichen Eigentums zu sorgen und den Bestand der zur Nutzung der Wohnungen notwendigen Versorgungsverträge zu gewährleisten, soweit diese Verträge im Hinblick auf die technische Ausgestaltung des Gebäudes nur gemeinschaftlich abgeschlossen werden können. Das kann die Wohnungseigentümergeinschaft aber nur so lange, wie die Wohnungseigentümer das hierzu notwendige Hausgeld bezahlen. Auch wenn die hiermit verbundenen Kosten bei der Wohnungseigentümergeinschaft entstehen, ändert dies in der Sache nichts daran, dass es sich bei dem Hausgeld um den Aufwand handelt, den jeder Wohnungseigentümer zur Erhaltung des gemeinschaftlichen Grundstücks und des gemeinschaftlichen Gebäudes sowie zur Bewirtschaftung seines Sondereigentums, insbesondere in Gestalt der Kosten für Wasser und Wärme, zu tragen hat.

Sofern der Zwangsverwalter mitteilt, dass ihm der Ausgleich der Abgaben wegen fehlender Einnahmen nicht möglich sei, sollte die Gemeinde den Verwalter auffordern, hierfür einen Vorschuss über das Gericht von den betreibenden Gläubigern anzufordern.

Zu den Ausgaben der Verwaltung zählen auch die Kosten, die der Gläubiger gem. § 9 Abs. 3 der Zwangsverwalterverordnung als Vorschuss zur Kostendeckung der vom Zwangsverwalter abgeschlossenen Versicherungsverträge abgeschlossen hat.

Keine Ausgaben der Verwaltung sind die Kosten einer vor Anordnung der Zwangsverwaltung ausgeführten Instandsetzungsarbeit, die Einkommensteuer und sonstige persönliche Steuern des Schuldners, sowie die Prämien für eine Haftpflichtversicherung des Zwangsverwalters. Das Gleiche gilt für öffentliche Lasten, auch soweit sie für die Zeit nach der Beschlagnahme zu leisten sind.

Zu den Kosten des Verfahrens, die ebenfalls vorweg zu bestreiten sind, zählen nur die Gerichtskosten des Verfahrens als solche. Ausgenommen sind, wie bei der Zwangsversteigerung, die Kosten des Gläubigers, welche durch die Anordnung des Verfahrens bzw. den Beitritt entstehen. Diese fallen einschl. etwaiger Anwaltskosten dem Gläubiger zur Last und können in der Zwangsverwaltung lediglich in der Rangklasse 5 geltend gemacht werden.

Die Ausgaben der Verwaltung stehen untereinander und zu den Verfahrenskosten in keinem gesetzlich vorgesehenen Rangverhältnis. Es muss daher angenommen werden, dass sie gleichrangig sind. Bei zur Deckung der vorweg zu bestreitenden Ansprüche nicht ausreichenden Einkünften sollten aus Billigkeitsgründen aber die Ausgaben der Zwangsverwaltung vor den Verfahrenskosten gezahlt werden.

Rangordnung bei der Verteilung der Überschüsse

Die sich nach der Vorabentnahme der Zwangsverwaltungsausgaben und der Verfahrenskosten ergebenden Überschüsse werden auf die Ansprüche verteilt, die ein Recht auf Befriedigung aus dem Grundstück gewähren (vgl. § 10 Abs. 1 ZVG). Die grundsätzlich auch in der Zwangsverwaltung geltende Rangordnung des § 10 ZVG erfährt jedoch im § 155 Abs. 2 ZVG wesentliche Einschränkungen.

Berücksichtigt werden nur die Ansprüche aus den Rangklassen 1 bis 5. Die Rangklassen 6 bis 8 sind in der Zwangsverwaltung nicht vorgesehen. Dazu werden in den Rangklassen 2, 3 und 4 lediglich die laufenden Beträge wiederkehrender Leistungen berücksichtigt. Rückstände wiederkehrender Leistungen und Hauptsachebeträge können nur in der Rangklasse 5 berücksichtigt werden und zwar hier nur Rückstände des betreibenden Gläubigers. Die Kosten der Befriedigung aus dem Grundstück bezweckenden Rechtsverfolgung werden auch hier im Range des Anspruchs mitberücksichtigt.

Der Grund für die Abweichung von der Verteilung in der Zwangsversteigerung ist darin zu sehen, dass das Grundstück dem Schuldner erhalten bleibt. Der Zwangsverwalter zieht nur die Nutzungen die in erster Linie zur Bestreitung der laufenden Lasten bestimmt sind. Deshalb bleiben auch die Rechte, die auf dem Grundstück ruhen, bestehen, wenn nicht wegen des Kapitals das Verfahren betrieben wird und Zahlungen auf das Kapital erfolgen.

Was unter laufenden Beträgen wiederkehrender Leistungen zu verstehen ist, ergibt sich aus § 13 Abs. 1 ZVG. Es sind dies die letzten vor der Beschlagnahme fällig gewordenen Beträge sowie die später fällig werdenden Beträge.

Zusammenfassend ergibt sich folgende Rangfolge bei der Befriedigung aus den Nutzungen des Grundstücks, wobei die Ansprüche aus den nachfolgenden Rangklassen immer erst befriedigt werden, wenn die der vorgehenden Klassen gedeckt sind:

1. Vorabentnahme der Zwangsverwaltungsausgaben und der Verfahrenskosten; untereinander grundsätzlich gleichrangig und im Range vor allen anderen Ansprüchen,
2. die Ansprüche der Rangklasse 1 untereinander gleichrangig,

63.5

den Gegenstände beziehen (z. B. Brandversicherungsbeiträge, Hagel- und Viehversicherungen).

Öffentliche Grundstückslasten nach Gemeinderecht

Nach den Kommunalabgabengesetzen aller Bundesländer gelten die Beiträge der Gemeinden und Landkreise, die sie zur Deckung des Aufwandes für die Schaffung, Erweiterung und Erneuerung öffentlicher Einrichtungen von den Grundstückseigentümern erheben, als öffentliche Last. Neben der gesetzlichen Ermächtigung Beiträge erheben zu dürfen, sind die Gemeinden allerdings nach den Kommunalabgabengesetzen zusätzlich verpflichtet, die Beitragspflichten durch eine Ortssatzung zu regeln.

Der Kreis der Beitragspflichtigen ergibt sich zwar bereits aus dem Gesetz. Dennoch verlangen alle Kommunalabgabengesetze, dass die jeweilige Abgabensatzung den Kreis der Abgabenschuldner angeben muss. Ebenso muss sich der Zeitpunkt der Entstehung der Abgabe sowie deren Fälligkeit aus der Satzung ergeben. Enthält die Satzung keinerlei Regelung, aus der entnommen werden kann, wer zu den persönlichen Beitragspflichtigen gehört, können auf ihrer Grundlage mangels Vollständigkeit Beitragspflichten nicht entstehen.

Öffentliche Abgaben sind nur dann öffentliche Grundstückslasten im Sinne des § 10 Abs. 1 Nr. 3 ZVG, wenn sie in dem für die Abgabe maßgebenden Bundes- oder Landesgesetz als öffentliche Last bezeichnet sind oder aus der gesetzlichen Regelung eindeutig hervorgeht, dass die Abgabenschuld auf dem Grundstück lastet und mithin nicht nur eine persönliche Haftung des Abgabenschuldners, sondern auch die dingliche Haftung des Grundstücks besteht.

Aufgrund der Regelungen in den Kommunalabgabengesetzen in Verbindung mit der Ortssatzung zählen zu den öffentlichen Grundstückslasten der Kommunen insbesondere die Beiträge an die öffentlichen Wasserversorgungs- und Entwässerungsanlagen (z. B. Kanalanschluss- und Wasseranschlussbeitrag). Der von den Kommunen erhobene Erschließungsbeitrag zählt zwar ebenso zu den öffentlichen Grundstückslasten, die Ermächtigungsgrundlage für dessen Erhebung ergibt sich jedoch nicht aus dem Kommunalabgabengesetz, sondern aus dem Baugesetzbuch.

Auch die Grundstücksanschlusskosten, die den Gemeinden für die Herstellung, Erneuerung, Veränderung und Beseitigung sowie für die Unterhaltung eines Grundstücksanschlusses an Versorgungsleitungen und Entwässerungsanlagen entstehen, sind grundstücksbezogen und daher mit dem Beitrag vergleichbar.

In Bayern gibt es hinsichtlich der dinglichen Haftung für die öffentliche Last eine Besonderheit. Nach Art. 70 Abs. 1 BGB-AusfG haftet das Grundstück für öffentliche Lasten. Die Haftung für fällig wiederkehrende Leistungen erlischt jedoch mit dem Ablauf von zwei Jahren, für fällige einmalige Leistungen mit dem Ablauf von vier Jahren nach dem Eintritt des Zeitpunktes, von dem an die

Leistung gefordert werden kann, wenn nicht vorher die Beschlagnahme des Grundstücks erfolgt ist. Über diesen Zeitpunkt hinaus haftet das Grundstück nicht; d. h., nach Ablauf dieser Fristen besteht keine Möglichkeit mehr, den Erwerber des Grundstücks im Rahmen eines Duldungsbescheides für die noch offene öffentliche Last in Anspruch zu nehmen (Stöber, HRP-Handbuch der Rechtspraxis, 8. Auflage, Rn. 74b).

In Rheinland-Pfalz ruhen gem. § 7 Abs. 7 KAG neben den Beiträgen auch grundstücksbezogene Benutzungsgebühren als öffentliche Last auf dem Grundstück. Noch einen Schritt weiter ist man im Saarland gegangen, wo man die Abfall- und Abwassergebühr nicht an den Grundstücksbezug geknüpft hat, sondern im Gesetz diese Gebühren als auf dem an die öffentliche Abfall-/Abwasserbeseitigung angeschlossenen Grundstück des Gebührenpflichtigen ruhende öffentliche Last bestimmt hat (§ 8 Abs. 5 Saarl. AbfallwirtschG; § 50a Abs. 4 SaarlWasserG; Gesetz zur Änderung der Organisation des Entsorgungsverbandes Saar und zur Entlastung der Gemeinden vom 25. Juli 2002, Amtsblatt S. 1414). Auch in Baden-Württemberg, Bayern, Hessen (KKZ 2013, 6), Mecklenburg-Vorpommern, Nordrhein-Westfalen und Schleswig-Holstein ruhen gem. der Regelungen im Kommunalabgabengesetz grundstücksbezogene Gebühren als öffentliche Last auf dem Grundstück.

Hinsichtlich der grundstücksbezogenen Benutzungsgebühren taucht bei den Rechtspflegern der Amtsgerichte immer wieder das Problem auf, dass eine Unsicherheit darüber besteht, welche Forderung nun namentlich dem Begriff der „grundstücksbezogenen Benutzungsgebühren“ zuzuordnen ist. Dies kann oft zu Verzögerungen bei der Anordnung von Zwangsversteigerungsverfahren führen. Häufig wird durch Aufklärungsverfügung darauf hingewiesen, dass der Vorrechtsanspruch vom Gläubiger nachzuweisen sei oder sich aus der Satzung unzweifelhaft ergeben müsse, dass ein Anspruch die Eigenschaften einer grundstücksbezogenen Benutzungsgebühr und somit einer öffentlichen Last erfüllt. Gleichzeitig wird gefordert, die Abgabensatzung entsprechend zu ändern und im Wortlaut klarzustellen, ob eine grundstücksbezogene Benutzungsgebühr vorliegt.

Dabei ist es höchst fraglich, ob die Unsicherheit der Vollstreckungsgerichte bei der Einordnung von öffentlichen Abgabenforderungen nur durch aus deren Sicht eindeutige Satzungsregelungen erreicht werden muss. Vielmehr ist zu prüfen, ob nicht die bestehenden Regelungen ausreichend sind, um die Rechtsnatur eines Anspruchs feststellen zu können.

Schon alleine aus dem Sinn und Zweck der Gebühr kann sich durch Auslegung des gesetzgeberischen Willens erschließen, ob eine grundstücksbezogene Benutzungsgebühr vorliegt, die wegen der ausdrücklichen Regelung im KAG als öffentliche Grundstückslast das Rangprivileg des § 10 Abs. 1 Nr. 3 ZVG genießt.

63.5

Glücklicherweise hat der BGH (Beschluss vom 30. März 2012, KKZ 2013, 12) festgelegt, wann eine Abgabenverpflichtung eine grundstücksbezogene Benutzungsgebühr ist. Schon deshalb ist es unverständlich, warum die Ausgestaltung der grundstücksbezogenen Benutzungsgebühr als öffentliche Last in den kommunalen Abgabensatzungen bei einigen Rechtspflegern so viel Unsicherheit hervorruft.

Bei der Entscheidung über eine Rechtsbeschwerde wegen nicht erfolgter Einordnung in die Rangklasse 3 des § 10 ZVG hat der BGH (a. a. O.) zum wiederholten Mal erläutert, wann ein Anspruch als grundstücksbezogene Benutzungsgebühr und somit als öffentliche Last anzusehen ist.

Neben den bereits aufgezeigten gesetzgeberischen Voraussetzungen durch Bundes- oder Landesgesetz ist es nach Ansicht der Bundesrichter nötig, dass entweder die betreffende Benutzungsgebühr ausdrücklich als „grundstücksbezogen“ bezeichnet ist oder aber stattdessen durch ihre „rechtliche Ausgestaltung der Zahlungspflicht und aus ihrer Beziehung zum Grundstück“ in der Ortssatzung als solche erkannt werden kann.

Um diesen Anforderungen zu entsprechen, muss es sich um eine Abgabenverpflichtung handeln, die auf öffentlichem Recht beruht, durch wiederkehrende oder einmalige Geldleistungen zu erfüllen ist und nicht nur die persönliche Haftung des Schuldners, sondern auch die dingliche Haftung des Grundstücks voraussetzt.

Die Satzung muss deutlich erkennen lassen, dass das Grundstück für die Erfüllung der Forderung haftet. Daneben kann und darf die persönliche Haftung des Grundstückseigentümers oder anderer Nutzer geregelt sein.

Nicht erforderlich ist ein Wortlaut der Satzung dahingehend, dass eine Gebühr ausdrücklich und wortwörtlich als „grundstücksbezogene Benutzungsgebühr“ oder „öffentliche Grundstückslast“ deklariert ist.

Es ist nicht nachvollziehbar, wie ein solches Verlangen einzelner Gerichte mit der Entscheidung des BGH (a. a. O.) begründet wird, der dementsprechend ausdrücklich keine wörtliche Bezeichnung als „grundstücksbezogen“ oder „öffentliche Last“ für nötig hält.

Da die Rechtsauffassung des BGH nicht von allen Gerichten geteilt wird, kommt es bedauerlicherweise vor, dass einem gestellten Zwangsversteigerungsantrag dadurch nicht in vollem Umfang entsprochen wird, indem die gewünschte Einordnung der Forderung in die privilegierte Rangklasse 3 verweigert wird.

Das ist deshalb von großer Bedeutung, weil in der dann zugewiesenen ungünstigeren Rangklasse 5 oft nicht mit einer Befriedigung der Ansprüche gerechnet werden kann und die Gemeinde letztendlich mit der Forderung ausfällt.

Nachteilig ist dies auch dann, wenn die Kommune aus den Ansprüchen das Verfahren nicht betreiben möchte, sondern diese nur anmeldet. Eine Anmeldung ist überhaupt nur möglich, wenn die Forderungen als öffentliche Lasten anerkannt werden, denn eine Anmeldung von persönlichen Forderungen ist in der Zwangsversteigerung überhaupt nicht möglich. Demnach geht eine Anmeldung dann vollständig ins Leere, wenn das Vorrecht der geltend gemachten Ansprüche nicht anerkannt wird.

Sieht eine Satzung vor, dass neben dem Grundstückseigentümer und Nutzungsberechtigten auch Mieter zur grundstücksbezogenen Gebühr herangezogen werden können, handelt es sich insoweit um eine rein personenbezogene Benutzungsgebühr. Diese ruht dann nicht als öffentliche Last auf dem Grundstück (so OVG Rheinland-Pfalz vom 18. Juli 2014–6 A 10314/14.OVG – KStZ 2014, 197).

Was kann die Gemeinde tun, wenn das Vorrecht nicht anerkannt wird?

Die Rangklasse, aus der das Verfahren betrieben werden soll, gehört zur Art des Anspruchs und muss nach der Vorschrift § 16 Abs. 1 ZVG vom Gläubiger im Antrag und vom Vollstreckungsgericht im Anordnungsbeschluss bezeichnet werden. Deshalb muss die Kommune bereits im Antrag erkennen lassen, dass ihre Ansprüche in die Rangklasse 3 eingeordnet werden sollen. Insoweit muss sich aus dem Antrag ausdrücklich ergeben, dass für den Anspruch die Vorrechtsrangklasse 3 des § 10 ZVG beansprucht wird.

Im ZVG ist zwar nicht direkt geregelt, wann einem Anspruch eine bestimmte Rangklasse zuzuweisen ist. Die Zuordnung einer Rangklasse des § 10 ZVG bereits bei der Anordnung ist jedoch im Interesse der Rechtsklarheit wünschenswert. Kommen mehrere Rangklassen in Betracht, so ist eine genaue Festlegung der Rangklasse von großer Bedeutung, weil sich der Gläubiger dann rechtzeitig gegen eine falsche Zuordnung zur Wehr setzen kann.

Im Verfahren selbst spielt die Rangposition erst bei der Aufstellung des geringsten Gebots und der Erlösverteilung eine bedeutende Rolle, so dass der Gläubiger nach erfolgter Anordnung in einer schlechteren Rangklasse noch genügend Zeit hat, im Beschwerdeverfahren die Zuweisung einer besseren Rangklasse zu erreichen.

An den Gläubigerantrag ist das Gericht hinsichtlich der Rangklasse dann nicht gebunden, wenn es die beantragte Rangklasse mangels der Voraussetzungen überhaupt nicht zuweisen kann (z.B. bei rückständiger Gewerbesteuer). Bei einem Antrag auf Anordnung des Verfahrens wegen einer Abgabeforderung kann und muss die Einordnung dann in die Rangklasse 5 des § 10 Abs. 1 ZVG („persönliche Forderungen“) erfolgen, wenn die Voraussetzungen der Rangklasse 3 (öffentliche Last) nicht vorliegen oder nicht nachgewiesen sind.