



# Die Bedeutung der öffentlichen Last für die Kommune

Fachvortrag zur Landesarbeitstagung  
am 27.4.2016 in Wetzlar  
Dipl.-Rpf. (FH) Rainer Goldbach



## Was ist eine „öffentliche Last“?

- 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 v. 30.09.1988, IX ZR 141/87, KKZ 1988, 205).
- Öffentlichen Grundstückslasten ist **in der Immobilienvollstreckung ein Vorrecht** eingeräumt.
- Nach § 10 Abs. 1 Ziff. 3 ZVG kommen sie bei der Erlösverteilung **vor allen Grundpfandrechten** zum Zug.



## Rangklassen des § 10 ZVG

- Rangklasse 0:** Gerichtskosten
- Rangklasse 1:** Erhaltungsausgaben des Gläubigers in der Zwangsverwaltung (Vorschüsse)
- Rangklasse 1a:** Feststellungskosten der Insolvenzmasse
- Rangklasse 2:** Ansprüche der WEG
- Rangklasse 3:** **Öffentliche Grundstückslasten**
- Rangklasse 4:** Ansprüche aus Rechten am Grundstück
- Rangklasse 5:** **Ansprüche des betreibenden Gläubigers**
- Rangklasse 6:** Ansprüche aus nach Beginn der Versteigerung eingetragenen Grundpfandrechten
- Rangklasse 7:** **Ältere Rückstände aus öfftl. Grundstückslasten**
- Rangklasse 8:** Ältere Rückstände aus Rechten am Grundstück
- Rangklasse 9:** Verspätet angemeldete oder nicht glaubhaft gemachte Ansprüche



## Was ist eine „öffentliche Last“?

öffentliche Lasten nach Bundesrecht:

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



## Was ist eine „öffentliche Last“?

öffentliche Lasten nach Landesrecht:

- **Abgaben** nach dem kommunalen Abgabengesetz (KAG), **wenn diese** als öffentliche Last bezeichnet oder „ausgestaltet“ sind, also **grundstücksbezogen erhoben werden**
- in Hessen wurde das KAG zum 1.1.2013 dahingehend geändert, dass **grundstücksbezogene Benutzungsgebühren** auf dem „Grundstück“ lasten und damit sowohl **in der Zwangsversteigerung bevorrechtigt** als auch **in der Insolvenz** des Grundstückseigentümers **absonderungsberechtigt** sind
- in der Satzung muss die **„Grundstücksbezogenheit“** zum Ausdruck kommen



## Rechtsprechung



### Kommunale Abfallgebühr als öffentliche Last des Grundstücks

LG Limburg v. 27.6.2014, 7 T 176/13, KKZ 2015, 190

1. Eine grundstücksbezogene Benutzungsg Gebühr, die gemäß § 10 Abs. 6 hessisches KAG als öffentliche Last auf dem Grundstück ruht, liegt dann vor, wenn in der kommunalen Satzung die Bestimmung des Gebührenschuldners an die dingliche Berechtigung anknüpft.

2. Wird hingegen bei der Bestimmung des Gebührenschuldners auf die Nutzung des Grundstücks abgestellt, liegt eine personenbezogene Gebühr vor, die keine öffentliche Last entstehen lässt.

(so auch BGH v. 30.3.2012 – V ZB 185/11, KKZ 2013, 12 für BaWü)



## Was ist eine „öffentliche Last“?

öffentliche Lasten nach Landesrecht:

- Straßenbaubeiträge (nach §§ 11 bzw. 11a KAG)
- Haus- und Grundstücksanschlusskosten (gem. § 12 KAG i. V. mit Satzung)
- grundstücksbezogene Benutzungsgebühren wie Wasser- und Müllgebühren (§ 10 Abs. 6 KAG i. V. mit Satzung)
- jede Wohnung in einer WEG haftet für grundstücksbezogene Benutzungsgebühren der gesamten Liegenschaft, soweit das Landes-KAG dies nicht ausdrücklich anders regelt (BGH v. 11.5.2010, IX ZR 127/09, KKZ 2010, 274)



## Vorrecht der öffentlichen Last in der Immobiliervollstreckung

**Wiederkehrende Leistungen** öffentlicher Grundstücks-lasten (**also Grundsteuer und wiederkehrende Benutzungsgebühren**) sind in der Rangklasse 3 des § 10 ZVG nur bevorrechtigt mit

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



## Vorrecht der öffentlichen Last in der Immobilienvollstreckung

### **Hauptsachebeträge (einmalige Leistungen)**

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

Bei *Anmeldung* oder *Betreiben* muss „die Beschlagnahme“ des Grundstücks innerhalb von 4 Jahren ab Fälligkeit erfolgt sein.



## Vorrecht der öffentlichen Last in der Immobilienvollstreckung

### Besonderheiten:

- Vorrecht gilt auch für Säumniszuschläge und Kosten (Mahngebühren?)
- Ansprüche können ausfallen, wenn sie nicht rechtzeitig oder gar nicht geltend gemacht werden, da sie mit dem Zuschlag erlöschen und nicht gegen den Ersteher durchsetzbar sind
- Stundung führt nicht zu einer Verlängerung des Vorrechtszeitraums



## Anmeldung oder Betreiben?

### „Anmelden“:

Die Gemeinde macht die Forderung in einem **Verfahren eines anderen Gläubigers** geltend, ohne selbst das Verfahren zu betreiben.

### „Betreiben“:

Die Vollstreckungsbehörde (meist Kreiskasse) **stellt** für den **Gläubiger einen Antrag** beim zuständigen Vollstreckungsgericht auf Durchführung der Zwangsversteigerung (§ 58 Abs. 2 VwVG Hessen).



## 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 veröffentlicht!



## Anmeldung oder Beitritt?

### § 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

### 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 öffentlichen Grundstückslasten möglich
- Schuldner kann sich mit anderem Gläubiger einigen, ohne dass die Kommune mitredet
- freihändiger Verkauf des Objekts ohne Zahlung der öffentlichen Lasten



## Betreiben durch Antrag oder Beitritt

### Vorteile:

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

### Nachteile:

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



## 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 bei eigenem Antrag und wenn Objekt zu keinem Preis versteigerbar



Kontakt:  
[gsseminare@gmail.com](mailto:gsseminare@gmail.com)



## **Gelungene Seminare**

Uta Schneider und Rainer Goldbach

Homepage: [www.immo-inso.de](http://www.immo-inso.de)