# Zwangsvollstreckung von öffentlich-rechtlichen Geldforderungen in den Grundbesitz

Normale Vollstreckungsmaßnahmen reichen in Summe oft nicht aus, um fällige Forderungen realisieren zu können. Mit zunehmender Dauer kommt dann auch die Frage nach der Vollstreckung in den schuldnerischen Grundbesitz auf. Gerade in kleineren Verwaltungseinheiten ist diese Art der Zwangsvoll-streckung ein schwieriges Terrain. Oft bestehen auch erhebliche Bedenken gegen diese Maßnahme. Kostenrisiken und fehlendes Praxiswissen erschweren zudem die Entscheidungslage. Dieses Seminar stellt anhand von Fällen aus der Praxis das gesamte Portfolio der Grundstücksvoll-streckung dar. Von der Sicherungshypothek, über die Zwangsversteigerung bis hin zu zahlreichen Mustern in z.B. Eigentümergrundschulden, Hypotheken oder Kaufvertragsangelegenheiten erhalten alle Teilnehmenden zahlreiche Tipps, Hinweise und Muster bzw. Musterformulierungen für diesen Bereich. Eine umfassende Dienstanweisung zur Vollstreckung rundet das Gesamtbild ab.

## Schwerpunkte

**Schwerpunkte Zwangssicherungshypotheken:**

1. Rechtsgrundlagen der Grundstücksvollstreckung inkl. Erläuterung der Rangklassen nach ZVG sowie besondere Voraussetzungen nach der Abgabenordnung
2. Die Bedeutung der dinglichen Lasten und die daraus bestehenden zeitlichen Zwänge – wann droht der Verlust der Rangklasse 3 –
3. Welche Informationen und Unterlagen für die Grundstücksvollstreckung sind zwingend not-wendig
4. Zwangssicherungshypothek ja oder nein – immer wieder eine Frage – Voraussetzungen, Check-Liste, Musterantrag inkl. Anlagen (Rückstandsverzeichnis, Forderungsaufstellung, Vollstreckbarkeitserklärung)
5. Die Zwangssicherungshypothek mit bedingt aufschiebender Wirkung – bei dinglichen Lasten; Verhinderung des Verlustes der Rangklasse 3 –
6. Die Zwangssicherungshypothek als taktische Vollstreckungsmaßnahme und der daraus resultierende informatorische Mehrwert für die Vollstreckungsbehörde
7. Das Zusammenspiel von Kreditinstitut/Grundpfandgläubiger und Vollstreckungsbehörde (Ablösemöglichkeit der Gemeinde durch den Grundpfandgläubiger, Rechtsgrundlagen, Vor-gehen, Muster)
8. Die Wirkung der Sicherungshypothek als verjährungsunterbrechendes Mittel
9. Ist ein Antrag auf Zwangsversteigerung aus einer Sicherungshypothek sinnvoll (z.B. Gewerbesteuerforderungen)
10. Wie kann ich z.B. Gewerbesteuerforderungen priorisieren um diese in einem möglichen Ver-steigerungsverfahren innerhalb der Rangklasse IV bestmöglich zu platzieren?

## Preis

360.00 € zzgl. 19% MwSt.

## Referent/-in

**Udo Mühlenhaus**

Herr **Udo Mühlenhaus** besitzt über 35 Jahre Erfahrung in den Bereichen Kasse, Vollstreckung, Steueramt, davon 8 Jahre in Beskow. Er ist BITEG-Dozent seit 1997.

## Seminarteilnehmende

Kassen/Finanzbuchhaltungen und Vollstreckungsbehörden der Gemeinden, Städte und Kreise, Steuerämter, Zweckverbände, Rechnungsprüfungsämter

## Ort und Datum

IHZ Internationales Handelszentrum, Friedrichstraße 95, 10117, Berlin

23-06-2025 - 24-06-2025 (09:00 - 16:00 Uhr)