

Wir verwenden zur Verbesserung und Optimierung der Funktionen unseres Internetauftrittes, Cookies. Cookies können ebenfalls für statistische Auswertungen (z.B. Google Analytics) herangezogen werden. Mit der weiteren Nutzung unserer Internetauftrittes oder mit Anklicken des untenstehenden Buttons erklären Sie sich hiermit einverstanden und erzeugen ein Cookie mit dem Namen "bup-compliance" mit dem Inhalt "on" und 90 Tagen Verfallszeit. Weitere Informationen, insbesondere zu den Ihnen zustehenden Widerspruchsrechten, finden Sie in unserer [Datenschutzerklärung](#)

Ihre Zustimmung löscht sich automatisch nach 90 Tagen.

OK

BRENNECKE & PARTNER

RECHTSANWÄLTE · FACHANWÄLTE

Suchen

Navigation

Rechtsgebiete (365.000 Rechtsinfos)

Standorte - Ihr Rechtsanwalt vor Ort

Kontakt

Das Zwangsverwaltungsverfahren - Die Verteilung der Überschüsse nach Rangklassen: 2. Teil

3. Rangklasse 3

Hierher gehören alle öffentlichen Lasten des Zwangsverwaltungsobjektes, sofern das Objekt dafür dinglich haftet. Nicht hierher gehören einmalige öffentliche Lasten, z.B. Erschließungskosten, die während der Zwangsverwaltung fällig werden. Diese sind keine wiederkehrenden Leistungen, die das Gesetz an dieser Rangstelle nur zulässt, § 155 Abs. 2 S.2 ZVG.

Diese laufenden Beträge darf der Zwangsverwalter gemäß § 156 Abs. 1 ZVG ohne Teilungsplan bezahlen.

Öffentliche Lasten, die nicht in der Rangklasse 3 berücksichtigt werden können, wegen derer Beträge jedoch das Verfahren betrieben wird, werden in der Rangklasse 5 angesetzt.

4. Rangklasse 4

In der Rangklasse 4 werden die wiederkehrenden Leistungen aller dinglichen Rechte am Grundstück berücksichtigt. Es können jedoch auch hier nur laufende wiederkehrende Leistungen berücksichtigt werden.

In Betracht kommen entsprechend §§ 10 Abs. 1 Nr.4, 155 Abs.2 bis 5 ZVG vor allem:

- Zinsen der Grundpfandrechte
- wiederkehrende Leistungen aus Reallasten, insbesondere Erbbauzins, aber auch Renten
- Tilgungsbeträge, die als Zuschlag zu den Zinsen zu zahlen sind und der allmählichen Tilgung dienen
- Abzahlungsbeträge zur Tilgung einer unverzinslichen Schuld, jedoch höchstens in Höhe von 5 % der ursprünglichen Schuld

Wegen § 1197 Abs. 2 BGB erhält auch der Eigentümer aus einer Eigentümergrundschuld die laufenden Zinsen.

Keine Berücksichtigung finden verzinsliche Abzahlungshypotheken, bei welchen für die Tilgung neben den Zinsen ein fester Betrag gefordert wird. Also in dem Fall, wenn die Zinsen immer geringer werden, die Tilgung gleich bleibt, aber der zu leistende Betrag verringert wird.

Zinsen aus einer Höchstbetragshypothek können nicht berücksichtigt werden, da sie in den Höchstbetrag eingerechnet werden, § 1190 Abs.2 BGB. Dagegen erhalten Zwangshypotheken ihre eingetragenen Zinsen.

Links zu allen Beiträgen der Serie:

[Das Zwangsverwaltungsverfahren - Die Verteilung der Überschüsse nach Rangklassen: 1. Teil](#)

[Das Zwangsverwaltungsverfahren - Die Verteilung der Überschüsse nach Rangklassen: 2. Teil](#)

[Das Zwangsverwaltungsverfahren - Die Verteilung der Überschüsse nach Rangklassen: 3. Teil](#)

Kontakt: info@brennecke-rechtsanwaelte.de

Stand: 06/2010

Wir beraten Sie gerne persönlich, telefonisch oder per Mail. Sie können uns Ihr Anliegen samt den relevanten Unterlagen gerne unverbindlich als PDF zumailen, zufaxen oder per Post zusenden. Wir schauen diese durch und setzen uns dann mit Ihnen in Verbindung, um Ihnen ein unverbindliches Angebot für ein Mandat zu unterbreiten. Ein Mandat kommt erst mit schriftlicher Mandatserteilung zustande. Wir bitten um Ihr Verständnis: Wir können keine kostenlose Rechtsberatung erbringen.

Das Referat Baurecht wird bei Brennecke & Partner Rechtsanwälte betreut von:

Portrait **Olaf Bühler, Rechtsanwalt, Fachanwalt für Verwaltungsrecht**

Olaf Bühler berät und vertritt seit vielen Jahren bei Rechtsfragen um Bau- und Werkverträge. Er prüft Bauverträge, begleitet Bauvorhaben in den verschiedenen Leistungsphasen und vertritt bei Streitigkeiten um Bauleistungen. Er berät und vertritt im öffentlichen Baurecht wie im privaten Baurecht. Er ist Fachmann für VOB- wie für BGB-Verträge.

Rechtsanwalt Bühler begleitet Rechtsstreite um Baumängel über die außergerichtliche Verhandlung mit Sachverständigen über das selbständige Beweissicherungsverfahren bis hin zum Bauprozess. Er berät Architekten, Bauunternehmen, Subunternehmer, Handwerker und Bauherren in allen Belangen wie Baugenehmigung, Bauplanung, Bauausführung sowie Bauabnahme. Er begleitet Geschäftsführer von Bauunternehmen bei Auseinandersetzungen nach dem Baugeldforderungssicherungsgesetz.

Rechtsanwalt Olaf Bühler ist Dozent für Baurecht und Architektenrecht an der DMA Deutsche Mittelstandsakademie.

Er hat im Baurecht veröffentlicht:

- „Der Bebauungsplan im öffentlichen Baurecht“, 2015, Verlag Mittelstand und Recht, ISBN 978-3-939384-19-9
- „Die Baugenehmigung“, 2015, Verlag Mittelstand und Recht, ISBN 978-3-939384-37-3

Olaf Bühler ist Dozent für Baurecht bei der DMA Deutsche Mittelstandsakademie.

Er bietet Vorträge, Seminare und Schulungen zu den Themen:

- HOAI für Architekten und Ingenieure
- Bauen im Bestand
- Die Koordinierungspflichten der am Bau Beteiligten
- Gestörter Bauablauf aus Auftraggebersicht
- Baugeldforderungssicherungsgesetz – Haftungsfalle für Geschäftsführer

Kontaktieren Sie Rechtsanwalt Olaf Bühler unter:

Mail: buehler@brennecke-rechtsanwaelte.de

Telefon: 0621-405461-90

Datenschutzerklärung

Mehr Beiträge zum Thema finden Sie unter:

[Rechtsinfos/ Vollstreckungsrecht/ Zwangsverwaltung](#)

[Rechtsinfos/ Immobilienrecht/ Zwangsverwaltung](#)

[Rechtsinfos/ Bankrecht/ Kreditsicherheiten](#)

[Rechtsinfos/ Baurecht/ öffentliches Baurecht](#)