

Leitfaden Zwangsversteigerung

Die nachstehenden Erläuterungen sollen Ihnen einen ersten Überblick über das sehr komplexe Zwangsversteigerungsverfahren geben. Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass es sich lediglich um Erläuterungen handelt und nicht um rechtsverbindliche Auskünfte. Wir übernehmen hierfür keine Gewähr!

Inhaltsverzeichnis

1. Zwangsversteigerungsverfahren
2. Wertermittlung (Verkehrswert)
3. Sicherheitsleistung
4. Zwangsversteigerungstermin
5. Gewährleistung
6. Verteilungstermin
7. Immobilienmakler
8. Freihändiger Erwerb im Zwangsversteigerungsverfahren
9. Kaufnebenkosten im Zwangsversteigerungsverfahren

1. Zwangsversteigerungsverfahren

Ursache für ein Zwangsversteigerungsverfahren ist die finanzielle Not des Eigentümers, der seinen finanziellen Verpflichtungen nicht nachkommen kann. Das ZVG (Zwangsversteigerungsgesetz) regelt das Zwangsversteigerungsverfahren. Das Verfahren wird durch einen oder mehrere Gläubiger beantragt.

Wichtig: in diesem Zusammenhang ist, dass der betreibende Gläubiger einen großen Einfluss auf das Verfahren hat. Denn der betreibende Gläubiger kann selbst nach der Versteigerung – allerdings vor Zuschlagserteilung – noch die einstweilige Einstellung des Verfahrens bewilligen (§30ZVG) oder den Versteigerungsantrag zurücknehmen (§29ZVG). Dies ist oft der Fall, wenn die vorliegenden Gebote nicht seinen Vorstellungen entsprechen und vermieden werden soll, dass Grundstücke oder Immobilien nicht verschleudert werden sollen.

2. Wertermittlung (Verkehrswert)

Der Verkehrswert ist gleichermaßen wichtig für die Interessenten und das Verfahren und wird von einem unabhängigen Sachverständigen im Auftrag des Amtsgerichtes ermittelt. Hiernach richten sich auch die Gerichtskosten, sowie die Zuschlagsentscheidung 5/10 bzw. 7/10 Grenzen und die vom Bieter zu stellende Sicherheitsleistung bei einem Zwangsversteigerungstermin.

3. Sicherheitsleistung

Die Sicherheitsleistung beträgt pauschal 10% des festgesetzten Verkehrswertes und kann mittels

- vorheriger Überweisung an die Gerichtskasse
- einen Verrechnungsscheck oder
- eine Bürgschaft eines Kreditinstitutes

geleistet werden.

Barzahlung ist seit dem 16.02.2007 ausgeschlossen (§69 Abs.1 ZVG). Bei Überweisung der Sicherheitsleistung auf das Konto der Gerichtskasse sollte der Name des Amtsgerichts, der Vermerk „Sicherheitsleistung“, das Aktenzeichen und der Terminstag angegeben werden. Der Rechtspfleger wird von der Gerichtskasse über die Einzahlung informiert. Nur mit dieser Mitteilung gilt die Sicherheitsleistung erbracht. Eine nicht benötigte Sicherheitsleistung wird nach der beendeten Versteigerung unverzüglich durch die Gerichtskasse zurück überwiesen. Ein von einem Kreditinstitut ausgestellter Scheck darf frühestens am dritten Werktag vor dem Versteigerungstermin ausgestellt werden. Nähere Informationen erhalten Sie bei Ihrem Amtsgericht oder Ihrer Hausbank.

4. Zwangsversteigerungstermin

Der Termin findet als öffentliche Sitzung des Amtsgerichtes statt und wird durch den zuständigen Rechtspfleger geleitet. Der Versteigerungstermin gliedert sich in drei Abschnitte:

- Bekanntmachungsteil
- Bietzeit
- Verhandlung und Entscheidung über den Zuschlag

Im Bekanntmachungsteil erhalten Sie wesentliche Hinweise zu

- Gläubiger, die das Verfahren betreiben
- Wesentliche Grundbuchinhalte
- Zeitpunkt der ersten Beschlagnahme
- Anmeldungen der Beteiligten, auch etwaiger Mieter und Pächter
- Festgesetzter Verkehrswert mit 5/10 und 7/10 Grenze (soweit diese noch gelten)
- Grunderwerbssteuer-Pflicht des Erstehers

Im zweiten Abschnitt beginnt die Bietzeit in der das Gericht mindestens 30 Minuten lang Gebote entgegen nimmt, sie wird aber solange fortgesetzt, bis nach dreimaligem Aufruf des letzten Gebotes niemand mehr höher bietet. Der Rechtspfleger verkündet das Ende der Bietstunde. Über ein Gebot wird sofort entschieden. Alle Vorgänge werden protokolliert. Ein Ersteher muss sein Meistgebot nebst 4% Zinsen bis um Verteilungstermin

zahlen. Auf ihn gehen auch eventuell bestehende Miet- und Pachtverhältnisse über, wobei hier ein Sonderkündigungsrecht besteht.

Im dritten Abschnitt verhandelt das Gericht über den Zuschlag des Meistbietenden. Der Zuschlag ist der zentrale Punkt der Zwangsversteigerung. Der Zuschlag wird von Amts wegen versagt, wenn das Meistgebot einschließlich der nach dem Versteigerungsbedingungen bestehen bleibenden Rechte die Hälfte des Verkehrswertes nicht erreicht (5/10 Grenze / §85aZVG). Diese Vorschrift dient dem Schutz des Schuldners vor Verschleuderung.

5. Gewährleistung

Bei Zuschlag durch das Gericht geht das Eigentum auf den Ersteher über und zwar am Grundstück, der Immobilie und allen Gegenständen, auf die sich die Versteigerung erstreckt. Gleichzeitig gehen alle Nutzungen und Lasten und Gefahren über.

Wichtig hierbei ist, dass ein vollständiger Gewährleistungsausschluss gilt und eine Haftung für offene oder versteckte Mängel nicht übernommen wird!

6. Verteilungstermin

Dieser Termin wird ebenfalls durch das Amtsgericht festgelegt und findet in der Regel ca. 4-6 Wochen nach der Versteigerung statt. Zu diesem Termin muss der Ersteher dann den Kaufpreis (abzüglich bereits geleisteter Sicherheitsleistung) an das Gericht zahlen. Das Gericht verteilt dann das Geld an die berechtigten Gläubiger.

7. Freihändiger Verkauf

Theoretisch besteht grundsätzlich die Möglichkeit eines freihändigen Erwerbs über einen Kaufvertrag vor einem Zwangsversteigerungstermin. Hierfür ist jedoch die Zustimmung des Eigentümers im Vorfeld durch die Gläubigerbank einzuholen. Die Erfahrung zeigt aber, dass auf Grund mangelnder Kooperation der Eigentümer, das gestörte Verhältnis zwischen

Gläubigerbank und Eigentümer oder überzogene Kaufpreisvorstellungen des Eigentümers ein freihändiger Verkauf nicht selten scheitert.

8. Kaufnebenkosten im Zwangsversteigerungsverfahren

- Meistgebot zzgl. 4% Zinsen ab Zuschlag bis zum Verteilungstermin
- 3,5% Grunderwerbsteuer (auf das Meistgebot)
- Zuschlagsgebühr
- Eintragungskosten beim Grundbuchamt
- Notar- und Grundbuchkosten

Grundsätzlich kann man sagen, dass die Kaufnebenkosten bei einem Erwerb aus einem Zwangsversteigerungsverfahren annähernd denen aus einem normalen Kaufvertrag entsprechen.