

Zwangsversteigerung – Immobilien ersteigern





Liebe Mitbürgerinnen und Mitbürger,

wie viele andere träumen vielleicht auch Sie von den eigenen vier Wänden. Sie wollen eine Immobilie kaufen. Eine so zentrale Entscheidung für Ihr Leben treffen Sie meist nicht unüberlegt, sondern nach vielen Gesprächen mit Rechts- und Steuerberatern, dem Makler und der Bank.

Gegenüber dem klassischen Immobilienkauf kann die Zwangsversteigerung eine Alternative sein, um ein geeignetes und vor allem finanzierbares Objekt zu erwerben. Tatsächlich bietet die Zwangsversteigerung solche Chancen, aber auch Risiken. So können Sie mitunter den Zuschlag für ein Objekt deutlich unter dem Verkehrswert erhalten, müssen dafür aber auch hinnehmen, dass Ihnen bei Mängeln keine Rechte zustehen.

Die vorliegende Broschüre will Ihnen eine erste Orientierung bieten und Sie mit dem Ablauf einer Versteigerung und den rechtlichen Rahmenbedingungen vertraut machen. Damit können Sie sich einen Eindruck verschaffen, ob ein Immobilienerwerb im Wege der Zwangsversteigerung für Sie in Betracht kommt.

Dresden, im August 2016

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Sebastian Gemkow', written in a cursive style.

Sebastian Gemkow
Sächsischer Staatsminister der Justiz

Inhaltsverzeichnis

I. Einleitung	3
II. Vor dem Versteigerungstermin	4
1. Was wird versteigert?	4
2. Wo und durch wen werden Immobilien versteigert?	5
3. Woher können Informationen über Zwangsversteigerungstermine bezogen werden?	6
4. Welche Informationen sind für den Interessenten wichtig?	6
5. Was benötige ich noch zur Vorbereitung des Termins?	10
III. Der Versteigerungstermin	11
1. Der Bekanntmachungsteil	11
2. Die Bietzeit	12
3. Die Verhandlung über den Zuschlag	14
IV. Vom Zuschlag bis zum Verteilungstermin	16
1. Eigentumsübergang	16
2. Besitzübergang und Räumungsvollstreckung	16
3. Mietverträge	17
4. Ausschluss der Mängelhaftung	18
5. Zahlung an das Gericht	18
6. Die Grundbucheintragung	19



1. Einleitung

Die Zwangsversteigerung hat sich in den letzten Jahren zu einer wichtigen Säule des Immobilienmarktes entwickelt. Jährlich werden in der Bundesrepublik Deutschland zehntausende Immobilien zwangsversteigert. Gerade in wirtschaftlichen Krisenzeiten steigt die Zahl der Zwangsversteigerungsverfahren an. Zunehmend nutzen auch private Interessenten diese Erwerbsmöglichkeit.

Bis das Amtsgericht eine Zwangsversteigerung anordnet, müssen verschiedene Verfahrensschritte durchlaufen werden, die den Eigentümer schützen und die Rechte der Gläubiger wahren sollen. Für den Erwerbsinteressenten sind erst die drei Phasen von Bedeutung, die sich an die Bekanntgabe der Zwangsversteigerung anschließen. Bis zum Versteigerungstermin kann er sich über das Objekt sowie das Verfahren informieren und sich vorbereiten (hierzu nachfolgend II.). In der zweiten Phase, dem Versteigerungstermin, werden die Weichen für den Erwerb gestellt: In wenigen Minuten fallen Entscheidungen (hierzu nachfolgend III.). Wer den Zuschlag erhalten hat, muss in einer dritten Phase bis zum Verteilungstermin seinen in der Versteigerung übernommenen Pflichten nachkommen (hierzu nachfolgend IV.).

II. Vor dem Versteigerungstermin

Informationsphase

In der Informationsphase geht es für den Bietinteressenten darum, sich möglichst umfassend über das Versteigerungsobjekt, die Versteigerungsbedingungen, den Ablauf der Zwangsversteigerung und die rechtliche Situation zu informieren sowie sich der eigenen finanziellen Möglichkeiten zu vergewissern. Nur wer gut vorbereitet in den Versteigerungstermin geht, kann die Chancen, aber auch die Risiken eines Immobilienerwerbs aus der Zwangsversteigerung abschätzen und sich vor unliebsamen Überraschungen schützen.

1. Was wird versteigert?

Versteigerungsobjekt: Grundstücke

Umgangssprachlich heißt es, man kaufe ein Grundstück, ein Haus oder eine Wohnung. Rechtlich gehört ein Gebäude – jedenfalls im Regelfall – immer zu dem Grundstück, auf dem es errichtet wurde.

Das Eigentum am Gebäude steht auch dann dem Grundstückseigentümer zu, wenn der Wert des Gebäudes den des Grundstücks übersteigt. Auf diese Weise wird ein Gleichlauf der Eigentumsverhältnisse am Grundstück und den darauf befindlichen Gebäuden sichergestellt. Dieses Prinzip gilt auch in der Zwangsversteigerung. Im juristischen Sinne sind deshalb Gegenstand einer Versteigerung bebaute oder unbebaute Grundstücke.

Versteigerungsobjekt: Erbbaurecht und Gebäudeeigentum

Keine Regel ohne Ausnahme: Wurde ein Erbbaurecht bestellt oder in Zeiten der DDR ein selbstständiges Gebäudeeigentum begründet, können Grundeigentum und Gebäudeeigentum ausnahmsweise in verschiedenen Händen liegen. Bei einer Versteigerung von Erbbaurechten und Gebäudeeigentum erwirbt der Ersteher kein Grundeigentum, sondern nur die Rechte am Grundstück, die ihm die Bebauung und Nutzung des Grundstücks und seines Gebäudes ermöglichen. Für diese Versteigerungen gelten Besonderheiten, die aufgrund ihres Ausnahmeharakters in dieser Informationsbroschüre nicht näher dargestellt werden sollen.

Versteigerungsobjekt: Wohnungseigentum

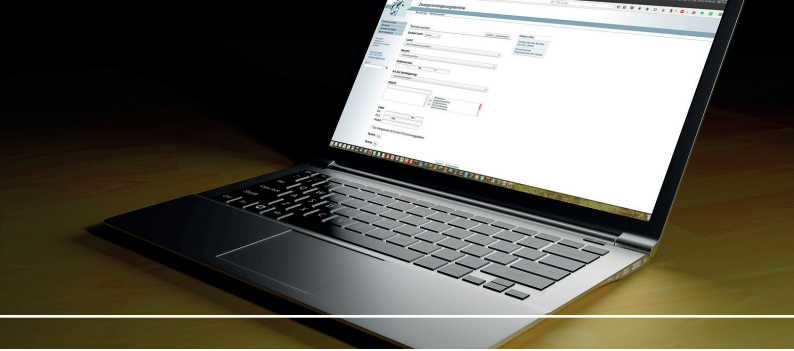
Eine rechtliche Sonderstellung nimmt das Wohnungseigentum ein. Bei einer Eigentumswohnung werden verschiedene Rechtspositionen zu einer juristischen und wirtschaftlichen Einheit verbunden. Am Grundstück und den zur gemeinschaftlichen Nutzung bestimmten Gebäudeteilen haben die Wohnungseigentümer Miteigentum, an den einzelnen Wohnungseigentümern zugewiesenen Räumen – meist einer abgeschlossenen Wohnung – besteht zugunsten des jeweiligen Wohnungseigentümers Sondereigentum, welches er alleine nutzen darf. Mit Sondernutzungsrechten können auch sonstige Flächen der Gemeinschaftsnutzung entzogen und einem Wohnungseigentümer allein zugewiesen werden. Die Einzelheiten ergeben sich aus dem Grundbuch, der Teilungserklärung, der Gemeinschaftsordnung und Beschlüssen der Wohnungseigentümergeinschaft. Die Rechtsbeziehungen in einer Wohnungseigentümergeinschaft können demnach kompliziert sein. Umso wichtiger ist es, sich vor der Versteigerung einer Eigentumswohnung gut zu informieren.

Die Versteigerung von Eigentumswohnungen entspricht im Wesentlichen der Versteigerung von Grundstücken.

2. Wo und durch wen werden Immobilien versteigert?

Im Freistaat Sachsen werden Versteigerungen von den Amtsgerichten in Bautzen, Chemnitz, Dresden, Görlitz, Leipzig und Zwickau durchgeführt. Die Zuständigkeit richtet sich nach der Lage des Grundstücks. Versteigerungen finden regelmäßig in einem Sitzungssaal im Amtsgericht statt, gelegentlich auch in einem anderen Amtsraum, z. B. in einem anderen Gericht oder einem Rathaussaal.

Das gesamte Versteigerungsverfahren, von der Bearbeitung des Antrags auf Versteigerung bis hin zur Erlösverteilung, wird von einem Rechtspfleger geleitet. Dieser Rechtspfleger ist mit den Besonderheiten des jeweiligen Versteigerungsobjektes vertraut und kann dem Bietinteressenten auf Nachfrage wichtige Hinweise zum Verfahren geben.



3. Woher können Informationen über Zwangsversteigerungstermine bezogen werden?

Bekanntmachung des Termins

Die sächsischen Gerichte veröffentlichen ihre Versteigerungstermine im Internet über das gemeinsame Justizportal des Bundes und der Länder unter www.zvg-portal.de. Weitere zusätzliche Veröffentlichungen zum Beispiel in anderen Internetportalen, in regionalen Tageszeitungen oder durch Aushänge an den Gerichtstafeln des jeweiligen Amtsgerichts, in dem das Objekt belegen ist, sind möglich, erfolgen aber nicht in jedem Fall.

Die Versteigerungstermine werden ca. 8 Wochen, mindestens aber 6 Wochen vor dem Termin bekannt gemacht.

4. Welche Informationen sind für den Interessenten wichtig?

Soweit eine zur Zwangsversteigerung ausgeschriebene Immobilie den ersten Vorstellungen des Interessenten entspricht, gilt es, sich gezielt zu informieren.

Einsicht in die Versteigerungsakte

a) Die wichtigste Informationsquelle ist die **Versteigerungsakte**. Jeder Interessent kann sie auf der Geschäftsstelle des zuständigen Amtsgerichts einsehen. Eine typische Versteigerungsakte enthält Mitteilungen des Grundbuchamtes, Anmeldungen von Forderungen, ein Wertgutachten, Hinweise auf Sanierungs- und Baulasten und weitere Schriftstücke, die dem Gericht eingereicht wurden.

Aufschluss über die Rechtsverhältnisse gibt ein Grundbuchauszug, der dingliche Belastungen wie Grundschulden, Hypotheken, Wegerechte und Wohnrechte enthält. Angaben zur Lage und Nutzungsart genießen keinen öffentlichen Glauben; sie können überholt sein. Eintragungen im Grundbuch und deren rechtliche Bedeutung sind ohne juristische Vorkenntnisse nicht immer gleich zu verstehen. Wer Zweifel hat, sollte nachfragen und sich die Eintragungen erläutern lassen.

b) Bei **Wohnungseigentum** regelt die Teilungserklärung wichtige Rechte und Pflichten der einzelnen Wohnungseigentümer. Sie befindet sich bei der Versteigerungsakte oder beim Grundbuchamt. Der Erwerber ist aber auch an die Beschlusslage in der Wohnungseigentümergeinschaft gebunden. Auskunft kann der Verwalter geben.

c) Besonders wichtig ist das **Verkehrswertgutachten**, das ein Sachverständiger im Auftrag des Gerichts erstellt hat. Die Lage des Grundstücks, der bauliche Zustand von Gebäuden, die Vermietungssituation, der Anschluss an die öffentlichen Ver- und Entsorgungsnetze, laufende Kosten und eventuelle Sondernutzungsrechte fließen in die Schätzung des Wertes ein.

Das Gericht kann den Verkehrswert für Verfahrenszwecke (z. B. Wertgrenzen) abweichend von dem im Gutachten angegebenen Schätzwert des Grundstücks festsetzen.

Es ist zweckmäßig, sich die wichtigsten Objektdaten aus dieser Akte zu notieren oder sich gegen Erstattung der Dokumentenpauschale (0,50 EUR/Seite) Kopien anfertigen zu lassen. Eine Kopie des Sachverständigengutachtens ist häufig auch vom Gläubiger des Zwangsversteigerungsverfahrens (meistens eine Bank) zu erhalten.

Eine Abschrift des Baulastverzeichnisses informiert, ob zu dem Grundstück Nutzungsbeschränkungen (z. B. Abstandsflächen) eingetragen sind. Sofern sich die Abschrift nicht bereits bei den Gerichtsakten befindet, kann sich der Bietinteressent an die jeweilige Gemeindeverwaltung wenden.

d) Wie bei jedem Immobilienerwerb sollten Informationen über die **Bauleitplanung** für das Gebiet eingeholt werden, in dem die Immobilie liegt. Wer Umbaumaßnahmen beabsichtigt, sollte sich rechtzeitig beim

zuständigen Bauordnungsamt nach baurechtlichen Möglichkeiten und Beschränkungen erkundigen. Die Gemeindeverwaltung kann unter Umständen auch Auskunft über mögliche Altlasten auf dem Grundstück geben. Diese sollten sich auch aus dem Wertgutachten ergeben.

e) Aus den **Versteigerungsbedingungen** ergibt sich, ob Rechte der Gläubiger nach der Versteigerung fortbestehen, was sich entscheidend auf die Höhe der Gebote auswirken kann. Die vorläufigen Versteigerungsbedingungen können eine Orientierungshilfe sein; maßgeblich sind aber die Versteigerungsbedingungen, die im Versteigerungstermin verkündet werden.

Besichtigung des Versteigerungsobjektes, nach Möglichkeit von außen und innen!

f) Nicht zuletzt kommt es auch auf den **persönlichen Eindruck** an. Wer es ermöglichen kann, sollte die Immobilie vor dem Versteigerungstermin besichtigen. Oft gibt erst eine Ortsbesichtigung Aufschluss darüber, ob das Objekt überhaupt in Betracht kommt. Eigentümer und Bewohner sind aber nicht verpflichtet, das Betreten des Grundstücks und von Gebäuden zu gestatten. Manchmal kann auch die Gläubigerbank einen Besichtigungstermin vermitteln.

Fachkundige Begleitung ist hilfreich, um Reparaturbedarf zu erkennen. Bei einem bebauten Grundstück empfiehlt es sich, einen fachkundigen Bauingenieur oder Architekten zur genauen Feststellung des Gebäudezustandes hinzuzuziehen, da der Erwerber in der Zwangsversteigerung keine Mängelrechte hat und der Schuldner oftmals notwendige Reparaturen nicht mehr durchführen konnte.

Achtung!

Aus dem vom Gericht eingeholten Sachverständigengutachten kann der Erwerber keine Ansprüche auf einen bestimmten Zustand der Immobilie herleiten. Das heißt: Befindet sich das Grundstück in einem schlechteren Zustand als das Gutachten ausweist, kann weder der Preis herabgesetzt noch der Erwerb rückgängig gemacht werden. Wer sich nicht hinreichend mit dem Zustand einer Immobilie vertraut machen konnte und trotzdem mitbietet, geht ein Risiko ein! Nur unter bestimmten Umständen können Schadensersatzansprüche gegen den Sachverständigen durchgesetzt werden.



5. Was benötige ich noch zur Vorbereitung des Termins?

Gesicherte Finanzierung

Schon vor dem Versteigerungstermin sollte die Finanzierung stehen. Wer erst nach dem Zuschlag einen Geldgeber sucht, handelt leichtfertig. Und wer mitbieten will, sollte darauf vorbereitet sein, für sein Gebot eine Sicherheitsleistung erbringen zu müssen. Über die gesetzlichen Formen der Sicherheitsleistung sollte der zuständige Rechtspfleger frühzeitig befragt werden, über die Möglichkeit der Finanzierung die eigene Bank.

In der Zwangsversteigerung sind Schnäppchen möglich, es kann aber auch sein, dass Preise hochgetrieben werden. Umsichtige Bieter loten ihre finanziellen Möglichkeiten aus, bestimmen die Zusatzkosten (Grunderwerbssteuer, Zuschlagsgebühr, [Grundbuch-] Eintragungsgebühr, Zinsen bis zum Verteilungstermin und Kosten der Finanzierung) und errechnen ein absolutes Limit für ihr Gebot, an das sie sich auch in der oftmals emotionalen Versteigerungssituation halten.

Vertretung nur mit notariell beglaubigter Vollmacht

Nicht vergessen werden dürfen Ausweispapiere und Vollmachtsurkunden bzw. Vertretungsnachweise: Wer in Vertretung für eine andere Person (z. B. den Ehegatten) bieten oder mitbieten will, muss eine öffentlich (in der Regel notariell) beglaubigte Vollmacht vorlegen, aus der ausdrücklich die Bevollmächtigung zum Bieten hervorgehen muss. Besonderheiten ergeben sich bei einer Ersteigerung in Vertretung eines Minderjährigen, eines Vereines, einer Gesellschaft, eines in Gütergemeinschaft lebenden Ehegatten sowie bei der Ersteigerung durch Ausländer. In einem solchen Fall sollte man sich rechtzeitig beim zuständigen Amtsgericht nach den einzuhaltenden Förmlichkeiten erkundigen.



III. Der Versteigerungstermin

Es ist ratsam, vor dem Versteigerungstermin an einem anderen Versteigerungstermin als Zuschauer teilzunehmen. So können Sie sich mit dem Ablauf des Termins vertraut machen und bereits im Vorfeld offene Fragen klären.

Der Versteigerungstermin gliedert sich im Wesentlichen in drei Abschnitte: den Bekanntmachungsteil (1.), die sogenannte Bietstunde (2.) und die Verhandlung über den Zuschlag (3.).

1. Der Bekanntmachungsteil

Im Bekanntmachungsteil informiert der Rechtspfleger über den wesentlichen Inhalt des Grundbuchs, die Gläubiger mit ihren Ansprüchen und den festgesetzten Verkehrswert. Ferner weist er auf Besonderheiten der Immobilie hin, wie zum Beispiel Wohnungsbindung, Denkmalschutz oder Baulasten, und verliest die Versteigerungsbedingungen.

Bekanntgabe bestehender Rechte und des geringsten Gebotes

Im Rahmen der Bekanntgabe der Versteigerungsbedingungen teilt der Rechtspfleger insbesondere mit, ob Gläubigerrechte (z. B. Grundschulden, Hypotheken) nach der Versteigerung im Grundbuch bestehen bleiben oder diese mit Zuschlag erlöschen. Bestehen bleibende Rechte können vom Ersteher in Absprache mit dem Gläubiger des Grundpfandrechts abgelöst werden. Weiterhin wird bekannt gegeben, ob auf dem Grundstück befindliche Gegenstände von der Versteigerung ausgenommen sind und wie hoch das geringste Gebot festgesetzt wurde. Das geringste Gebot soll sicherstellen, dass durch die Versteigerung die bestehen bleibenden Grundpfandrechte und Zinsen sowie die Verfahrenskosten gedeckt werden. Ein geringeres Gebot muss der Rechtspfleger von Amts wegen zurückweisen.

2. Die Bietzeit

Die Bietzeit beginnt, wenn der Rechtspfleger dazu auffordert, Gebote abzugeben.

Um mitzubieten zu können, sind mitzubringen:

- gültiger Personalausweis oder Pass,
- Sicherheitsleistung (in der Regel 10 % des gerichtlich festgesetzten Verkehrswertes) in Form entweder
 - eines Verrechnungsschecks, der von einem anerkannten Kreditinstitut frühestens am dritten Werktag vor dem Versteigerungstermin ausgestellt worden ist,
 - eines Bundesbankschecks, der frühestens am dritten Werktag vor dem Versteigerungstermin ausgestellt worden ist,
 - einer selbstschuldnerischen, unbedingten und unbefristeten Bankbürgschaft (zu den Einzelheiten erteilt Ihnen Ihre Bank weitere Auskünfte) oder
 - einer Überweisung auf ein Konto der Gerichtskasse (Landesjustizkasse Chemnitz), wenn der Betrag der Gerichtskasse vor dem Versteigerungstermin gutgeschrieben ist und ein Nachweis hierüber im Termin vorliegt.

Wichtig: Eine Sicherheitsleistung durch Barzahlung ist ausgeschlossen.

- wenn jemand für eine andere Person bietet: eine öffentlich beglaubigte Vollmacht, d. h. die Vollmacht muss schriftlich abgefasst und die Unterschrift des Vollmachtgebers öffentlich, z. B. von einem Notar, beglaubigt sein.

Wichtig:

Bedenken Sie, dass derjenige, der das Ersteierungsgebot abgibt bzw. (im Falle einer Vertretung) in dessen Namen das Gebot abgegeben wird, durch Verkündung des Zuschlages kraft Gesetzes Eigentümer wird. Sollen beide Ehepartner im Grundbuch als Eigentümer eingetragen werden, müssen demnach auch beide (zumindest vertreten) als Bieter auftreten. Anderenfalls wäre später eine erneute Übertragung erforderlich, die mit weiteren Kosten verbunden wäre.

Bietzeit: mindestens 30 Minuten

Die Bietzeit beträgt mindestens 30 Minuten, auch wenn keine Gebote abgegeben werden. Sie kann auch länger dauern, wenn nach Ablauf der

30 Minuten immer noch geboten wird. Zu Beginn werden erfahrungsgemäß kaum Gebote abgegeben. Diese Zeit kann für Fragen an den Rechtspfleger genutzt werden. Meist sind Vertreter der Gläubigerbanken anwesend. Mit ihnen kann über die Ablösung ihrer bestehen bleibenden Rechte an dem Grundstück gesprochen werden. Empfehlenswert ist es aber, bereits vor dem Versteigerungstermin Kontakt zu den Gläubigerbanken aufzunehmen.

Das Gebot wird mündlich im Termin abgegeben.

Was wird geboten?

Wichtig: Als Betrag genannt wird immer nur das „Bargebot“. Wenn Rechte (Grundschulden, Hypotheken) bestehen bleiben, müssen diese als übernommene Verbindlichkeiten zum Gebot hinzugerechnet werden. Erst die Summe aus („Bar“-)Gebot, den eventuell bestehen bleibenden Rechten und den anfallenden Gebühren, Steuern und Zinsen ergibt den gesamten finanziellen Aufwand für den Erwerb.

Beispiel: Verkehrswert 300.000,00 EUR, höchstes Bargebot 75.000,00 EUR, bestehen bleibende Grundschuld 175.000,00 EUR, Zuschlag am 02.06.2015, Verteilungstermin am 31.07.2015

Meistgebot insgesamt	250.000,00
+ 4 % Zinsen (aus 75.000,00 EUR Bargebot)	493,15
+ Zuschlagsgebühren (aus 250.000,00 EUR Meistgebot)	1.052,00
+ Eintragungsgebühren (aus 300.000,00 EUR Verkehrswert)	635,00
+ Grunderwerbssteuer (3,5 % aus 250.000,00 EUR Meistgebot)	8.750,00
gesamter Erwerbsaufwand	260.930,15

Das heißt: Erlangt der Bieter mit einem Bargebot in Höhe von 75.000,00 EUR im Versteigerungstermin („Ich biete 75.000,00 EUR!“) den Zuschlag, hat er insgesamt 260.930,15 EUR für den Erwerb aufzuwenden. Will er insgesamt nur 250.000,00 EUR ausgeben, muss er sein

Bargebot in der Versteigerung entsprechend – hier ungefähr auf 65.000,00 EUR – begrenzen.

Hierbei noch nicht berücksichtigt sind die Kosten und Gebühren der eigenen Finanzierung (Grundsschuldbestellung und -eintragung).

Wichtig: den gesetzten Höchstbetrag in der Versteigerung nicht überschreiten

Auch im Eifer der Versteigerung sollte man sein Bietlimit, das man sich in der Vorbereitung gesetzt hat, nicht überschreiten. Ein Rücktritt von einem zugelassenen Gebot ist nicht möglich. Es erlischt nur, wenn der Rechtspfleger ein höheres Gebot zulässt.

Mit Gebotsabgabe wird sich der Rechtspfleger den Ausweis und, wenn nicht nur im eigenen Namen geboten wird, die Vollmachtsurkunde vorzeigen lassen, das zulässige Gebot aufnehmen und verkünden sowie auf Antrag eines Verfahrensbeteiligten die Sicherheitsleistung verlangen.

Der Bieter kann seine Sicherheit während der Bietstunde zurückfordern, wenn er nicht weiter an der Versteigerung teilnehmen möchte und der Rechtspfleger ein höheres Gebot zugelassen hat.

Schluss der Versteigerung

Gebote können abgegeben werden, bis der Rechtspfleger die Bietstunde formell abschließt. Wenn die Mindestbietzeit abgelaufen ist und niemand mehr höhere Gebote abgibt, ruft der Rechtspfleger das letzte Gebot dreimal auf und fordert danach letztmalig zu weiteren Geboten auf. Anschließend verkündet er den Schluss der Versteigerung. Dann werden keine neuen Gebote mehr zugelassen.

3. Die Verhandlung über den Zuschlag

Nach der Bietzeit wird über den Zuschlag verhandelt. Das Gericht entscheidet dabei, ob die Immobilie dem Meistbietenden zugesprochen wird.

Im Versteigerungsverfahren gelten im sogenannten „ersten Termin“ grundsätzlich zwei Wertgrenzen:

- die 5/10-Grenze: Soweit das höchste Gebot – einschließlich der fortbestehenden Gläubigerrechte – nicht wenigstens 50 % des gerichtlich festgesetzten Verkehrswertes erreicht, muss der Rechtspfleger den Zuschlag an den Höchstbietenden versagen.
- die 7/10-Grenze: Soweit das Gebot unter 70 % des Verkehrswertes liegt, können die Gläubiger verlangen, den Zuschlag in diesem Termin zu verweigern.

Erst wenn der Zuschlag wegen Nichterreichens der 5/10-Grenze oder der 7/10-Grenze versagt worden ist, gelten im nächsten Termin oder jedem darauf folgenden Termin (sogenannter „zweiter Termin“) keine betragsmäßigen Untergrenzen mehr außer dem geringsten Gebot. Hierbei handelt es sich um einen vom Gericht festgesetzten Betrag, in dem die bisher angefallenen Verfahrenskosten und die dem verfahrensbetreibenden Gläubiger vorgehenden Rechte Berücksichtigung finden. Bei diesen kann es sich etwa um grundbuchliche Belastungen Dritter, ausstehende Hausgelder, Grundsteuern oder sonstige öffentliche Lasten handeln.

Nur wenn zwischen Meistgebot (Gebot zuzüglich bestehen bleibender Rechte) und Grundstückswert ein krasses Missverhältnis besteht und somit die Verschleuderung der Immobilie droht, versagt das Gericht den Zuschlag. Man sollte sich bei seinen Geboten dann zumindest an ca. 30 % des festgesetzten Verkehrswertes orientieren.

Ist ein Gebot aus Sicht der Gläubigerbank hingegen nicht ausreichend (selbst wenn dieses über 70 % des Verkehrswertes liegt), kann sie einen Zuschlag noch nach der Versteigerung verhindern, indem sie das Gericht das Versteigerungsverfahren einstweilig einstellen lässt. Auch aus diesem Grund ist es – wie bereits erwähnt – empfehlenswert, schon rechtzeitig mit der Gläubigerbank Kontakt aufzunehmen.

Wird Wohnungseigentum versteigert, kann der Zuschlag von der Zustimmung des Verwalters oder der Eigentümerversammlung abhängen. Ob dies der Fall ist, ergibt sich aus dem Grundbuch. Der Rechtspfleger darf den Zuschlag nur erteilen, wenn die erforderliche Zustimmung vorliegt. Fehlt sie, wird ein gesonderter Termin zur Zuschlagsverkündung anberaumt, um dem Meistbietenden die Gelegenheit zu geben, die Zustimmung zu beschaffen.

IV. Vom Zuschlag bis zum Verteilungstermin

1. Eigentumsübergang

Eigentumsübergang mit Zuschlag

Mit Verkündung des Zuschlags geht das Eigentum sofort auf den Ersteher über, eine notarielle Beurkundung und die Grundbucheintragung sind hierfür nicht erforderlich. Wird der Zuschlag im Versteigerungstermin erteilt, verlässt der Ersteher den Saal als Eigentümer – mit allen Rechten und Pflichten. So trägt er auch die öffentlichen Lasten (insbesondere die Grundsteuer) sowie die Verkehrssicherungspflicht. Es obliegt ihm also, für einen ausreichenden Versicherungsschutz zu sorgen. Auch hat er etwaigen Sicherungspflichten (etwa Streupflichten) nachzukommen. Der Ersteher einer Eigentumswohnung trägt grundsätzlich die Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung, Verwaltung usw., soweit sie erst nach seinem Zuschlag von der Eigentümergemeinschaft beschlossen worden sind. Für rückständige Beitragsschulden des früheren Wohnungseigentümers muss er dagegen nicht aufkommen, wohl aber für eine mögliche Deckungsumlage, die zum Ausgleich eines Verlustes der Jahresabrechnung erst nach dem Zuschlag beschlossen wird.

Achtung!

Wird der Zuschlagsbeschluss angefochten, kann er durch das Beschwerdeggericht aufgehoben werden. Mit der rechtskräftigen Aufhebung des Zuschlags entfallen die Wirkungen des Zuschlags rückwirkend, als ob er niemals ergangen wäre. Wer Veränderungen an der Immobilie plant, sie weiter verkaufen oder sonstige Verfügungen über sie treffen will, sollte deshalb die Rechtskraft des Zuschlagsbeschlusses abwarten.

2. Besitzübergang und Räumungsvollstreckung

Mit Verkündung des Zuschlags geht zunächst das Eigentum, also die „rechtliche Herrschaft“, auf den Ersteher über. Ist der bisherige Eigentümer, der das Objekt selbst bewohnt, nicht bereit, dem Erwerber auch den Besitz, die „tatsächliche Herrschaft“, zu überlassen und das Grundstück freiwillig zu räumen, kann aus dem Zuschlagsbeschluss eine Räumungsvollstreckung durchgeführt werden. Der Zuschlagsbeschluss hat insofern die gleiche Wirkung wie ein Räumungsurteil.



3. Mietverträge

Eintritt in Mietvertrag, aber: Sonderkündigungsrecht

Besonderheiten sind jedoch zu beachten, wenn das Objekt vermietet ist. Der Grundsatz „Kauf bricht nicht Miete“ gilt auch bei dem Erwerb durch eine Zwangsversteigerung. Ein etwaiges Mietverhältnis wird durch die Zwangsversteigerung des Grundstücks oder der Eigentumswohnung grundsätzlich nicht berührt. Der Ersteher übernimmt also alle Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis.

Er kann das Mietverhältnis zwar unter Wahrung der gesetzlichen Bestimmungen kündigen. Tut er dies zum ersten möglichen Termin nach dem Zuschlag, gelten sogar nur die gesetzlichen Kündigungsfristen, selbst wenn im Mietvertrag längere Kündigungsfristen vereinbart wurden.

Achtung:

Dieses umgangssprachlich „Sonderkündigungsrecht“ genannte Recht besteht entgegen verbreiteter Meinung nicht unbeschränkt. Handelt es sich bei dem ersteigerten Objekt um Wohnraum, bleibt das hohe Schutzniveau des Wohnraummietrechts unberührt, mithin bedarf es dann auch eines berechtigten Interesses des Erstehers an der Kündigung. Ein solches berechtigtes Interesse kann insbesondere dann gegeben sein,

- wenn der Mieter seine vertraglichen Pflichten schuldhaft nicht unerheblich verletzt hat,
- der Vermieter die Räume als Wohnung wegen Eigenbedarfs benötigt oder

- er durch die Fortsetzung des Mietverhältnisses an einer angemessenen wirtschaftlichen Verwertung des Grundstücks gehindert ist und dadurch erhebliche Nachteile erleiden würde. Der Wunsch, die Wohnung anderweitig zu vermieten, um eine höhere Miete zu erzielen, stellt allein allerdings noch kein berechtigtes Interesse in diesem Sinne dar.

4. Ausschluss der Mängelhaftung

Da eine Haftung aufgrund von Mängeln der Immobilie (Sachschäden, unerkannte öffentliche Lasten) ausgeschlossen ist, kann der Ersteher das Grundstück nicht wieder zurückgeben oder nachträglich eine Herabsetzung des „Preises“ verlangen. Auch deshalb ist eine sorgfältige Vorbereitung auf den Versteigerungstermin so wichtig.

5. Zahlung an das Gericht

Zahlung des Bargebotes

Nach der Verkündung des Zuschlages gibt das Gericht dem neuen Eigentümer den Verteilungstermin bekannt und stellt ihm eine Zahlungsaufforderung zu. Spätestens bis zum Verteilungstermin hat der Ersteher sein Bargebot zuzüglich Zinsen auf das Bargebot (4 % pro Jahr ab Zuschlag bis zum Verteilungstermin) zu entrichten.

Die Verzinsungspflicht entfällt, wenn das Geld bei der Hinterlegungsstelle eines Amtsgerichtes unter Verzicht auf die Rücknahme hinterlegt worden ist, also der Betrag mit einem Antrag auf Hinterlegung unter Verzicht auf das Rücknahmerecht eingezahlt worden ist. Die Quittung hierfür (Hinterlegungsschein) muss dem Versteigerungsgericht im Original übergeben werden.

Die Zahlung ist so rechtzeitig durch Überweisung oder Einzahlung auf ein Konto der Gerichtskasse vorzunehmen, dass der Betrag der Gerichtskasse vor dem Verteilungstermin gutgeschrieben ist und ein Nachweis hierüber im Termin vorliegt. Eine Überweisung sollte daher wenigstens zehn Werktage vor dem Verteilungstermin erfolgen.

Kann der Ersteher im Verteilungstermin keinen Nachweis über die vollständige Zahlung vorlegen, werden die Forderungen gegen den Ersteher auf die Gläubiger übertragen. Auf deren Antrag kann das sogenannte

„Wiederversteigerungsverfahren“ eröffnet werden. Dies ist ein neues selbstständiges Verfahren, das sich sodann aber gegen den Ersteher als Vollstreckungsschuldner richtet. Wird der alte Versteigerungsbetrag nicht erreicht, haftet der Ersteher wegen der Differenz. Er verliert dann also nicht nur das Objekt und zahlt die Verfahrenskosten, sondern muss auch noch für diesen Verlust der Gläubiger einstehen.

Hat der Ersteher sein Gebot gezahlt oder hinterlegt, haben nur noch die Gläubiger der bestehen bleibenden Rechte Ansprüche gegen ihn. Die Gläubiger, deren Rechte erlöschen und die nicht aus dem Gebot des Erstehers befriedigt werden können, müssen ihre Ansprüche gegen den alten Eigentümer persönlich geltend machen.

6. Die Grundbucheintragung

Eigentumseintragung auf Ersuchen des Rechtspflegers

Frühestens nach dem Verteilungstermin und Vorliegen der steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes wegen der Grunderwerbsteuer wird der Ersteher als Eigentümer im Grundbuch eingetragen und werden alle Rechte, die nicht bestehen bleiben, im Grundbuch gelöscht. Die Grundbuchberichtigung erfolgt auf Ersuchen des Rechtspflegers an das Grundbuchamt. Für den Ersteher fällt nur die Gebühr für die Eintragung als Eigentümer an.

Herausgeber:

Sächsisches Staatsministerium der Justiz
Pressestelle
Hospitalstraße 7, 01097 Dresden

Redaktion:

Abteilung III, Referat III.2

Titelfoto:

© Alexander Raths (Fotolia.com)

Gestaltung und Satz:

Initial Werbung & Verlag

Druck:

SAXOPRINT GmbH

Redaktionsschluss:

August 2016

Diese Druckschrift kann kostenfrei bezogen werden bei:
Zentraler Broschürenversand der Sächsischen Staatsregierung
Hammerweg 30, 01127 Dresden
Telefon: (0351) 210 36 71 oder
(0351) 210 36 72
Telefax: (0351) 210 36 81
E-Mail: publikationen@sachsen.de
www.publikationen.sachsen.de

Verteilerhinweis

Diese Informationsschrift wird von der Sächsischen Staatsregierung im Rahmen ihrer verfassungsmäßigen Verpflichtung zur Information der Öffentlichkeit herausgegeben. Sie darf weder von Parteien noch von deren Kandidaten oder Helfern im Zeitraum von sechs Monaten vor einer Wahl zum Zwecke der Wahlwerbung verwendet werden. Dies gilt für alle Wahlen.

Missbräuchlich ist insbesondere die Verteilung auf Wahlveranstaltungen, an Informationsständen der Parteien sowie das Einlegen, Aufdrucken oder Aufkleben parteipolitischer Informationen oder Werbemittel. Untersagt ist auch die Weitergabe an Dritte zur Verwendung bei der Wahlwerbung.

Auch ohne zeitlichen Bezug zu einer bevorstehenden Wahl darf die vorliegende Druckschrift nicht so verwendet werden, dass dies als Parteinahme des Herausgebers zugunsten einzelner politischer Gruppen verstanden werden könnte.

Diese Beschränkungen gelten unabhängig vom Vertriebsweg, also unabhängig davon, auf welchem Wege und in welcher Anzahl diese Informationsschrift dem Empfänger zugegangen ist. Erlaubt ist jedoch den Parteien, diese Informationsschrift zur Unterrichtung ihrer Mitglieder zu verwenden.

Copyright

Diese Veröffentlichung ist urheberrechtlich geschützt. Alle Rechte, auch die des Nachdruckes von Auszügen und der fotomechanischen Wiedergabe, sind dem Herausgeber vorbehalten.



Herausgeber:

Sächsisches Staatsministerium der Justiz
Pressestelle

Redaktion:

Abteilung III, Referat III.2

Gestaltung und Satz:

Initial Werbung & Verlag

Druck:

SAXOPRINT GmbH

Redaktionsschluss:

August 2016