

Zwangsversteigerung

Informationen für Eigentümer und Mieter

Sie haben gerade erfahren, dass Ihr Haus oder Ihre Wohnung zwangsversteigert werden soll. Brechen Sie jetzt bitte nicht in Panik aus ! Bleiben Sie besonnen und lesen Sie zunächst, was das nun für Sie bedeutet.

Dieses Merkblatt gibt nur allgemeine Hinweise auf den grundsätzlichen Verfahrensablauf. Es ist nicht möglich, alle denkbaren rechtlichen Besonderheiten, die auftreten können, darzustellen.

Mit dem Anordnungsbeschluss hat das Gericht bestimmt, dass Ihr Grundbesitz versteigert werden soll, um die im Beschluss genannte Forderung Ihres Gläubigers zu realisieren. Damit wurde Ihr Grundbesitz zugunsten dieses Gläubigers beschlagnahmt. Das bewirkt, dass Sie nun nicht mehr ohne Zustimmung des Gerichts bzw. des Gläubigers über Ihren Grundbesitz verfügen (z. B. Verkauf und Belastungen) dürfen.

Sie haben aber auch jetzt noch Möglichkeiten, die Versteigerung abzuwenden:

- Unter bestimmten Voraussetzungen können Sie beim Gericht die einstweilige Einstellung der Versteigerung beantragen. Hierzu haben Sie das amtliche Merkblatt mit dem Anordnungsbeschluss erhalten.
- Ein freier Verkauf der Immobilie ist auch weiterhin möglich, allerdings nur mit dem Einverständnis des betreibenden Gläubigers.
- Ebenso ist das Objekt mit Einverständnis des Gläubigers auch weiterhin beleihbar, sodass eine eventuelle Umschuldung daran nicht scheitern muss.

Das Gericht ist gleichermaßen Ansprechpartner für den Gläubiger wie auch für Sie. Das Gericht wird sich bemühen - unter Wahrung seiner Neutralität - beiden Seiten gerecht zu werden.

Prüfen Sie die Angebote und Hilfeleistungen von Schuldnerberatern und Dritten auf Ihre Seriosität.

Das Gericht beauftragt einen Sachverständigen damit, über Ihre Immobilie ein Schätzgutachten zu erstellen, damit das Gericht den Verkehrswert für die Immobilie festsetzen kann. Ist dies geschehen, muss das Gericht einen Termin zur Versteigerung Ihrer Immobilie bestimmen. Spätestens ab diesem Zeitpunkt sollten Sie damit rechnen, dass Bietinteressenten Ihr Haus oder Ihre Wohnung besichtigen wollen.

Wenn Sie dem Gutachter den Zutritt zu Ihrem Eigentum u. a. gestatten und mit ihm soweit als möglich zusammen arbeiten, kann Ihr Grundbesitz rea-

listischer bewertet werden, da weniger Unsicherheitsfaktoren in das Gutachten einfließen und Verbesserungen innerhalb der Wohnung (wie z. B. ein neues Bad) berücksichtigt werden können.

Sie können die Erstellung des Gutachtens auch durch die Verweigerung des Zutritts nicht verhindern. Im Zweifelsfalle müsste der Gutachter das Objekt nach dem äußeren Anschein und eventuellen Planunterlagen bewerten. Hierzu kann es zu pauschalen Abschlägen kommen. Wenn Sie zu einem aussagekräftigen Gutachten beitragen oder es zumindest nicht verhindern, können Sie damit rechnen, dass in der Versteigerung ein höherer Erlös erzielt wird und Sie damit von einem größeren Teil Ihrer Schulden loskommen.

Wenn Sie als Mieter in der zu versteigernden Wohnung leben, sind der Gutachter aber auch der Schuldner - Ihr Vermieter - auf Ihre Mithilfe angewiesen. Sie sind nicht verpflichtet, jemanden in Ihre Wohnung zu lassen. Wenn Sie als Mieter mit Gericht und Gläubiger zusammenarbeiten, ermöglicht Ihnen das eine klarere Einschätzung Ihrer weiteren Situation: Wann ändern sich die Besitzverhältnisse, wann ist konkret mit der Versteigerung zu rechnen? Möchte der neue Eigentümer die Wohnung selbst bewohnen oder möchte er sie weitervermieten oder eventuell weiterverkaufen?

Ist ein Versteigerungsobjekt vermietet oder verpachtet, tritt der Ersteher in die bestehenden Verträge mit allen Rechten und Pflichten ein. Ab dem Zuschlag, d. h. dem Eigentumsübergang müssen Sie die Miete an ihn zahlen. Etwaige Mietpfändungen verlieren ab hier ihre Wirkung.

Unabhängig von Ihrem Mietvertrag hat der Ersteher ein einmaliges Sonderkündigungsrecht, das er spätestens zum ersten zulässigen Termin nach Zuschlagserteilung wahrnehmen muss. Es gelten hierbei die gesetzlichen Kündigungsfristen, aber auch die allgemeinen Mieterschutzbestimmungen; es muss also auch hier ein Kündigungsgrund wie z. B. Eigenbedarf vorliegen.