

Zwangsversteigerung

Informationen für Ersteher

Was Sie wissen sollten, wenn Sie eine Immobilie ersteigern wollen oder bereits ersteigert haben

Zuschlag

Die Entscheidung über den Zuschlag ergeht entweder direkt im Versteigerungstermin oder in einem sofort zu bestimmenden, gesonderten Verkündungstermin.

Mit der Verkündung des Zuschlags sind Sie sofort Eigentümer der Immobilie und auch der mitversteigerten Gegenstände geworden. Sie benötigen im Gegensatz zum „normalen“ Erwerb keinen Notartermin.

Der Zuschlagsbeschluss dient Ihnen als Nachweis Ihrer neuerworbenen Eigentümerstellung, vor allem gegenüber dem bisherigen Eigentümer und einem eventuellen Mieter, aber auch gegenüber Ihrer Bank.

Wirkung des Zuschlags

Ab dem Zuschlag stehen Ihnen die Nutzungen der Immobilie zu und Sie tragen die Lasten, wie z. B. die Grundsteuer.

Des Weiteren gehen ab jetzt alle Veränderungen an Grundstück bzw. Gebäude (Verbesserungen und Verschlechterungen) zu Ihren Lasten. Prüfen Sie daher baldmöglichst, ob ausreichend Versicherungsschutz besteht (Gebäudeversicherung, Haftpflichtversicherung), oder ob diese ggf. sofort neu abgeschlossen werden müssen.

Beim Erwerb durch Versteigerung gilt im Übrigen ein vollständiger Gewährleistungsausschuss.

Eine Haftung für offene oder versteckte Mängel wird nicht übernommen.

Ihre Finanzierung

Bis zum Verteilungstermin bleibt Ihnen noch genügend Zeit, Ihr Objekt zu finanzieren, sofern Sie dies nicht schon im Vorfeld getan haben.

Der Zuschlagsbeschluss dient Ihnen hierbei gegenüber der Bank als Grundlage der Finanzierung (anstelle des beim Kauf meist angeforderten Grundbuchauszugs).

Verzinsung des Bargebots

Ihr im Versteigerungstermin abgegebenes Bargebot, abzüglich einer eventuell erbrachten Sicherheitsleistung, müssen Sie ab dem Zuschlag bis zum Verteilungstermin mit 4 % verzinsen.

Es besteht aber auch die Möglichkeit, die Verzinsung durch ein formelles Hinterlegungsverfahren beim Amtsgericht abzuwenden.

In diesem Falle hilft Ihnen der Rechtspfleger bei der Hinterlegungsstelle des Amtsgerichts gerne weiter.

Verteilungstermin

Spätestens zum Verteilungstermin müssen Sie den Erwerbspreis für die ersteigerte Immobilie an das Gericht gezahlt haben, und zwar rechtzeitig vorher (mind. 4 Werktage vor dem Verteilungstermin) durch Überweisung.

Dann besteht für Sie keine Verpflichtung, in diesem Termin anwesend zu sein; Ihre Aufgabe beim Verteilungstermin ist damit erfüllt.

Alles weitere veranlasst das Gericht; nämlich: Das Gericht verteilt das Geld nach einem aufzustellenden Teilungsplan an die Gläubiger.

Es veranlasst die Eintragung als Eigentümer im Grundbuch und die Löschung der Grundschuld(en) und der anderen Rechte, die nicht bestehen geblieben sind.

Das Grundbuchamt kann Sie allerdings erst als Eigentümer eintragen, wenn Sie die Grunderwerbssteuer beim Finanzamt gezahlt haben.

Falls Sie für Ihre finanzierende Bank eine Grundschuld eintragen lassen müssen, müssten Sie dies selbst in die Wege leiten.

Nebenkosten

Welche Kosten kommen nun neben dem Bargebot und den Zinsen noch auf Sie zu?

Es sind weiterhin zu zahlen:

1. Die Gerichtsgebühr für die Erteilung des Zuschlags.
2. Die Grunderwerbssteuer beim Finanzamt.
Den Bescheid dafür erhalten Sie automatisch vom Finanzamt, das vom Gericht über den Eigentumserwerb informiert worden ist.

3. Die Gebühren des Grundbuchamts für den Eintrag im Grundbuch.
4. Evtl. Notar- und Grundbuchkosten für die Bestellung und Eintragung Ihrer Finanzierungsgrundschulden.

Mieter

Nicht immer steht ein Versteigerungsobjekt leer. Ist dieses vermietet oder verpachtet, treten Sie automatisch in die bestehenden Verträge mit allen Rechten und Pflichten ein.

Unabhängig vom Mietvertrag haben Sie jedoch ein einmaliges Sonderkündigungsrecht, das Sie spätestens zum ersten zulässigen Termin nach Zuschlagserteilung wahrnehmen müssen.

Es gelten hierbei die gesetzlichen Kündigungsfristen, aber auch die allgemeinen Mieter-schutzbestimmungen. Es muss also auch hier ein Kündigungsgrund wie z. B. Eigenbedarf vorliegen.

Zieht der Mieter nicht freiwillig aus, muss gegen ihn ein Räumungsprozess geführt werden.

Mietverträge liegen dem Gericht meist nicht vor, so dass über Mietverträge auch keine Auskunft gegeben werden kann.

Ehemalige Eigentümer

Dem ehemaligen Eigentümer, der selbst in der Immobilie wohnt, brauchen Sie nicht zu kündigen.

Sie sollten ihm jedoch eine schriftliche Aufforderung zum Verlassen des Grundbesitzes zukommen lassen.

Falls der ehemalige Eigentümer nicht freiwillig auszieht, können Sie mit der vollstreckbaren Ausfertigung des Zuschlagsbeschlusses einen Gerichtsvollzieher mit der Zwangsräumung beauftragen.

Wenden sie sich in diesem Falle noch einmal kurz an uns.

Diese Ausführungen gelten nur für Vollstreckungsversteigerungen.

Für Teilungsversteigerungen (Aufhebung einer Erbengemeinschaft oder Aufhebung einer Miteigentümergeinschaft z. B. bei geschiedenen Eheleuten) gelten zum Teil wesentlich andere Bestimmungen, u.a. kein außerordentliches Kündigungsrecht der Mietverhältnisse.

Allgemeine Hinweise

Dieses Merkblatt gibt nur allgemeine Hinweise auf den grundsätzlichen Verfahrensablauf. Es ist nicht möglich, alle denkbaren rechtlichen Besonderheiten, die auftreten können, darzustellen. Für den Ersteher wichtige Angaben, die sich aus den Verfahrensakten ergeben, werden auf jeden Fall im Versteigerungstermin bekannt gegeben.