

Zwangsversteigerung Informationen für Ersteher

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.

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. Der Zuschlagsbeschluss dient Ihnen als Nachweis Ihrer neuerworbenen Eigentümerstellung, u. a. gegenüber der Bank als Grundlage der Finanzierung.

Wirkung des Zuschlags

Ab dem Zuschlag stehen Ihnen die Nutzungen der Immobilie (z. B. Miete) zu und Sie tragen die Lasten, wie z. B. die Grundsteuer. Des Weiteren gehen ab jetzt alle Veränderungen an Grundstück bzw. Gebäude zu Ihren Lasten. Prüfen Sie daher baldmöglichst, ob ausreichend Versicherungsschutz besteht.

Zahlung des Bargebots

Der zu zahlende Betrag wird schriftlich per Zahlungsaufforderung vom Gericht angefordert. Das Meistgebot ist so rechtzeitig (mind. 4 Werktage vor dem Verteilungstermin) durch Überweisung oder Einzahlung auf ein Konto der Landesoberkasse Baden-Württemberg zu entrichten, dass der Betrag der Landesoberkasse vor dem Verteilungstermin gutgeschrieben ist und ein Nachweis hierüber im Termin vorliegt.

Das Meistgebot ist vom Zuschlag an bis zum Verteilungstermin bzw. bis zur wirksamen Hinterlegung mit 4 % jährlich zu verzinsen (§ 49 ZVG) und mit diesen Zinsen von dem Ersteher vor dem Verteilungstermin zu zahlen. Nur wenn der Betrag auch unter Verzicht auf das Recht zur Rücknahme bei der Hinterlegungsstelle des Amtsgerichts Karlsruhe hinterlegt wird, endet die Verzinsung.

Bitte beachten Sie bei einer eventuellen Finanzierung folgendes:

Da die Bezahlung des Meistgebotes noch vor der Grundbuchberichtigung zu erfolgen hat, also eine Finanzierung mit neuen Grundpfandrechten u. U. Schwierigkeiten bereitet, ist es empfehlenswert, sich vorher mit der finanzierenden Bank in Verbindung zu setzen und diese auf die Besonderheit des beabsichtigten Eigentumserwerbs im Wege der Zwangsversteigerung hinzuweisen.

Nebenkosten

Neben dem Meistgebot und den Zinsen fallen folgende Kosten an:

- die Gerichtsgebühr für die Erteilung des Zuschlags
- die Grunderwerbssteuer beim Finanzamt
- die Gebühren des Grundbuchamts für den Eintrag im Grundbuch
- evtl. Notar- und Grundbuchkosten für die Bestellung und Eintragung Ihrer Finanzierungsgrundschulden.

Verteilungstermin und Eigentumsumschreibung im Grundbuch

Der Verteilungstermin ist nicht öffentlich; an diesem dürfen nur Verfahrensbeteiligte (nicht Ersteher) teilnehmen. Der Ersteher hat das Meistgebot bis spätestens zu diesem Termin vollständig einzuzahlen. Das Gericht verteilt das Geld nach einem aufzustellenden Teilungsplan. Es veranlasst die Eintragung des Erstehers als Eigentümer im Grundbuch und die Löschung der nicht bestehenbleibenden Rechte. 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 möchten, müssten Sie dies selbst in die Wege leiten.

Kündigung von Mietverhältnissen

Ist das Versteigerungsobjekt vermietet oder verpachtet, treten Sie automatisch in die bestehenden Verträge mit allen Rechten und Pflichten ein. Als Ersteher kann Ihnen jedoch ein einmaliges Sonderkündigungsrecht zustehen, die gesetzlichen Kündigungsvorschriften gemäß §§ 535 ff BGB sind zu beachten.

Falls der ehemalige Eigentümer nicht freiwillig auszieht, können Sie bei Gericht eine vollstreckbare Ausfertigung des Zuschlagsbeschlusses beantragen. Mit dieser kann ein Gerichtsvollzieher mit der Zwangsräumung beauftragt werden.