

## Zwangsversteigerung Informationen für Eigentümer und Mieter

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

### Informationen für Eigentümer

Mit dem Anordnungsbeschluss gilt Ihr Grundbesitz als beschlagnahmt. Das bewirkt, dass Sie nun nicht mehr ohne Weiteres über Ihren Grundbesitz verfügen (z.B. Verkauf und Belastungen) können.

Sie haben folgende Möglichkeiten die Versteigerung abzuwenden:

- Es kann die einstweilige Einstellung des Versteigerungsverfahrens beantragt werden. Beachten Sie hierzu die Belehrung und Hinweise auf dem Anordnungsbeschluss.
- Ein freier Verkauf sowie eine Beleihung (z. B. Grundschuld, Hypothek) der Immobilie ist mit Zustimmung des Gläubigers nach wie vor möglich. Eine eventuelle Umschuldung muss daher nicht scheitern.

Hinweis: Seitens des Vollstreckungsgerichts darf keine rechtliche Beratung erfolgen! Rechtliche Beratung wird nur durch die rechtsberatenden Berufe (z. B. Rechtsanwälte) erteilt. Prüfen Sie Angebote und Hilfeleistungen von Schuldnerberatern auf Ihre Seriosität.

Das Gericht beauftragt einen Sachverständigen damit, über Ihre Immobilie ein Gutachten 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.

Sie müssen weder potenziellen Bietinteressenten noch dem Gutachter Zutritt zu Ihrem Eigentum gestatten. Wenn Sie allerdings soweit als möglich mit dem Gutachter zusammenarbeiten, kann Ihr Grundbesitz realistischer bewertet werden. Sie können die Erstellung des Gutachtens durch die Verweigerung des Zutritts nicht verhindern. Im Zweifelsfall müsste der Gutachter das Objekt nach dem äußeren Anschein und eventuellen Planunterlagen bewerten. Hierdurch kann es zu pauschalen Abschlägen kommen.

### Informationen für Mieter und Pächter

Wenn Sie das zu versteigernde Objekt als Mieter oder Pächter nutzen, sind Sie nicht direkt von dem Verfahren betroffen. Allerdings sind sowohl der Gutachter als auch der Eigentümer – Ihr Vermieter - auf Ihre Mithilfe angewiesen. Sie sind nicht verpflichtet, jemanden in die Wohnung zu lassen. Wenn Sie als Mieter mit dem Gericht und dem Gläubiger zusammenarbeiten, kann das Mietobjekt aussagekräftig geschätzt werden.

Sie sind als Mieter Verfahrensbeteiligter (nach Anmeldung) und können sich deshalb bei Gericht über den Stand des Verfahrens informieren. 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.

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