



## **Wissenswertes zur Zwangsversteigerung - Hinweise für Bietinteressenten -**

### **Inhalt:**<sup>1</sup>

1. Wo findet eine Zwangsversteigerung eines Grundstücks statt?
2. Kann ich das Versteigerungsobjekt vorher besichtigen?
3. Woher kennt das Gericht den Wert des Grundstücks?
4. Kann ich vorher das Gutachten einsehen?
5. Wie kann ich denn nun bieten?
6. Kann ich vorher schon schriftlich ein Gebot abgeben?
7. Muss ich persönlich kommen?
8. Reicht es aus, wenn mein (Ehe-)Partner kommt und für uns beide bietet?
9. Wie läuft so ein Versteigerungstermin ab?
10. Wie lange ist Zeit, um Gebote abzugeben?
11. Muss ich Grundbuchbelastungen übernehmen?
12. Kann es sein, dass ich auch Wohnrechte oder dergl. übernehmen muss?
13. Wie hoch ist das „Mindestgebot“?
14. Sind im zweiten Termin die Wertgrenzen automatisch weggefallen?
15. Leben in einem zweiten Termin die alten abgegebenen Gebote wieder auf?
16. Muss ich bei Abgabe eines Gebotes immer Bietsicherheit leisten?
17. Wie kann ich die Sicherheitsleistung erbringen?
18. Was ist, wenn ich die Bietsicherheit (einen entsprechenden Scheck oder eine formgerechte Bürgschaft) nicht dabei oder den Betrag nicht rechtzeitig überwiesen habe?
19. Bekomme ich die Bietsicherheit nach dem Termin wieder?
20. Kann ich mich selber überbieten?
21. Wie hoch müssen die Abstände zwischen den einzelnen Geboten sein?
22. Wann bekomme ich den Zuschlag?
23. Welche Kosten kommen auf mich zu, wenn ich ein Grundstück ersteigere?
24. Muss ich mich mit dem Zuschlag an das Finanzamt wenden wegen der Grunderwerbssteuer?
25. Muss ich mich als Ersteher um die Grundbuchumschreibung kümmern?
26. Ab wann bin ich Eigentümer?
27. Woher weiß ich denn, wie viel ich wann wohin zahlen muss, wenn ich ein Grundstück ersteigert habe?
28. Bekommt der Schuldner den Kaufpreis ?
29. Was passiert, wenn ich als Ersteher das Bargebot nicht (rechtzeitig) zahle?
30. Ich habe ein Objekt ersteigert, aber der frühere Eigentümer zieht nicht aus, was nun?
31. Noch einiges Wissenswertes

<sup>1</sup> Nachfolgende Informationen wurden dem Justizportal des Landes Niedersachsen (<http://www.justizportal.niedersachsen.de>) entnommen und für das Amtsgericht Brake angepasst sowie inhaltlich unwesentlich geändert, bzw. ergänzt. Sie dienen der Information für Abläufe im Zwangsversteigerungsverfahren, beinhalten jedoch keine Gewähr für Richtigkeit und Vollständigkeit. Ebenfalls kann es unter Umständen sein, dass aufgrund verfahrensspezifischer Besonderheiten einige hier gegebene Informationen nicht zu 100% zutreffen.

**Rechtlich bindend sind einzig die Informationen, die im Termin bekannt gegeben werden!!!**

### **1. Wo findet eine Zwangsversteigerung eines Grundstücks statt?**

Niemals vor Ort auf dem Grundstück, sondern immer im Amtsgericht, der genaue Raum ist der Terminbestimmung zu entnehmen, die im Gericht ausgehängt oder auf dem Zwangsversteigerungsportal veröffentlicht ist: <http://www.zvg-portal.de>

### **2. Kann ich das Versteigerungsobjekt vorher besichtigen?**

Das Gericht selber führt keine Besichtigungen durch. Die Versteigerungsrechtspfleger kennen grundsätzlich das Objekt nicht durch eigene Begehungen.

Wenn Sie wissen, wo das Grundstück liegt und Sie den Eigentümer oder Bewohner vor Ort um Besichtigung bitten, kann es sein, dass Ihnen Zugang gewährt wird. Einen Anspruch darauf haben Sie nicht! Außerdem können Sie im Gericht erfragen, ob das Objekt unter Zwangsverwaltung steht und ggf. Kontakt zum Zwangsverwalter aufnehmen. Ob dieser Ihnen eine Besichtigung ermöglicht, liegt in seinem Ermessen (bzw. darin, in welchem Umfang das Objekt z.B. vermietet ist).

### **3. Woher kennt das Gericht den Wert des Grundstücks?**

In jedem Verfahren wird ein Verkehrswertgutachten eines Grundstückssachverständigen eingeholt, bevor zum ersten Mal ein Versteigerungstermin bestimmt wird. Das Gutachten ist oft umfangreich. Die Verfahrensbeteiligten können zu dem vom Gutachter ermittelten Wert Stellung nehmen. Äußern sie sich nicht und bestehen auch sonst keine Bedenken, wird der Wert durch Beschluss für das Verfahren festgesetzt.

### **4. Kann ich vorher das Gutachten einsehen?**

Informationen zu Versteigerungsobjekten finden sich auf dem Zwangsversteigerungsportal <http://www.zvg-portal.de> (auf „Termine suchen“ klicken, anschließend Bundesland und Gericht auswählen und das entsprechende Verfahren aufrufen). Dort stellt das Amtsgericht Brake in der Regel auch das Gutachten zum kostenlosen Download als PDF- Datei ein. Weiterhin können Sie während der Geschäftszeiten des Amtsgerichts (vormittags zwischen 09 -12 Uhr) die Service-Einheit für Zwangsversteigerungssachen aufsuchen und das Gutachten kostenlos vor Ort einsehen und sich z.B. Notizen machen oder auch beantragen, Ihnen eine Kopie davon zu überlassen (der Antrag auf Übersendung einer Kopie kann auch schriftlich erfolgen). In beiden Fällen werden Ihnen jedoch die Auslagen (Kopierkosten) des Gerichts gemäß Nr. 9000 der Anlage 1 des Gerichtskostengesetzes in Rechnung gestellt:

- > Schwarzweiß: für die ersten 50 Seiten pro Seite 0,50 €, für jede weitere Seite 0,15 €;
- > Farbe: für die ersten 50 Seiten pro Seite 1,00 €, für jede weitere Seite 0,30 €).

### **5. Wie kann ich denn nun bieten?**

Sie müssen zum anberaumten Versteigerungstermin im Gericht erscheinen und dort - nach Aufforderung zur Abgabe von Geboten - Ihr Gebot persönlich und mündlich nennen. Wichtig ist, dass Sie sich durch gültigen Personalausweis ausweisen können!!

### **6. Kann ich vorher schon schriftlich ein Gebot abgeben?**

Nein, Gebote können nur mündlich im Termin abgegeben werden.

### **7. Muss ich persönlich kommen?**

Wenn Sie nicht persönlich erscheinen können, müssen Sie einen Vertreter schicken, dem Sie zuvor eine notariell ausgestellte Bietvollmacht erteilt haben. Sie müssen in dem Fall also vorher zum Notar. Der Vertreter muss die Vollmacht im Termin vorlegen.

### **8. Reicht es aus, wenn mein (Ehe-)Partner kommt und für uns beide bietet?**

Nein, wenn Sie später zu zweit neue Eigentümer werden wollen, müssen Sie auch beide zum Versteigerungstermin erscheinen und beide das Gebot abgeben - oder der Erschienene kann eine notarielle Bietvollmacht vorlegen. Sonst wird nur einem Ehepartner der Zuschlag erteilt und auch nur dieser im Grundbuch eingetragen. Soll der zweite Partner später miteingetragen werden, bedarf es eines notariellen Grundstücksübertragungsvertrages zwischen den Eheleuten.

## **9. Wie läuft so ein Versteigerungstermin ab?**

Zunächst wird das für dieses Verfahren Wichtige bekannt gegeben:

Wer betreibt das Verfahren wegen welcher Forderungen, wer hat weitere Rechte und Forderungen angemeldet, wie lautet das geringste Gebot, wie hoch ist der Verkehrswert, bleiben Rechte bestehen, usw...

Dies dauert je nach Sachlage und Umfang ca. 5-15 Minuten. Dann wird ausdrücklich zur Abgabe von Geboten aufgefordert. Der Anfangszeitpunkt wird genau festgehalten und bekannt gegeben.

Während der Bietzeit werden Gebote entgegengenommen. Zum Ende der Bietzeit wird das letzte Gebot jeweils dreimal aufgerufen, bis wirklich keiner mehr bietet. Der Schluss der Bietzeit wird verkündet. Gebote können nun nicht mehr entgegen genommen werden. Es folgt nun die Verhandlung über den Zuschlag.

Wurden keine Gebote abgegeben, muss das Gericht das Verfahren einstellen. Es wird nur auf Antrag des Gläubigers fortgesetzt, dann käme es zu einem neuen Termin; werden in einem späteren Termin ebenfalls keine Gebote abgegeben, so ist das Verfahren aufzuheben.

Liegt das Meistgebot unter 50 % des Verkehrswertes, so darf das Gericht von Amts wegen den Zuschlag nicht erteilen. Mit der Zuschlagsversagung ist ein neuer Versteigerungstermin von Amts wegen zu bestimmen.

In allen anderen Fällen hat der Gläubiger als "Herr des Verfahrens" mehrere Möglichkeiten:

- er kann z.B. jetzt noch immer die Einstellung bewilligen: Folge = der Zuschlag wird nicht erteilt, das abgegebene Meistgebot erlischt; Wenn der Gläubiger einen Fortsetzungsantrag stellt, kommt es zu einem neuen Termin;
- er kann der Zuschlagserteilung zustimmen: dann wird sofort der Zuschlagsbeschluss verkündet und das Eigentum geht auf den Meistbietenden über;
- er kann - wenn das Gebot unter 70 % des Verkehrswertes liegt - einen „7/10- Antrag“ stellen; Folge: Der Zuschlag ist zu versagen und ein neuer Termin ist von Amts wegen zu bestimmen.

Wurde der Zuschlag jedoch bereits einmal wegen eines Meistgebotes unterhalb von 50 % oder 70 % versagt, ist eine erneute Zuschlagsversagung aus dem Grund nicht mehr möglich; es kommt in jedem Termin also darauf an, was in vorher bereits stattgefundenen Terminen passiert ist (siehe auch unter 14.)

Kommen Sie bei Interesse einfach zum Gericht und nehmen Sie unverbindlich an einem Versteigerungstermin teil! Jeder Zwangsversteigerungstermin ist öffentlich, Sie müssen Ihre Teilnahme nicht begründen oder Ihr Interesse nachweisen.

## **10. Wie lange ist Zeit, um Gebote abzugeben?**

Seit ein paar Jahren beträgt die Bietzeit 30 Minuten (früher war dies einmal eine ganze Stunde). Unmittelbar nach Verkündung des Beginns können Sie mit dem Bieten starten - man muss nicht bis zum Ende abwarten (!!), auch das Notieren Ihrer Personalien und die Begleichung der evtl. verlangten Bietsicherheit nimmt ein paar Minuten in Anspruch... Wenn nach 30 Minuten noch rege geboten wird, läuft die Bietzeit automatisch solange weiter, bis keiner mehr bietet. Das Ende der Bietzeit wird deutlich bekannt gegeben.

## **11. Muss ich Grundbuchbelastungen übernehmen?**

Das kommt darauf an.

Gläubiger, die die Durchführung eines Zwangsversteigerungsverfahrens beantragt haben, erhalten eine gewisse Rangstelle:

Wer aus einer Grundschuld/Hypothek betreibt (= dinglich betreibender Gläubiger), hat einen besseren Rang als jemand, der z.B. lediglich ein Urteil oder einen Vollstreckungsbescheid in den Händen hält (= persönlich betreibender Gläubiger).

Auch Grundbuchgläubiger haben untereinander ein Rangverhältnis. Meistens gilt: Je weiter oben man im Grundbuch steht (umso früher das Recht also eingetragen wurde), desto besser der Rang; es sind aber auch vereinbarte Rangänderungen möglich, diese sind dann ins Grundbuch eingetragen.

Wird das Verfahren z.B. vom erstrangigen Grundbuchgläubiger betrieben, müssen Sie keine Rechte aus dem Grundbuch übernehmen.

Betreibt nur der zweitrangige Grundbuchgläubiger, bleibt das erste Recht bestehen und ist beim Zuschlag zu übernehmen.

Wird das Verfahren jedoch von einem Gläubiger wegen einer persönlichen Forderung betrieben, bleiben alle eingetragenen Grundbuchbelastungen bestehen und wären vom Ersteher zu übernehmen.

Dieses wird vor der Aufforderung zur Abgabe von Geboten im Termin stets deutlich und ausführlich erläutert - fragen Sie im Zweifel ruhig nach.

### **12. Kann es sein, dass ich auch Wohnrechte oder dergl. übernehmen muss?**

Dies kann unter Umständen sein, je nach Rangverhältnis (s.o.) - es wird aber auf jeden Fall im Versteigerungstermin vor der Abgabe von Geboten genau verdeutlicht und erklärt, welche Rechte zu übernehmen sind.

### **13. Wie hoch ist das „Mindestgebot“?**

Das kann man so generell nicht sagen: Es wird zu jedem Termin immer ein "geringstes Gebot" errechnet und bekannt gegeben. Das geringste Gebot bildet die absolute Untergrenze und spiegelt den Betrag wieder, welcher zur Deckung der Gerichtskosten sowie zur Befriedigung aller dem bestbetreibenden Gläubiger vorgehenden Rechte erforderlich ist. Bietet man darunter, ist das Gebot von Amts wegen als unzulässig zurückzuweisen und damit im Grunde "ungültig".

Daneben kann es sein, dass Sie eingetragene Belastungen als bestehenbleibende Rechte übernehmen müssen. Diese Rechte werden ebenfalls bewertet.

Das Gebot setzt sich daher zusammen aus dem Bargebot und dem Wert der bestehen bleibenden Rechte.

#### **Beispiel:**

Verkehrswert: 200.000,- €

Bargebot: 70.000,- €

bestehenbleibende Rechte: 50.000,- €

Gebot:  $70.000 + 50.000 = 120.000,- €$

Daneben gibt es "Wertgrenzen" (wie bereits unter 9. angedeutet):

Ist mit der Summe aus Bargebot und dem Wert der bestehen bleibenden Rechte die Hälfte des Verkehrswertes nicht erreicht, dann darf das Gericht den Zuschlag nicht erteilen (5/10-Grenze)!

Daneben gibt es für den betreibenden Gläubiger die Möglichkeit, den „7/10-Antrag“ zu stellen: Wenn mit dem abgegebenen Gebot + zu übernehmenden Rechten 70 % des Verkehrswertes nicht erreicht werden, kann der Gläubiger beantragen, dass Ihnen der Zuschlag nicht erteilt werden soll - dann muss das Gericht den Zuschlag ebenfalls "versagen".

#### **Beispiel:**

Verkehrswert = 200.000,- €

Gebot (40.000,- €) + bestehen bleibende Rechte (50.000,- €) = 90.000,- €

=> Zuschlagsversagung von Amts wegen, da unter 5/10

#### **oder**

Gebot (110.000,- €) + keine bestehen bleibende Rechte = 110.000,- €

=> Von Amts wegen keine Zuschlagsversagung mehr, aber evtl. auf Antrag des Gläubigers, da Gebot unter 7/10 bleibt.

### **14. Sind im zweiten Termin die Wertgrenzen automatisch weggefallen?**

Nein, nicht automatisch- es kommt darauf an, wie der frühere Termin ausging. Hat im ersten Termin jemand unter 5/10 oder unter 7/10 geboten und wurde daraufhin der Zuschlag "versagt", dann muss ein neuer Termin anberaumt werden, in welchem dann beide Grenzen nicht mehr gelten. Hat jedoch im ersten Termin niemand ein Gebot abgegeben, so wurde das Verfahren "einstweilig eingestellt", d.h. es ruht und kann auf Antrag des Gläubigers fortgesetzt werden. Im nächsten Termin gelten dann die Grenzen weiterhin!

### **15. Leben in einem zweiten Termin die alten abgegebenen Gebote wieder auf?**

In einem neu anberaumten Versteigerungstermin sind die bisherigen Gebote erloschen, man fängt wieder neu an zu bieten - evtl. haben sich auch die Bedingungen wie z.B. das "geringste Gebot" geändert.

### **16. Muss ich bei Abgabe eines Gebotes immer Bietsicherheit leisten?**

Bietsicherheit ist auf Verlangen der betreibenden Gläubiger zu leisten. Der anwesende Gläubiger-Vertreter kann dies unmittelbar, nachdem Sie ein Gebot abgegeben haben, von Ihnen verlangen. Sie müssen dann sofort in der Lage sein, 10 % des Verkehrswertes als Bietsicherheit nachzuweisen bzw. vorzulegen (in welcher Form: siehe Frage 17)!

### **17. Wie kann ich die Sicherheitsleistung erbringen?**

Nicht mehr in Form von Bargeld (Euro)!! Dies ist durch Gesetzesänderung ab dem 16.02.2007 absolut ausgeschlossen!!

Ab dem 16.02.2007 darf die Sicherheitsleistung nur noch **unbar** erfolgen, d.h. Sie müssten den Betrag der Sicherheitsleistung (= 10 % des Verkehrswertes) rechtzeitig genug vorher auf das Konto des Amtsgerichts Brake unter Angabe des Geschäftszeichens überweisen! Die IBAN- Nr. lautet: **DE36 2505 0000 0106 0243 26** (Norddeutsche Landesbank Girozentrale, BIC: NOLADE2HXXX (Hannover).

Ganz wichtig ist dabei die Angabe des Geschäftszeichens, denn nur damit kann der Zahlungsnachweis, der im Gericht durch Ihre Zahlung in Form einer sog. Zahlungsanzeige erzeugt wird, zugeordnet werden!

Sehr sinnvoll ist unter Verwendungszweck zusätzlich das Stichwort "Bietsicherheit" - all das erleichtert das Wiederfinden und Zuordnen Ihrer Überweisung in dem täglichen Wust von Zahlungsanzeigen bei der Zahlstelle des Amtsgerichts.

Überweisen Sie bitte bei hier stattfindenden Terminen **nur** an das Amtsgericht Brake. Eine Umbuchungsmöglichkeit von Ihrem Wohnort-Gericht an das zuständige Amtsgericht ist ausgeschlossen!!

Bitte bedenken Sie, dass der Einzahler und der Bieter identisch sein sollten! Das Gericht muss im Versteigerungstermin erkennen können, welcher Bieter bereits Bietsicherheit überwiesen hat. Wenn Sie als Bieter das Geld vom Konto Ihres anders heißen Ehegatten oder Ihrer Großmutter überweisen lassen, kann dies zu Problemen führen. Hier hilft evtl. eine Art schriftliche Bescheinigung des Einzahlers/Kontoinhabers weiter. Der Rechtspfleger im Termin wird entscheiden müssen, ob die Bietsicherheit korrekt geleistet ist. Erfragen Sie im Zweifel frühzeitig vor Ort die gängige Praxis, wenn Sie als Bieter den Betrag nicht von Ihrem eigenen Konto überweisen (können).

Sie vermeiden dieses Problem, indem Sie eine andere Variante der Bietsicherheit wählen (s.u.).

Wichtig: Den Zuschlag erhält der Bieter, nicht der Einzahler!

Es reicht nicht aus, wenn Sie im Termin nur eine Durchschrift des durch Ihre Bank abgestempelten Überweisungsträgers vorlegen: es muss ein Nachweis bei Gericht vorliegen, dass die Überweisung hier eingegangen ist. Dieser Nachweis wird durch eine Zahlungsanzeige erbracht, die im Gericht erstellt wird, sobald der Betrag gutgeschrieben ist.

**Bitte beachten Sie, dass zwischen Ihrer Überweisung und dem Ausdruck-Tag der Zahlungsanzeige ca. 1 Woche liegen kann! Überweisen Sie daher frühzeitig!!**

Liegt im Versteigerungstermin die Zahlungsanzeige dem Rechtspfleger nicht vor, haben Sie Ihre Bietsicherheit nicht rechtzeitig geleistet - zu den Folgen dazu siehe Frage 18. Bleiben Sie nicht Meistbietender, so erhalten Sie Ihren überwiesenen Betrag umgehend zurück(überwiesen), was aber auch ein paar Tage dauern kann.

Eine Barauszahlung Ihrer überwiesenen Sicherheitsleistung nach dem Termin ist nicht möglich!! Sie werden mit dieser Variante also einen gewissen Zinsverlust hinnehmen müssen, denn Ihr Geld liegt für ein Weilchen zinslos auf dem Gerichtskonto...

Es reicht auch nicht aus, dass Sie das Geld am Tag des Zwangsversteigerungstermins bei der Gerichtskasse einzahlen - das Gesetz schreibt ausdrücklich die Überweisung auf ein Gerichtskonto vor! Bringen Sie also bitte zum Versteigerungstermin kein Bargeld mehr mit.

Neben der Möglichkeit der Überweisung haben Sie weiterhin folgende - für die praktische Handhabung weniger komplizierte - **Alternativen** zur Auswahl:

- durch Vorlage eines Verrechnungsschecks eines Kreditinstituts, der Landeszentralbank oder der Bundesbank, der frühestens am dritten Werktag vor dem Versteigerungstermin ausgestellt sein muss. Das Kreditinstitut muss zum Betreiben von Bankgeschäften berechtigt sein und der Scheck muss im Inland zahlbar sein.
- In Form einer unbefristeten, unbedingten, selbstschuldnerischen **Bürgschaft** eines zum Betreiben von Bankgeschäften berechtigten Kreditinstituts

Beides erhalten Sie höchstwahrscheinlich von Ihrer Hausbank, evtl. gegen eine geringe Gebühr - allerdings wird der Scheck/die Bürgschaft auch nur eingelöst, wenn Sie Meistbietender bleiben.

Nicht zulässig sind: Kreditkarte, EC-Karte, Sparbuch, Wertgegenstände, Gold, Schmuck und eben Bargeld...

### **18. Was ist, wenn ich die Bietsicherheit (einen entsprechenden Scheck oder eine formgerechte Bürgschaft) nicht dabei oder den Betrag nicht rechtzeitig überwiesen habe?**

Sie könnten versuchen, sich bereits vorher nach dem betreibenden Gläubiger zu erkundigen und sich dort "vorstellen", so dass vielleicht auf Sicherheitsleistung verzichtet wird - sonst muss Ihr Gebot von Amts wegen zurückgewiesen werden, wenn Sie die Bietsicherheit nicht unverzüglich erbringen bzw. nachweisen können oder zu spät überwiesen haben. Damit ist Ihr Gebot für diesen Termin ungültig und erloschen.

### **19. Bekomme ich die Bietsicherheit nach dem Termin wieder?**

Sie bekommen den Scheck/die Bürgschaftserklärung selbstverständlich sofort nach dem Termin zurück, wenn Sie nicht Meistbietender geblieben sind, d.h., wenn jemand anderes Sie überboten hat oder Sie aus anderen Gründen nicht den Zuschlag bekommen. Die Rücküberweisung wird ebenfalls so schnell wie möglich veranlasst, was aber wegen des Buchungsprogramms und je nach personeller Auslastung immer auch ein paar Tage dauern kann. Eine Barauszahlung Ihres überwiesenen Betrages ist ebenfalls nicht vorgesehen. Wenn Sie auf Ihr Gebot den Zuschlag bekommen haben, wird die Bietsicherheit im Regelfall bei Gericht hinterlegt und so gleich auf das Meistgebot, d.h. den letztendlich zu zahlenden Kaufpreis angerechnet. Sie müssen später dann entsprechend weniger zahlen.

### **20. Kann ich mich selber überbieten?**

Ja, Sie können sich selber überbieten, das ist kein Problem (dies kann erforderlich sein, wenn Sie während des Termins mit dem anwesenden Gläubiger-Vertreter gesprochen haben und dessen „Minimum“ kennen).

### **21. Wie hoch müssen die Abstände zwischen den einzelnen Geboten sein?**

Hierzu ist nichts vorgeschrieben, im Grunde reicht 0,01 € - es muss nur mehr sein. Ein höheres Gebot, welches abgegeben und zugelassen wird, bringt das niedrigere zum Erlöschen.

### **22. Wann bekomme ich den Zuschlag?**

Wenn Sie nach dreimaligem Aufruf während der Bietzeit nicht mehr überboten werden, wenn keine Hinderungsgründe entgegenstehen (z.B. Einhalten der Wertgrenzen) und wenn der Gläubiger keine Einwände erhebt - dann in der Regel sofort, also noch während des Versteigerungstermins. Der Gläubiger kann einen späteren Zuschlagsverkündungstermin beantragen, darüber würde dann das Gericht entscheiden.

### **23. Welche Kosten kommen auf mich zu, wenn ich ein Grundstück ersteigere?**

- 5,0 % Grunderwerbssteuer an das Finanzamt (wie beim Grundstückskauf auch)
- Gerichtskosten für den Zuschlag (diese richten sich nach dem Wert des Gebotes, auf welches der Zuschlag erteilt wurde, also Bargebot zzgl. der Summe der bestehenden Rechte, siehe Beispiel bei 13.)
- Kosten für die Grundbuch-Umschreibung (wie beim Grundstückskauf auch)

Notarkosten fallen nicht an, da Sie keinen Grundstückskaufvertrag schließen müssen! Das "Bargebot" (=das, was Sie ans Gericht überweisen müssen, was Sie bar geboten haben) ist vom Zuschlag an mit 4 % zu verzinsen (ist gesetzlich so vorgeschrieben) - diese Zinsen müssen Sie neben dem Bargebot auch an das Gericht zahlen - es sei denn, Sie hinterlegen den gesamten Kaufpreis bei Gericht (Hinterlegungsstelle) und verzichten auf das Recht zur Rücknahme. Meist wird die geleistete Bietsicherheit am Termin gleich bei der Hinterlegungsstelle des Amtsgerichts hinterlegt, so dass für diesen Betrag keine Zinsen anfallen.

#### **24. Muss ich mich mit dem Zuschlag an das Finanzamt wenden wegen der Grunderwerbssteuer?**

Nein, nach Zuschlagserteilung wird das Finanzamt vom Gericht informiert und erhält von uns automatisch eine Ausfertigung des Zuschlagsbeschlusses. Sie erhalten sodann vom Finanzamt den Grunderwerbssteuerbescheid.

#### **25. Muss ich mich als Ersteher um die Grundbuchumschreibung kümmern?**

Nein, die Grundbuchberichtigung wird vom Gericht veranlasst, sobald die Bescheinigung des Finanzamts darüber vorliegt, dass steuerliche Bedenken gegen eine Umschreibung nicht bestehen (Unbedenklichkeitsbescheinigung). Es erfolgt dann automatisch Ihre Eintragung als neuer Eigentümer, die Löschung des Zwangsversteigerungsvermerks sowie eventuell die Löschung weiterer Rechte.

#### **26. Ab wann bin ich Eigentümer?**

Ganz wichtig ist, dass das Eigentum mit der Erteilung des Zuschlags auf Sie als Ersteher übergeht mit allen Rechten und Pflichten - nicht erst mit der Eintragung im Grundbuch, dies ist nur noch eine Berichtigung! Bevor man allzu große Veränderungen am Versteigerungsobjekt vornimmt oder große Summen investiert, sollte man im Zweifel auf die Rechtskraft des Zuschlagsbeschlusses warten, um jedes Risiko auszuschließen.

#### **27. Woher weiß ich denn, wie viel ich wann wohin zahlen muss, wenn ich ein Grundstück ersteigert habe?**

Sie bekommen kurze Zeit nach Zuschlagserteilung schriftlich mitgeteilt, welchen genauen Betrag Sie wohin bis wann zu überweisen haben und wie sich dieser zusammensetzt. Mit der Verteilung dieses Betrages an die Gläubiger haben Sie dann nichts mehr zu tun. Wichtig ist, dass das Geld rechtzeitig auf dem Gerichtskonto eingegangen ist (andernfalls siehe 29.)

#### **28. Bekommt der Schuldner den Kaufpreis ?**

Das Meistgebot einschließlich Zinsen ist an das Gericht zu zahlen und wird von dort nach einem Teilungsplan in einem speziell anberaumten Verteilungstermin zugeteilt. Die Befriedigung der Gläubiger erfolgt nach einer bestimmten Rangfolge: erst werden Gerichtskosten einbehalten, anschließend erhalten Gläubiger von bevorrechtigten Forderungen ihr Geld, danach die dinglich gesicherten (Grundbuch-) Gläubiger, zuletzt die persönlich betreibenden Gläubiger. Falls dann noch Erlös übrig ist, erhält diesen der Schuldner.

Reicht der Erlös nicht aus, um die Ansprüche aller Gläubiger zu decken, erhalten nur die bestrangigen etwas. Es gibt keine Quotenaufteilung, die nachrangigen Gläubiger gehen leer aus!!

Wegen der Bezahlung bzw. Schuldübernahme bestehen bleibender Rechte müssten Sie sich als Ersteher an den Gläubiger direkt wenden.

#### **29. Was passiert, wenn ich als Ersteher das Bargebot nicht (rechtzeitig) zahle?**

Die Forderungen gegen Sie werden auf die früheren Gläubiger übertragen, im Grundbuch werden entsprechende Sicherheitshypotheken eingetragen und anhand des Zuschlagsbeschlusses kann die Wiederversteigerung nach § 133 ZVG angeordnet werden - **jetzt sind Sie der Schuldner!**

### **30. Ich habe ein Objekt ersteigert, aber der frühere Eigentümer zieht nicht aus, was nun?**

Wird das Objekt vom früheren Eigentümer bewohnt und er zieht nach Aufforderung nicht freiwillig aus, können Sie sich bei Gericht eine sogenannte vollstreckbare Ausfertigung des Zuschlagsbeschlusses beantragen. Diese benötigt ein Gerichtsvollzieher als Räumungstitel, um eine Zwangsäumung vorzunehmen. Sie ersparen sich hierdurch ein Räumungsklageverfahren vor dem Zivilprozessgericht, da der Zuschlagsbeschluss unmittelbar einen Räumungstitel darstellt. Der frühere Schuldner wird vom Räumungstermin informiert, der Gerichtsvollzieher lässt dann mit entsprechenden Umzugsunternehmen zwangsäumen.

Handelt es sich bei den Bewohnern um Mieter, haben Sie als Ersteher die Möglichkeit, zum ersten gesetzlich zulässigen Zeitpunkt zu kündigen (Zugang der Kündigung bis spätestens dritten Werktag, Kündigungsfrist richtet sich nach den gesetzlichen Kündigungsfristen). Auf diese Weise sind Sie nicht an abgeschlossene langfristige Zeit-Mietverträge gebunden. Es muss allerdings ein Kündigungsgrund vorliegen. Zieht der Mieter nach der Kündigung nicht freiwillig aus, müssten Sie zunächst einen Räumungstitel erwirken, d.h. vor dem Zivilprozessgericht auf Räumung klagen. Mit dem entsprechenden Urteil kann dann wieder der Gerichtsvollzieher mit der Zwangsäumung beauftragt werden.

Zum 01.02.2007 sind die §§ 57 c und 57 d weggefallen, worin Mieter unter bestimmten Umständen einen besonderen Kündigungsschutz geltend machen konnten: etwa wenn sie Baukostenvorschüsse geleistet haben, die sie nun kosten- und mietfrei jahrelang abwohnen dürfen: dieser besondere Kündigungsschutz ist ersatzlos weggefallen, d.h. Mieter können Ihnen dieses nicht mehr entgegenhalten!

#### **Noch einiges Wissenswertes:**

Nicht hinter jeder Zwangsversteigerung stehen Schulden!! Es gibt auch Versteigerungsverfahren, in denen das Grundstück deshalb versteigert wird, um eine Eigentümergemeinschaft aufzulösen: z.B. geschiedene Eheleute, eine Erbengemeinschaft, eine Gesellschaft bürgerlichen Rechts nach Auflösung. Immer wenn sich die eingetragenen Eigentümer nicht einig sind, ob bzw. an wen zu welchem Preis verkauft werden soll, kann einer von ihnen die Teilungsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft beantragen.

In einem Zwangsversteigerungsverfahren entstehen folgende Kosten:

Kosten für die Anordnung bzw. einen Beitritt: Sie entstehen in Höhe von 100 € zzgl.

Zustellungskosten und fallen dem Antragsteller (= dem betreibenden Gläubiger) zur Last.

Kostenvorschuss für das Sachverständigen-Gutachten und das Verfahren: Diesen Kostenvorschuss fordert das Gericht vom betreibenden Gläubiger (er erhält ihn nachher aus dem Erlös zurück, wenn ein Zuschlag erteilt wird). Einige betreibende Gläubiger haben Kostenfreiheit, z.B. das Finanzamt oder andere Behörden.

Persönlich betreibenden Gläubigern mit einer relativ geringen Forderung muss das Risiko bewusst sein, dass sie bei einem Beitritt zum Verfahren (entspricht dem Antrag auf Anordnung) auf den Verfahrenskosten sitzen bleiben, z.B. wenn neben ihnen nur noch das Finanzamt betreibt und durch Rücknahme der Anträge nicht zu einem Zuschlag kommt!

Verfahrenskosten (versch. Gebühren, Schreibauflagen, Zustellungskosten, Veröffentlichungskosten, Sachverständigenkosten) werden zum Versteigerungstermin berechnet und nach Zuschlag vom Erlös als erstes verteilt. Kommt es nicht zum Zuschlag haftet für diese Kosten der Antragsteller, d.h. jeder betreibende Gläubiger. Es macht keinen Unterschied, ob man als erster den Antrag auf Durchführung der Zwangsversteigerung gestellt hat oder sich später durch einen Beitritt dem Verfahren anschloss.

Für eine reine Anmeldung von Forderungen zum Verfahren entstehen keine Kosten.

Wer noch weitere Fragen hat, wende sich an einen Zwangsversteigerungsrechtspfleger in seiner Nähe (am besten immer an den für das spezielle Verfahren zuständigen Rechtspfleger), an das Gericht (Service-Einheit für Zwangsversteigerungssachen), an einen Rechtsanwalt oder an einen ZVG-Kommentar!!

Der Einfachheit und besseren Lesbarkeit halber wurden nur die "männlichen" Ausdrücke verwandt - das Genannte gilt natürlich auch für Interessentinnen, Gläubigerinnen, Schuldnerinnen, Rechtspflegerinnen, Notarinnen, Rechtsanwältinnen und Eigentümerinnen.