

Wie ersteigere ich eine Immobilie ?

Inhaltsverzeichnis

- I. Statistik
- II. Zuständigkeitsbereiche der Amtsgerichte
- III. Wie findet man ein geeignetes Objekt
- IV. Für den Interessenten zugängliche Informationen über das Objekt
- V. Vorbereitung auf den Versteigerungstermin:
- VI. Ablauf eines Versteigerungstermins
- VII. Geringstes Gebot
- VIII. 5/10 und 7/10-Wertgrenzen
- IX. Inwieweit kann der Gläubiger über VIII. hinaus Einfluss auf das Bietungsgeschäft nehmen
- X. Mehrere Objekte werden in einem Termin versteigert
- XI. Mietverhältnisse
- XII. Eigentümer bewohnen Objekt
- XIII. Problematik falscher Information
- XIV. Abwicklung nach dem Zuschlag
- XV. Eintragung im Grundbuch
- XVI. Nichtzahlung des Gebots
- XVII. Besonderheiten
- XVIII. Anlage

I. Statistik

Bei den zuständigen Amtsgerichten werden im Jahr tausende Objekte versteigert.

II. Zuständigkeitsbereich der Vollstreckungsgerichte

Nicht jedes Amtsgericht hat eine Abteilung für Zwangsversteigerungen, es bestehen sog. Zentralgerichte.

III. Wie findet man ein geeignetes Objekt

1. Eigene Vorstellung über das Objekt:

„Immobilie“ – Einfamilienhaus, Reihenhaushaus, Eckhaus, Mittelhaus, Doppelhaushälfte, Mehrfamilienhaus, Eigentumswohnung, Garage, landwirtschaftliches Objekt, Wald oder Erbbaurecht
Eigennutzung - Kapitalanlage
Lage, Größe, Baujahr, Wert

2. Aushang bei Gericht:

- beim Zentralgericht
- im Internet

3. Anzeige in Zeitungen:

Die Veröffentlichung im Amtsblatt erfolgt ca. 8 Wochen vor dem Versteigerungstermin. Unter der Rubrik: *Öffentliche Versteigerungen*.

IV. Für den Interessenten zugängliche Informationen über das Objekt

1. Aus Zeitungsanzeigen bzw. dem Aushang:

Objektart, Lage, Verkehrswert, Versteigerungsort und Zeitpunkt der Versteigerung,

2. Aus Gutachteneinsicht bei Gericht

Das Gutachten informiert über Umfeld, genaue Lage der Wohnung, Aufteilung der Wohnung aus Plänen, Art der Wertermittlung, (Sachwert, Ertragswert, Vergleichswert), Wohngeld, Mieter, Ertrag, Mängel, Umfang des Gemeinschaftseigentum In der Einsichtsstelle liegen auch Exposés vor. Auf Antrag werden - gegen Kostenübernahme - auch Abschriften aus den Gutachten erteilt.

3. Einsicht in den Grundbuchauszug

Der Grundbuchauszug informiert über die eingetragenen Belastungen, z.B. Wohnrecht, Nießbrauch, Reallast. Bei Eigentumswohnung oder Erbbaurecht darüber, ob zum Zuschlag die Zustimmung des Verwalters oder Grundstückseigentümers erforderlich ist oder ob Sondernutzungsrechte, z.B. an Garten oder an Speicher, existieren.

4. Informationen über den betreibenden Gläubiger

erhält man grundsätzlich über das Gericht. Meist ist es der im Grundbuch eingetragene Hauptgläubiger.

5. Sonstige Informationsquellen:

a) Besichtigung:

Nur möglich, falls der Eigentümer bzw. der Mieter, der im Objekt wohnt, eine Besichtigung gestattet.

b) Zwangsverwalter:

Falls im Grundbuch ein Zwangsverwaltungsvermerk eingetragen ist, kann u.U. beim Gericht der Zwangsverwalter erfragt werden, der Auskünfte über den Mieter, die Miethöhe, das Wohngeld, ev. auch die Grundsteuer erteilen kann.

c) Hausverwaltung:

Es können die Höhe des Wohngeldes, die Wohngeldrückstände und die Rücklagen erfragt werden.

d) Gläubiger:

Wissen sehr oft über Mietverhältnisse Bescheid. Können evtl. auch einen Besichtigungstermin über den Zwangsverwalter ermöglichen.

V. Vorbereitung auf den Versteigerungstermin:

1. Ausweis: Reisepass oder Personalausweis

2. Sicherheitsleistung:

Der Gläubiger kann im Versteigerungstermin Sicherheitsleistung verlangen. Die Höhe beträgt 10 % des festgesetzten Verkehrswerts. Sicherheitsmittel sind Bargeld, ein Scheck der Landeszentralbank mit Bestätigungsvermerk, eine Verrechnungsscheck einer inländischen Bank oder die Bürgschaft einer inländischen Bank. Schecks müssen noch eine Vorlegungsfrist von 4 Tagen haben.

3. Vertretung beim Bieten:

a) Die Vollmacht zum Bieten für einen Dritten bedarf der notariellen Vollmacht, dies gilt auch für Ehegatten. Ausnahmen bestehen nur bei vertraglich (notariell) vereinbarter Gütergemeinschaft, wenn ein Ehegatte als alleiniger Gesamtgutsverwalter den anderen Ehegatten vertreten darf.

b) Vertretung einer Firma (GmbH, KG, u.a.)

Als Vertretungsnachweis ist ein Handelsregisterauszug neuesten Datums erforderlich

VI. Ablauf eines Versteigerungstermins

1. Abschnitt:

Verlesen werden zunächst Grundbuchauszug, Beschlagnahmetag, Verkehrswert, sowie Mitteilung über die Gläubiger, die die Versteigerung betreiben. Sodann erfolgt die Verlesung der Anmeldungen und des Entwurfs des geringsten Gebots mit den Versteigerungsbedingungen

Höchste Aufmerksamkeit ist darauf zu richten, ob Rechte (Reallast, Wohnungsrecht, Hypothek, Grundschuld) zu übernehmen sind.

2. Abschnitt:

Bietungsgeschäft

Die Bietzeit dauert mindestens 30 Minuten. Sie wird solange verlängert, als Bietungsinteresse erkennbar ist.

a) Bieten und rechtliche Situation:

Bei Abgabe des ersten Gebots ist zum Rechtspfleger vorzukommen, das Gebot zu nennen und sich auszuweisen. Ein Übergebot des selben Bieters kann vom Platz aus vorgerufen werden. Falls Sicherheit verlangt wird, muss diese sofort geleistet werden, ansonsten erfolgt die Zurückweisung des Gebots. Gebote werden protokolliert und offen verkündet. (Bieter und Höhe des Gebots werden bekannt gegeben). An das Gebot ist man gebunden, bis ein Übergebot abgegeben wird. Geboten werden kann solange die Bietzeit dauert; mindestens 30 Minuten. Die Bietzeit wird verlängert, solange Bietungsinteresse erkennbar ist. Auch nach dreimaligem Aufruf eines Gebots kann noch geboten werden!

Aber Vorsicht: Nach dem dreimaligen Aufruf kann der Rechtspfleger das Versteigerungsgeschäft beenden. Also besser nicht bis zum dreimaligen Aufruf mit einem Übergebot warten

Nach Verkündung des Schlusses der Versteigerung (gemeint ist das Bietungsgeschäft) ist derjenige, der das höchste wirksame Gebot abgegeben hat, der Meistbietende.

Der Eigentumswechsel ist aber noch nicht vollzogen!

b) Taktische Möglichkeiten beim Bieten:

Sofort weiter bieten - oder abwarten? Normalerweise wird erst in den letzten Minuten geboten.

große Bietschritte - kleine Bietschritt?

Man ist ja seinem geld nicht böse, darum besser kleine Schritte.

Wer bluffen will und kann, der schiebt zur Abschreckung auch schon mal einen größeren Bietschritt ein.

3. Zuschlagverhandlung

Gläubiger, Schuldner und der Meistbietende können Anträge stellen.

Mit Verkündung des Zuschlagsbeschlusses geht das Eigentum auf den Ersteher mit allen Rechten und allen Pflichten über.

Für die Entscheidung über den Zuschlag kann auch ein eigener Termin anberaumt werden

4. Versagung

Der Zuschlag kann versagt werden, wenn:

- keine 5/10 des Verkehrswertes erzielt werden

- keine 7/10 des Verkehrswertes erzielt werden und der entsprechende Gläubiger Antrag auf Zuschlagversagung gestellt hat

- der Gläubiger die Einstellung des Verfahrens bewilligt

- der Schuldner den betreibenden Gläubiger bezahlt

- die Versteigerung für den Schuldner eine sittenwidrige Härte darstellt
Der Schuldner bleibt Eigentümer, das Meistgebot erlischt.

VII. **Geringstes Gebot:**

1. Deckungsprinzip:

Es müssen die im Grundbuch eingetragenen Belastungen übernommen werden, die dem bestbetreibenden Gläubiger im Range vorgehen. (Bestehen bleibende Belastungen)

In das geringste Bargebot kommen

- Verfahrenskosten
- Öffentliche Lasten
- Wiederkehrende Leistungen aus bestehen bleibenden Belastungen

Das geringste Gebot ist rein theoretisch der Betrag mit dem man anfangen kann zu bieten. Manchmal ist das geringste Gebot jedoch höher als der Verkehrswert mit der Folge, dass keine Gebote abgegeben werden; das Verfahren wird eingestellt.

2. Bedeutung für den Interessenten:

Das geringste Gebot gibt vor, welche Rechte übernommen werden müssen, wie viel mindestens bar zu bieten ist.

Beispiel: Man möchte ein Objekt für 500.000.--€ einsteigern. Es ist eine Grundschuld in Höhe von 120.000.-- € zu übernehmen. Somit ist bar noch ein Betrag von 380.000.-- € zu bieten

Achtung: Bei der Rückzahlung zu übernehmender Hypotheken oder Grundschulden kann es Probleme geben. Die Gläubiger geben bekannt, ob das Recht fällig gestellt und rückzahlbar ist.

Bei Grundschulden oder Hypotheken muss stets der im Grundbuch eingetragene Betrag bezahlt werden.

Falls das Recht nicht mehr voll valuiert ist, ist der noch geschuldete Betrag an die Bank, der nicht mehr geschuldete Betrag an die früheren Eigentümer (manchmal über die Bank) zu zahlen.

VIII. 5/10- und 7/10 Wertgrenze:

Im 1. Versteigerungstermin darf der Zuschlag nur erteilt werden, wenn das Gebot zuzüglich des zu übernehmenden Rechts mindestens 5/10 des Verkehrswerts erreicht. § 85 a ZVG.

Beispiel: Verkehrswert: 430.000.- €
 Zu übernehmende Grundschuld 50.100.-- €
 5/10 = 215.000.-- €
 Zu bieten sind mindestens 164.900.-- €

Im 1. Versteigerungstermin muss der Zuschlag weiter auf Antrag eines Gläubigers versagt werden, wenn keine 7/10 des Verkehrswertes erreicht werden und dieser Gläubiger bei Erreichen der 7/10 mehr erhalten würde. § 74 a ZVG

Beispiel: Verkehrswert: 430.000.--EUR
 Zu übernehmende Grundschuld EUR 50.100.--
 7/10 = 301.000.-- EUR
 Zu bieten sind mindestens 250.900.—EUR,
 damit 7/10 des Verkehrswerts erreicht sind

2.Termin im Sinne von § 85a und 74a ZVG

Wurde in einem früheren Termin der Zuschlag versagt, weil keine 5/10 (§ 85a ZVG) bzw. keine 7/10 (§ 74a ZVG) des Verkehrswerts erreicht wurden, kann in einem 2. Termin grundsätzlich zu jedem Betrag versteigert werden.

Auch im 2.Termin kommt es in der Regel zu keiner Verschleuderung des Objekts, da der Gläubiger die Einstellung bewilligen kann, wenn ihm das Gebot zu niedrig ist.

IX. Weiterer Einfluss des Gläubigers über VIII. hinaus:

Grundsatz:

Der alleinige Gläubiger bzw. der bestbetreibende Gläubiger hat das Verfahren immer in der Hand.

Folge:

Bewilligt dieser Gläubiger nach Schluss der Versteigerung (also im 3. Abschnitt des Versteigerungstermins) die einstweilige Einstellung, muss der Zuschlag versagt werden. Nach Schluss der Versteigerung kann das geringste Gebot nicht mehr geändert werden.

Während der Bietzeit kann bei Einstellung des bestbetreibenden Gläubigers ein neues geringstes Gebot aufgestellt werden. Es muss dann eine neue Bietzeit eröffnet werden.

X. Mehrere Objekte in einem Versteigerungstermin

1. Grundsatz: Mehrere Objekte werden grundsätzlich einzeln versteigert.

Auf Antrag eines am Verfahren Beteiligten sind jedoch folgende Ausgebotsarten möglich:

- einzeln und alle zusammen
- nur alle zusammen (möglich wenn alle im Termin anwesenden Beteiligten auf eine Einzelversteigerung verzichten)
- bestimmte Gruppen oder einzeln, in Gruppen und alle zusammen

Beispiel:

Zur Versteigerung gelangen Wohnung und TG-Stellplatz. Die anwesenden Beteiligten stellen in der Regel Antrag, dass die beiden Objekte nur zusammen versteigert werden sollen. Auf Einzelausgebote wird verzichtet.

2. Zuschlagserteilung bei Einzel- und Gesamtausgebot:

Der Zuschlag darf auf das Gesamtausgebot nur erteilt werden, wenn dieses höher ist als die Summe der Einzelausgebote. Der Rechtspfleger klärt in der Regel während des Bietens auf, auf welches Ausgebot der Zuschlag erteilt werden könnte.

X. Mietverhältnisse

Der Ersteher tritt grundsätzlich in bestehende Mietverhältnisse ein. Er hat jedoch in der Vollstreckungsversteigerung ein Ausnahmekündigungsrecht und kann innerhalb von 3 Monaten zum ersten gesetzlich zulässigen Termin kündigen.

Bei Wohnraum gelten aber die sozialen Mietschutzbestimmungen. Der Ersteher kann nur bei Vorliegen eines Kündigungsgrunds (begründeter Eigenbedarf) kündigen. Die Kündigung muss schriftlich erfolgen. Bei Wohnraum ist spätestens am erstmöglichen 3. Werktag eines Monats nach Zuschlag zum Ablauf des übernächsten Monats zu kündigen (§ 565 BGB).

Beispiel:

Zuschlag wird am 5.8.2003 erteilt. Kündigung muss spätestens am 3.9.2003 dem Mieter zugehen.

Kündigung wirkt dann zum 30.11.2003

Bei gewerblichen Räumen ist die Kündigung spätestens am 3. Werktag eines Kalendervierteljahres für den Ablauf des nächsten Kalendervierteljahres zulässig.

Beispiel:

Zuschlag wird am 5.8.2003 erteilt Kündigung muss spätestens am 4.10.2003 dem Mieter

zugehen. Kündigung ist wirksam zum 31.3.2004

Das Ausnahmekündigungsrecht ist ausgeschlossen (§ 57c ZVG):

bei Vorauszahlung der Miete zur Schaffung oder Instandsetzung des Mietraums oder Verrechnung der Miete mit sonstigem Betrag zur Schaffung oder Instandsetzung des Mietraums.

Auch ein verlorener Baukostenzuschuss (heute selten) und Anmeldung durch den Mieter führt zum Ausschluss.

Hat der Mieter trotz Belehrung durch das Gericht keine Anmeldung seiner Vorauszahlung oder seines verlorenen Baukostenzuschusses eingereicht, ist das Ausnahmekündigungsrecht nicht ausgeschlossen. Ob das Ausnahmekündigungsrecht gegeben ist oder nicht, entscheidet im Zweifelsfall das Prozessgericht.

Besonderheiten:

Das Ausnahmekündigungsrecht kann durch Abänderung der Versteigerungsbedingungen ausgeschlossen werden. Dies wird im Versteigerungstermin eingehend erläutert.

Beschränkungen nach Wohnungsbindungsgesetz gelten für neu geschaffene öffentlich geförderte Wohnungen oder Häuser. Diese Objekte dürfen nur Personen mit geringem Einkommen überlassen werden; die Miete darf hier die Kostenmiete oder sog. Vergleichsmiete nicht übersteigen. Diese Beschränkung gilt i.d.R. gem. § 17 WohnungsbindungsG auch für den Ersteher weiter:

- bis zum Ablauf des 3. Kalenderjahres nach dem Kalenderjahr, in dem der Zuschlag erteilt worden ist, sofern die wegen der öffentlichen Mittel eingetragenen Grundpfandrechte durch Zuschlag erloschen sind
- längstens bis zum Ablauf des 8. Kalenderjahres nach Rückzahlung, wenn diese Grundpfandrechte nicht erloschen sind, sondern vom Ersteher übernommen wurden

Bei vermieteten Altbauten gilt bei Umwandlung in Eigentumswohnungen manchmal eine Kündigungssperrfrist bis zu 10 Jahren !! Eine Anmeldung der Wohnungsbindung ist nicht erforderlich.

XI. Eigentümer (Schuldner) bewohnen das Objekt

Der bisherige Eigentümer und die zum Hausstand gehörenden Personen können mittels einer vollstreckbaren Ausfertigung des Zuschlagsbeschlusses – wird auf Antrag vom Gericht gem. § 93 ZVG erteilt – geräumt werden.

Der Ersteher muss dem früheren Eigentümer eine angemessene Frist zur Räumung setzen, in der Regel 2 – 3 Monate. Der Schuldner muss dem Ersteher für diese Zeit eine Nutzungsentschädigung bezahlen, die sich an der ortsüblichen Miete orientiert. Zu beachten ist hierbei, dass keine Mietvertrag vereinbart wird

Die Räumung selbst wird durch einen Gerichtsvollzieher durchgeführt. Die Räumung kann ca. 3000.-- – 5.000.-- € kosten, die vom Ersteher vorgeschossen werden müssen.

Es haftet hierfür zwar der zu räumende Eigentümer. Wenn dieser aber vermögenslos ist, wird man ihn nicht mehr haftbar machen können. Die Gerichtsvollzieher sind sehr ausgelastet. Eine Räumung wird in der Regel ca. 2 Monate in Anspruch nehmen.

XII. Haftung bei falscher Information

Es gibt in der Zwangsversteigerung keine Rechts- und Sachmängelhaftung, insbesondere nicht für Art und Güte des Objekts. Es besteht grundsätzlich keine Anfechtungsmöglichkeit des Erstehers wegen Irrtums. Das Objekt wird so versteigert, wie es sich in der Natur zum Zeitpunkt der Versteigerung darstellt.

Das Gericht übernimmt keine Sachmängelhaftung! Es haftet auch nicht bei Fehlern im Gutachten. Auch der Gutachter kann grundsätzlich nicht haftbar gemacht werden, da dieser nur im Auftrag des Gerichts handelt. Die Ausnahme stellt vorsätzliches oder grob fahrlässiges Handeln des Gutachter dar. (Gilt für schädigende Ereignisse nach dem 31.7.2002) § 839 a BGB.

XIII. Abwicklung nach dem Zuschlag

Bestimmung des Termins zur Verteilung des Erlöses:

Dieser gesonderte Termin ist nicht öffentlich. Er findet in der Regel 2 - 3 Monate nach dem Zuschlag statt. Zu diesem Termin ist spätestens das Bargebot zuzüglich 4 % Zinsen vom Zuschlag bis Verteilungstermin zu zahlen.

Beispiel:

Tag des Zuschlags: 10.05.

Verteilungstermin: 04.08.Bargebot:

EUR 390.000.--

Zu zahlen sind: Bargebot

€ 390.000.—

4 % Zinsen aus € 390.000.--v. 10.5. - 3.8. (84 Zinstage) € 3.640.--

€ 393.640.—

Der Ersteher kann seiner Barzahlungsverpflichtung nachkommen durch:

1. Zahlung in bar
2. Übergabe eines LZB-Schecks
3. rechtzeitige Überweisung des Betrages auf das Konto der Landesjustizkasse Bamberg, wobei der Eingang des Geldes zum Verteilungstermin nachgewiesen sein muss. Es besteht die Möglichkeit, das Bargebot in Teilbeträgen auf das Konto der Landesjustizkasse zu überweisen.

Die 4 %-ige Verzinsungspflicht entfällt, wenn der Ersteher einen Antrag auf Hinterlegung unter Rücknahmeverzicht gestellt hat und auf diese Hinterlegung die Einzahlungen vornimmt.

Soweit im Versteigerungstermin durch Bargeld oder Schecks in Höhe von 10 % des Verkehrswerts Sicherheit geleistet worden ist, wird diese Zahlung auf das Meistgebot angerechnet und auf Antrag des Meistbietenden hinterlegt, so dass hierfür keine 4 % Zinsen zu zahlen sind.

Weitere Beispiele für die Berechnung von Bargebotszinsen:

Tag des Zuschlags: 10.05.

Bargebot:	€ 390.000.--
Bietersicherheit:	€ 40.000.--
Tag des Verteilungstermins:	04.08.
Hinterlegungsantrag:	12 .05.
Überweisung auf Konto der LJK:	15.06. (Wertstellung)
Bargebot	€ 390.000.--
4 % Zinsen p.a. aus € 350.000.-- vom 10.05. - 14.06. (35 Zinstage)	<u>€ 1.361.11</u>
	€ 391.361.11

Berechnung bei Hinterlegung und Teilzahlungen:

Es werden überwiesen am 15.06. € 90.000.- und am 12.07. € 250.000.-. Der Rest wird im Verteilungstermin in bar bezahlt.

Berechnung:

Bargebot	€ 390.000.--
4 % Zinsen aus € 390.000.-- v. 10.5. - 14.6. (35 Zinstage)	€ 1.516.67
4 % Zinsen aus € 300.000.-- v. 15.6. - 11.7. (27 Zinstage)	€ 900.--
4 % Zinsen aus € 50.000.-- v. 12.7. - 3.8. (22 Zinstage)	<u>€ 122.22</u>
	€ 392.538.89

Zum Verteilungstermin müssen somit noch € 52.538.89 in bar bezahlt werden.

Im Verteilungstermin wird die vollständige Zahlung durch den Ersteher festgestellt. Es wird ein Teilungsplan aufgestellt, aus dem zu ersehen ist, an wen der Versteigerungserlös zu verteilen ist. Der Teilungsplan ist für den Ersteher – soweit er nicht selbst Gläubiger des Verfahrens ist – ohne Belang.

Finanzierung:

Die zur Finanzierung erforderliche Grundschuld wird beim Notar beurkundet. Zum Nachweis des Eigentumswechsels genügt der Zuschlagsbeschluss. Der Notar kann die Grundschuldbestellungsurkunde zur Rangwahrung bereits beim Grundbuchamt vorlegen. Die Eintragung des Erstehers erfolgt wenn die steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts vorliegt. Zusammen mit dem neuen Eigentümer wird dann im Grundbuch auch die Neubestellte Grundschuld eingetragen.

Liegenbelassung:

Besonderheit, wenn der Ersteher zufälligerweise bei dem das Zwangsversteigerungsverfahren betreibenden Hauptgläubiger eine Finanzierung erhält. Der Ersteher muss dann nicht mehr das ganze Bargebot bezahlen; durch die Liegenbelassung übernimmt der Ersteher rückwirkend eine Grundschuld des Gläubigers, die durch Zuschlag erloschen ist. Diese lebt durch die freiwillige Vereinbarung zwischen dem Ersteher und dem Gläubiger wieder auf. Sie wird dann im Grundbuch nicht gelöscht. Durch diese Liegenbelassungsvereinbarung mindert sich das Bargebot um die liegenbelassene Grundschuld und um die dinglichen Zinsen dieses Rechts ab Zuschlag.

Beispiel:

Die durch Zuschlag erloschene Grundschuld der B-Bank zu 250.000.--EUR wird durch Liegenbelassungsvereinbarung des Erstehers und der B-Bank gern. § 91 II ZVG liegen belassen. Die Änderung der Konditionen ist nicht möglich. Der Vorteil der Liegenbelassung erstreckt sich auf die Ersparnis der Notarkosten und Kosten für die Eintragung im Grundbuch.

XIV. Eintragung im Grundbuch

Nach dem Verteilungstermin kann der Ersteher -soweit er bis dahin die steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung vorlegt- in das Grundbuch eingetragen werden. Es muss beim Versteigerungsgericht nicht extra ein Antrag auf Eintragung im Grundbuch gestellt werden. Mit dem Eintragungersuchen wird der Ersteher als neuer Eigentümer eingetragen; die durch Zuschlag erloschenen Hypotheken, Grundschulden und anderen Rechte werden im Grundbuch gelöscht. Für diese Eintragung fällt beim Grundbuchamt eine Eintragungsgebühr an. Der Geschäftswert dieser Eigentumsumschreibung richtet sich entweder nach dem Meistgebot (einschließlich zu übernehmender Belastungen) oder nach dem Verkehrswert, je nachdem welcher Betrag höher ist.

XV. Nichtzahlung des Meistgebots

Die Nichtzahlung des Meistgebots hat keinen Einfluss auf den Eigentumserwerb. Dieser wird dadurch nicht aufgehoben. Entsprechend der Zuteilung im Teilungsplan werden für die Gläubiger Forderungen gegen den Ersteher übertragen. Wegen dieser übertragenen Forderungen werden mit dem Eintragungersuchen für die Gläubiger Sicherheitshypotheken eingetragen.

Die Gläubiger können dann nach Erteilung einer vollstreckbaren Ausfertigung des Zuschlagsbeschlusses die Wiederversteigerung des eingesteigerten Objekts beantragen oder auch in andere Vermögensgegenstände des Erstehers vollstrecken.

Es besteht aber auch noch die Möglichkeit, die Gläubiger entsprechend der übertragenen Forderungen zu bezahlen. Zahlung erfolgt dann nicht mehr an das Gericht sondern direkt an die Gläubiger.

Soweit im Versteigerungstermin eine Bietersicherheit durch Scheck oder in bar geleistet wurde, wird diese an die Gläubiger verteilt und eine Forderungsübertragung nur hinsichtlich des nichtbezahlten Betrages vorgenommen.

XVII. Besonderheiten

1. Ausbietungsvertrag (Ausbietungsgarantie)

ist ein Vertrag zwischen dem Gläubiger und einem Interessenten vor dem Versteigerungstermin mit dem Inhalt, dass der Interessent einen bestimmten Betrag zu bieten hat. Der Gläubiger sichert sich damit in einer bestimmten Höhe seine Forderung ab, der Interessent ist an den Vertrag und damit zur Abgabe eines bestimmten Gebots gebunden.

Als Anreiz für den Interessenten bietet der Gläubiger oftmals für die Finanzierung günstige Konditionen an. Der Vertrag wirkt nicht gegenüber anderen Bietern oder gegenüber dem Gericht.

Wäre im Versteigerungstermin ein Gebot in der Höhe, in der es vereinbart wurde, nicht erforderlich, da keine ernsthaften Interessenten vorhanden sind, so muss der Interessent der die Ausbietungsgarantie unterzeichnet hat, seiner Verpflichtung aus dem Vertrag nachkommen, da er dem Gläubiger sonst schadensersatzpflichtig werden würde.

2. Forderungskauf:

Ein Interessent tritt vor der Versteigerung an den die Versteigerung betreibenden Gläubiger heran und kauft ihm sowohl die Forderung, die der Gläubiger gegen den Schuldner hat, ab und lässt sich hierzu auch die Grundschuld, die für den Gläubiger als Sicherheit eingetragen ist, abtreten.

Beispiel:

Der Verkehrswert beträgt € 3.000.000.--. Die Forderung des Gläubigers beträgt € 3.900.000.--. Zur Sicherheit ist eine Grundschuld zu € 3 Mio mit 18 % Zinsen p.a. eingetragen. Der Interessent kauft die Forderung für einen Betrag von 3,1 Mio € ab. An ihn wird die Grundschuld samt Zinsen seit Eintragung im Grundbuch abgetreten. Der Interessent würde selbst bis zu einem Betrag von 3.700.000.-- € mitbieten.

Im Versteigerungstermin kann der Interessent bis 3.900.000.--€ bieten, ohne hierbei einen Verlust über die gezahlten € 3,1 Mio hinaus zu haben, da ihm eine Forderung und ein Grundschuldbetrag in Höhe von 3.900.000.-- € zusteht. Sollte er das Objekt einem Mitbieter für € 3,9 Mio überlassen, würde er aus dem Forderungskauf einen Gewinn in Höhe von 800.000.-- € haben.

3. Teilungsversteigerung

Wird der Versteigerungstermin „Zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft“ anberaumt, handelt es sich nicht um eine Versteigerung wegen Schulden, sondern um eine Art “freiwillige Versteigerung“. Der Teilungsversteigerungsantrag kann von jedem Miteigentümer einer Immobilie gestellt werden.

Unterschied zur Vollstreckungsversteigerung aus der Sicht eines Interessenten:

Es gilt in der Regel nur die 5/10-Wertgrenze des § 85 a ZVG.

Vielfach bleiben alle im Grundbuch eingetragenen Belastungen bestehen und sind vom Ersteher zu übernehmen. Meistens bieten die Miteigentümer selber mit, so dass in der Regel die Objekte relativ teuer versteigert werden.

4. Zwangsverwaltung

Die Zwangsverwaltung wird vielfach neben der Zwangsversteigerung angeordnet. Hierbei wird ein Zwangsverwalter bestellt, der die Mieten einziehen muss und nach einem vom Gericht aufgestellten Plan die Einnahmen verteilt.

Nach Rechtskraft des Zuschlagsbeschlusses wird die Zwangsverwaltung aufgehoben. Der Zwangsverwalter hat mit dem Ersteher Einnahmen und Ausgaben zum Zeitpunkt des Zuschlags abzurechnen. Das Gericht überprüft die Abrechnung und weist den Zwangsverwalter an, Überschüsse, die sich ab dem Zeitpunkt des Zuschlags ergeben, an den Ersteher auszuzahlen.

Wichtig: Auch wenn die Zwangsverwaltung noch anhängig ist, hat der Ersteher, nicht der Zwangsverwalter das Ausnahmekündigungsrecht auszuüben.

5. Nebenkosten für den Erwerber

Meistgebot einschl. bestehenbl. Rechte	Grunderwerbsteuer	Zuschlags- gebühr	Grundbuchkosten
€ 100.000	€ 3.500	€ 428	€ 207
€ 200.000	€ 7.000	€ 728	€ 357
€ 500.000	€ 17.500	€ 1.478	€ 807
€ 800.000	€ 28.000	€ 1.928	€ 1.257
€ 1.000.000	€ 35.000	€ 2.228	€ 1.447

ANLAGE

Was steht im Grundbuch

Abteilung I

In dieser Abteilung wird der Eigentümer und die Grundlage seiner Eintragung vermerkt. Grundlage der Eintragung können z. B. Auflassung, Erbfolge, oder Zuschlagsbeschluss im Versteigerungsverfahren sein.

(**Auflassung** ist die Einigung zwischen Verkäufer und Käufer über den Übergang des Eigentums. Aufgrund der Eintragung der Auflassung kann nachvollzogen werden, wann ein Eigentumswechsel stattgefunden hat.)

Amtsgericht Musterstadt Grundbuch von Musterstadt Band 5 Blatt 73
(Erste Abteilung)

Laufende Nummer der Eintragungen	Eigentümer	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
1	Hugo Mustermann, Musterstadt	1	Aufgrund der Auffassung vom 15. Mai 1998 eingetragen am 25. Mai 1998

Abteilung II

In Abteilung II werden Lasten und Beschränkungen des Grundstücks vermerkt, mit Ausnahme der Grundpfandrechte, die in Abt. III eingetragen werden.

Dieses können zum Beispiel

• Lasten

- o Grunddienstbarkeiten §§ 1018 ff. BGB (Dienstbarkeiten, Grunddienstbarkeiten, p.b. Dienstbarkeiten)
- o Dauerwohn- und Dauernutzungsrecht
- o Reallasten
- o Nießbrauch
- o Vorkaufsrechte Auflassungsvormerkung (siehe lfd. Nr. 1) Erbbaurecht

• Beschränkungen

- o Nacherbenvermerk
- o Testamentsvollstrecker
- o Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungsvermerk
- o Insolvenzvermerk
- o Sanierungs- und Umlegungsvermerk
- o Verwaltungs- und Benutzungsregelungen bei Miteigentum sein.

Dienstbarkeiten

(Grunddienstbarkeit, Nießbrauch und beschränkt persönliche Dienstbarkeit)

Dienstbarkeiten sind dingliche Rechte, kraft deren dem Berechtigten eine Befugnis zur Nutzung des belasteten Grundstücks zusteht.

Grunddienstbarkeit

1. Grunddienstbarkeit und beschränkt persönliche Dienstbarkeiten haben den gleichen Inhalt: § 1018 BGB

- Benutzung des Grundstücks des Eigentümers in einzelnen Beziehungen durch den Berechtigten der Dienstbarkeit. - Einschränkungen des Eigentümers bestimmte Handlungen auf seinem Grundstück nicht vornehmen zu dürfen. - Nichtausübung von Rechten des Eigentümers des belasteten Grundstücks.

2. Unterschied zwischen einer Grunddienstbarkeit und einer beschränkt persönlichen Dienstbarkeit liegt in der Person des Berechtigten.

3a. Berechtigter aus einer Grunddienstbarkeit ist der jeweilige Eigentümer eines anderen Grundstückes (wesentlicher Bestand des Eigentumsrechtes). 3b.

Die beschränkt persönliche Dienstbarkeit wird dagegen für eine bestimmte Person bestellt, unabhängig davon, ob sie Grundstückseigentümerin ist oder nicht (höchst persönlich). Voraussetzung ist immer, dass die Grunddienstbarkeit dem Eigentümer des herrschenden Grundstücks Vorteile bringt (§ 1019 BGB). Die Grunddienstbarkeit entsteht durch Einigung und Eintragung im Grundbuch. Die Eintragung muß erfolgen auf dem Grundbuchblatt des belasteten Grundstücks. Sie kann aber auch zusätzlich

erfolgen auf dem Grundbuchblatt des herrschenden Grundstücks.

Amtsgericht Musterstadt Grundbuch von Musterstadt Band 5 Blatt 73 (Zweite Abteilung)			
Laufende Nummer der Eintragungen	Lfd. Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen	
1	2	3	
1	1	Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Übertragung des Eigentums für die Stadt Musterstadt, eingetragen am 25. Mai 1998	
2	1	Beschränkt persönliche Dienstbarkeit dahingehend: Die Elektrizitätswerke Musterstadt sind berechtigt, auf dem Grundstück Fernwärmeleitungen zu legen und zu betreiben. Gemäß Bewilligung vom 15. Mai 1998, eingetragen am 25. Mai 1998	
Veränderungen		Löschungen	
Laufende Nummer der Spalte 1		Laufende Nummer der Spalte 1	
4	5	6	7
		1	Gelöscht am 27. März 1999

Abteilung III

Diese Abteilung dient der Aufnahme von Hypotheken, Grundschulden und Rentenschulden einschließlich der sich auf diese Rechte beziehenden Vormerkungen, Widersprüche und Veränderungen.

Amtsgericht Musterstadt Grundbuch von Musterstadt Band 5 Blatt 73
(Dritte Abteilung)

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der belasteten Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Betrag	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden
1	2	3	4
1	1	DM 200.000,00	Zweihunderttausend Deutsche Mark Grundschuld für die Musterbank AG, Musterstadt, mit 15 % jährlichen Zinsen und einer einmaligen Nebenleistung von 10 %. Der jeweilige Eigentümer ist der sofortigen Zwangsvollstreckung unterworfen. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 15. Mai 1998 - unter Briefausschluß - eingetragen am 25. Mai 1998.
2	1	DM 150.000,00	Einhundertundfünfzigtausend Deutsche Mark Grundschuld für die Stadtparkasse Musterstadt, mit 16 % jährlichen Zinsen und einer einmaligen Nebenleistung von 8 %. Der jeweilige Eigentümer ist der sofortigen Zwangsvollstreckung unterworfen. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 20. Mai 1998 - unter Briefausschluß - eingetragen am 25. Mai 1998.

Veränderungen

Löschungen

Laufende Nummer der Spalte 1	Betrag	Laufende Nummer der Spalte 1	Betrag
1	DM 200.000,00		
		Löschungsvormerkung gemäß Bewilligung vom 20. Mai 1998 für die Stadtparkasse Musterstadt eingetragen am 25. Mai 1998	