

---

---

# Das Zwangsversteigerungsverfahren

---

---

## Eine Übersicht über das Verfahren von der Anordnung über den Versteigerungstermin bis hin zur Verteilung des Erlöses



Eine Broschüre für Bietinteressenten und Verfahrensbeteiligte

**Die Gesetzesänderungen durch das 2. Justizmodernisierungsgesetz  
vom 22.12.2006 sind berücksichtigt**

---

Erstellt von den Diplom-Rechtspflegern (FH)  
Rainer Hartung & Lars-Michael Huhnold

## Beginn des Verfahrens

Das Zwangsversteigerungsverfahren beginnt nur auf Antrag.

Es muss insbesondere ein Titel vorliegen (Urteil, Vergleich, Vollstreckungsbescheid, notarielle Urkunde).

Besonders zu beachten ist, dass ein Duldungstitel im Sinne des § 1147 BGB vorliegen muss, um aus Rangklasse 4 (= Abteilung III des Grundbuchs) das Verfahren dinglich betreiben zu können.

Es ist zwar auch möglich, wegen einer persönlichen Forderung (z. B. aus einem zur Zahlung einer Geldsumme lautenden Titel) das Verfahren zu betreiben, jedoch hätte dies zur Folge, dass sämtliche Rechte aus dem Grundbuch im Rang vorgehen würden und man in der Regel am Erlös am Ende des Verfahrens nichts vom Versteigerungserlös erhalten würde.

Auch aus einer im Grundbuch eingetragenen Zwangssicherungshypothek kann das Verfahren dinglich betrieben werden ohne dass ein weiterer Duldungstitel erforderlich ist.

Auf dem Zahlungstitel (z. B. Urteil oder Vollstreckungsbescheid) muss lediglich vermerkt sein, dass die Zwangssicherungshypothek im Grundbuch eingetragen ist.

## Verkehrswertgutachten

Nach der Anordnung der Zwangsversteigerung holt das Gericht in der Regel ein Gutachten über den Verkehrswert des zu versteigernden Objekts von einem öffentlich bestellten und vereidigten Sachverständigen ein.

Dieses Gutachten, das nähere Angaben über die Beschaffenheit und den Wert des Grundstücks enthält, kann auf der Geschäftsstelle des Gerichts zu den Geschäftszeiten kostenlos eingesehen werden.

## Grundstücks- bzw. Verkehrswert

Dieser Wert wird nach Einholung des Verkehrswertgutachtens vom Vollstreckungsgericht festgesetzt. Er ist für das gesamte Verfahren in vielerlei Hinsicht maßgebend.

U. A. hängt von diesem Wert die Höhe der abzugebenden Gebote ab. In jedem Fall muss durch das abgegebene Gebot zunächst die Hälfte des Verkehrswertes (= 5/10) erreicht werden. Ansonsten kann der Zuschlag auf das Gebot nicht erteilt werden. Erst wenn in einem Termin bereits wegen Nichterreichens dieser 5/10-Grenze der Zuschlag versagt wurde, kann der Zuschlag auch unter diesem Wert erteilt werden.

Zwischen 5/10 und 7/10 hängt es von der Entscheidung des betreibenden Gläubigers ab, ob der Zuschlag erteilt wird. Auf deren Antrag ist der Zuschlag unterhalb von 7/10 zu versagen.

## **Besichtigung des Versteigerungsobjektes**

Diese ist nur mit Zustimmung des Eigentümers (Schuldners), Mieters etc, möglich und kann durch das Gericht nicht vermittelt werden.

## **Geringstes Gebot**

Das sog. „Geringste Gebot“ bestimmt, was mindestens geboten werden muss, damit ein rechtlich wirksames Gebot vorliegt. Es setzt sich aus 2 Teilen zusammen: Zum Einen aus den *bestehen bleibenden Rechten*, die vom Ersteher mit übernommen werden müssen; d.h., diese Rechte bleiben im Grundbuch bestehen. Häufig erwirbt der Ersteher den Grundbesitz auch lastenfrei. Ob Rechte bestehen bleiben hängt vom Rang des betreibenden Gläubigers ab. Alle ihm vorgehenden Rechte bleiben bestehen.

### **Beispiele:**

Die Bank betreibt aus dem Recht III Nr. 1, in Abteilung II des Grundbuchs sind keine Rechte eingetragen:

>> In diesem Fall erwirbt der Ersteher den Grundbesitz lastenfrei.

Die Bank betreibt aus dem Recht III Nr. 3, in Abteilung II ist unter Nr. 1 ein Wegerecht eingetragen:

>> Die Rechte Abteilung III Nr. 1 und 2 sowie das Wegerecht bleiben bestehen und müssen vom Ersteher übernommen werden.

Der Gläubiger betreibt das Verfahren aus einem Vollstreckungsbescheid wegen einer persönlichen Forderung:

>> Alle Rechte im Grundbuch bleiben bestehen und müssen vom Ersteher übernommen werden.

**Der zweite Teil des geringsten Gebots ist der *bar zu zahlende Teil*.**

Dieser setzt sich zusammen aus den Gerichtskosten, den öffentlichen Lasten (Grundsteuern) und häufig den wiederkehrenden Leistungen (Zinsen und Kosten der bestehen bleibenden Rechte).

Zu beachten ist, dass dieser Betrag mindestens zu bieten ist, damit überhaupt ein rechtlich wirksames Gebot vorliegt. Allerdings liegt dieser Betrag in fast allen Fällen unterhalb der 5/10-Grenze, so dass es nicht ausreicht nur den bar zu zahlenden Teil zu bieten.

Bleiben als Teil des geringsten Gebots Rechte bestehen, müssen diese gedanklich einem abgegebenen Gebot hinzu addiert werden, da man diese Rechte ja übernehmen muss.

**Beispiel:** Abgegebenes Bargebot: 50.000,- EUR  
Bestehen bleibende Rechte: 100.000,- EUR  
Tatsächliches Gebot: 150.000,- EUR

**Besonderheiten des geringsten Gebots werden im Versteigerungstermin ausführlich erörtert!**

## **Bietzeit**

Die Bietzeit dauert in jedem Fall 30 Minuten, selbst dann, wenn überhaupt keine Gebote abgegeben werden.

Sie verlängert sich solange, wie Gebote abgegeben werden und endet, wenn der Schluss der Versteigerung verkündet wird.

## **Abgabe von Geboten**

Gebote können nur mündlich im Versteigerungstermin abgegeben werden. Gebote per Telefon oder Mail sind nicht zulässig.

Wer nicht für sich, sondern als Vertreter bietet, sollte dies unbedingt bei Abgabe des Gebotes zu erkennen geben, da der Vertreter ansonsten bei einem Meistgebot das Eigentum erwirbt und eine Übertragung auf den Vertretenen mit weiteren Kosten verbunden ist. Ebenso verhält es sich mit Bietergemeinschaften. Diese sollten unbedingt bei Abgabe des Gebotes mitteilen, zu welchen Bruchteilen sie den Grundbesitz erwerben wollen.

Ein Vertreter bedarf einer notariell beglaubigten Vollmacht (auch Eheleute!).

Zu beachten ist, dass ein abgegebenes Gebot nicht ohne Weiteres „zurück genommen“ werden kann. Man muss sich der Tragweite seines Handels bewusst sein und sollte sich vor der aktiven Teilnahme an einem Versteigerungstermin ausführlich informieren.

## **Sicherheitsleistung**

Auf Antrag eines Beteiligten im Versteigerungstermin muss ein Bieter nach Abgabe seines Gebots sofort Sicherheit leisten. Die Sicherheitsleistung muss bereits vor dem Termin auf das Konto der Gerichtskasse überwiesen werden.

Die Sicherheit kann folgendermaßen geleistet werden:

1.  
Bestätigter Scheck der Landeszentralbank, sowie Verrechnungsschecks, die maximal 3 Werktage vor dem Versteigerungstermin ausgestellt sein dürfen
2.  
Unbefristete, unbedingte und selbstschuldnerische Bürgschaft eines dafür zugelassenen Bankinstituts
3.  
Überweisung von Geld auf der Konto der Gerichtskasse
4.  
Verrechnungsscheck, der von der bezogenen Bank selbst ausgestellt sein muss (ebenfalls maximal 3 Werktage vor dem Termin ausgestellt)

Die Sicherheitsleistung beträgt 10% des in der Terminbestimmung bekannt gemachten Verkehrswertes.

**Es wird besonders darauf hingewiesen, dass im Versteigerungstermin keine bare Sicherheitsleistung mehr entgegen genommen werden darf.**

**Über die Überweisung der Sicherheitsleistung vor dem Termin, muss bei Abgabe eines Gebots ein Nachweis erbracht werden.  
Wird dieser Nachweis nicht erbracht, muss das Gebot zurückgewiesen werden!  
Denjenigen, die nicht Meistbietende sind, wird der eingezahlte Betrag zurück überwiesen. Dies kann u. U. mehrere Tage dauern.**

### Eigentumserwerb

Der Eigentumserwerb erfolgt durch den „Zuschlag“.

Der Zuschlag ist dem Meistbietenden zu erteilen. Dies kann entweder unmittelbar im Anschluss an die Bietzeit erfolgen oder in einem gesonderten Verkündungstermin. Mit Verkündung des Zuschlagsbeschlusses wird der Ersteher Eigentümer des Grundbesitzes; dieser Eigentumserwerb erfolgt originär außerhalb des Grundbuchs.

Ab diesem Zeitpunkt trägt der Ersteher sämtliche Rechte und Pflichten, die mit dem Eigentum verbunden sind. Er hat insbesondere für die entsprechenden Versicherungen Sorge zu tragen (Feuer- u. Gebäudeversicherung etc.).

### Zahlungen des Erstehers / Verteilungstermin

Etwa 4 bis 8 Wochen nach dem Versteigerungstermin findet der Verteilungstermin statt. Spätestens am Tage dieses Verteilungstermins muss die vom Ersteher an das Gericht zu zahlende Summe (= abgegebenes Meistgebot + 4% Zinsen vom Tag des Zuschlags bis zum Verteilungstermin) dem Gericht zur Verfügung stehen. Ist dies nicht der Fall, so schließt sich die Wiederversteigerung des Grundstücks an, was mit erheblichen Kosten für den Ersteher verbunden ist. **Die Überweisung muss rechtzeitig vor dem Verteilungstermin erfolgen.**

Die Verzinsung des Bargebots würde entfallen, wenn der Ersteher den zu zahlenden Betrag unter Verzicht auf das Recht zur Rücknahme bei der Gerichtskasse hinterlegen würde. Es ist allerdings ein Rechenexempel, ob es günstiger ist, das Geld zu hinterlegen und anstelle der 4%-igen Verzinsung die Finanzierungszinsen der Bank zu zahlen. Der vom Ersteher gezahlte Versteigerungserlös wird entsprechend der Rangfolge des § 10 ZVG an die einzelnen Berechtigten verteilt.

### Ende des Verfahrens

Sobald der Zuschlagsbeschluss rechtskräftig geworden ist und die Unbedenklichkeitsbescheinigung des zuständigen Finanzamtes vorliegt, ersucht das Vollstreckungsgericht das Grundbuchamt, den Ersteher als neuen Eigentümer einzutragen und nicht bestehen gebliebene Rechte im Grundbuch zu löschen. Das Zwangsversteigerungsverfahren ist damit beendet.

Ein Vollstreckungstitel ist in diesem Fall nicht erforderlich.

Neben einem Antrag müssen die Beteiligten lediglich in einer Gemeinschaft im Grundbuch als Eigentümer eingetragen sein.

## Verfahren zur Aufhebung einer Gemeinschaft

Ein Zwangsversteigerungsverfahren kann auch zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft stattfinden.

Dies ist der Fall, wenn z. B. Ehegatten oder eine Erbengemeinschaft im Grundbuch als Eigentümer eingetragen sind. Können diese sich im Falle der Auseinandersetzung nicht einigen, wer den Grundbesitz übernehmen soll oder diesen nicht verkaufen, so kann die Teilung im Wege des gerichtlichen Zwangsversteigerungsverfahrens vorbereitet werden.

Nach erfolgreicher Versteigerung ist zu beachten, dass sich die Rechte am Grundstück am Versteigerungserlös fortsetzen. Das bedeutet, dass sich sämtliche Beteiligte über die konkrete Verteilung des Erlöses einigen müssen.

Im Falle der Nichteinigung wird der Erlös nach Befriedigung evtl. vorrangiger Berechtigter bei Gericht hinterlegt.

Eine Auszahlung an die Beteiligten kann nur erfolgen, wenn diese dem Gericht übereinstimmende Erklärungen vorlegen, wie der Erlös verteilt werden soll.

Unter Umständen kann der Erlös nach Ablauf von 30 Jahren in das Eigentum der Landeskasse fallen.