

Merkblatt für Ersteher in Zwangsversteigerungssachen



Eigentumsübergang

Mit Zuschlagserteilung ist das Eigentum an dem Objekt auf Sie übergegangen. Es muss kein notarieller Kaufvertrag mehr abgeschlossen werden. Ihre Eintragung als neuer Eigentümer im Grundbuch wird vom Vollstreckungsgericht veranlasst. Bis zur Grundbucheintragung können mehrere Wochen vergehen. Bis dahin weist Sie der Zuschlagsbeschluss als neuer Eigentümer aus.

Weitere Folgen des Zuschlags

Mit Zuschlagserteilung gehen alle Nutzungen des Grundbesitzes, aber auch alle Lasten auf Sie über.

So zahlen Sie ab Zuschlag z.B. die Grundsteuer, bei Wohnungseigentum das Wohngeld.

Andererseits stehen Ihnen ab Zuschlag Miet- und Pachteinnahmen zu, da Sie als Vermieter in den bestehenden Miet-/Pachtvertrag eintreten.

Möchten Sie das Mietverhältnis beenden, gelten die gesetzlichen Kündigungsvorschriften.

Insbesondere muss zur Kündigung von Wohnraum ein Kündigungsgrund wie z.B. Eigenbedarf auf Seiten des Vermieters vorliegen.

Eine Ausnahme sieht § 57 a ZVG vor: ist die vertragliche Kündigungsfrist länger als die gesetzliche, können Sie zum erstmöglichsten Kündigungstermin nach Zuschlag unter Einhaltung der gesetzlichen Frist kündigen.

Wie bekommen Sie Zugang zu dem Objekt?

Das Vollstreckungsgericht hat keine Schlüssel zum Objekt.

Stand das Objekt bisher unter Zwangsverwaltung, hat evtl. der Zwangsverwalter einen Schlüssel.

Wohnt der bisherige Eigentümer selbst im Objekt, können Sie ihn unter Setzung einer angemessenen Frist auffordern, das Objekt zu räumen.

Tut er dies nicht, können Sie beim Vollstreckungsgericht eine vollstreckbare Ausfertigung des Zuschlagsbeschlusses beantragen, mit welcher Sie dann den Gerichtsvollzieher mit der Räumung beauftragen können. Ein Räumungsrechtsstreit muß nicht geführt werden (anders, wenn ein Mieter nach erfolgter Kündigung nicht auszieht).

Steht das Objekt leer, können Sie die Schlösser austauschen lassen und sich so den Zutritt verschaffen.

Rechtskraft des Zuschlags

Beachten Sie bitte, dass der Zuschlag erst nach Ablauf von 2 Wochen nach Zugang des Zuschlagsbeschlusses an den bisherigen Eigentümer rechtskräftig wird. Bis dahin besteht eine Art Schwebezustand; legt der bisherige Eigentümer erfolgreich Rechtsmittel gegen den Zuschlagsbeschluss ein, entfällt Ihre Eigentümerstellung rückwirkend wieder.

Es ist daher ratsam, mit größeren Renovierungen, Veränderungen und Investitionen bis zur Rechtskraft abzuwarten und sich zuvor beim Gericht über den Eintritt der Rechtskraft rück zu versichern.

Ein Rechtsmittel gegen den Zuschlag kann jedoch nur auf bestimmte Verfahrensfehler des Gerichts gestützt werden und hat nach den bisherigen Erfahrungen nur in seltenen Fällen Erfolg.

Wann, wie und wo zahlen Sie den Versteigerungserlös?

Etwa 6-8 Wochen nach dem Versteigerungstermin findet der Verteilungstermin statt. Sie erhalten eine schriftliche Terminbestimmung mit Zahlungsaufforderung und Berechnung des zu zahlenden Betrages (Gebot + 4 % Zinsen ab Datum des Zuschlags bis einen Tag vor dem Verteilungstermin; eine evtl. geleistete Sicherheit wird angerechnet).

Der Betrag ist unter Angabe unseres Aktenzeichens auf das Konto der Gerichtskasse zu überweisen; die Bankverbindung finden Sie auch auf unserer Homepage.

Wenn Sie den Erlös nicht erst zum Verteilungstermin, sondern bereits vor Zahlungsaufforderung des Gerichts zahlen möchten, müssen Sie einen Hinterlegungsantrag stellen. Hierzu erhalten Sie bei unserer Information im Erdgeschoß (gegenüber Haupteingang) ein Formular nebst Ausfüllhinweisen. Wenn Sie in diesem Antrag auf das Recht zur Rücknahme des Geldes verzichten, entfällt ab wirksamer Hinterlegung die Verzinsungspflicht.

Es ist immer ratsam, sich zum Verteilungstermin kurz telefonisch beim Vollstreckungsgericht nach dem Eingang des Erlöses zu erkundigen, da ansonsten mit der Eintragung von Sicherheitshypotheken im Grundbuch gerechnet werden muss.