

Peter Depré (Hg.)

WALHALLA

Immobilien

günstig

ersteigern

So bereiten Sie sich optimal vor
Musteranträge zum Download

13., aktualisierte Auflage



[Wissen für die Praxis]

WALHALLA Rechtshilfen

... die praktischen Fachratgeber:
Aktuell – verständlich – preiswert!

Wohneigentum: schnell und günstig

Ein Haus bauen? Eine Wohnung kaufen? – Wer sich auskennt, kann bei Zwangsversteigerungen gute Objekte günstig erwerben.

- Wo erhalte ich zuverlässige Informationen?
- Mit welchen Kosten, Nebenkosten und Gebühren ist zu rechnen?
- Welche Biete-Sicherheit ist erforderlich?
- Gibt es eine Gewährleistung?

Hilfreich sind die Tipps zum richtigen Verhalten beim Versteigerungstermin, insbesondere bei Teilungsversteigerungen im Erbfall oder nach der Ehescheidung.

Neu: Mustertexte für Briefe und Anträge an das Gericht im Word-Format kostenlos downloaden



Peter Depré, Fachanwalt für Insolvenzrecht, Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht, Wirtschaftsmediator (cvm)

Unter Mitarbeit von:



Dr. Wolfgang Popp, Rechtsanwalt, Fachanwalt für Bank- und Kapitalmarktrecht



Michael Blauth, Rechtsanwalt, Fachanwalt für Miet- und Wohnungseigentumsrecht (WEG-Recht)

Peter Depré (Hg.)

Immobilien

günstig

ersteigern

So bereiten Sie sich optimal vor
Musteranträge zum Download

Unter Mitarbeit von Dr. Wolfgang Popp
und Michael Blauth

Begründet von Günter Mayer

13., aktualisierte Auflage

WALHALLA Rechtshilfen



Hinweis: Unsere Ratgeber sind stets bemüht, Sie nach bestem Wissen zu informieren.
Die vorliegende Ausgabe beruht auf dem Stand von Oktober 2015.
Verbindliche Auskünfte holen Sie gegebenenfalls bei einem Rechtsanwalt ein.

WALHALLA Digital:

Mit den WALHALLA E-Books bleiben Sie stets auf aktuellem Stand! Auf www.WALHALLA.de finden Sie unser komplettes E-Book- und App-Angebot. Klicken Sie doch mal rein!

Wir weisen darauf hin, dass Sie die gekauften E-Books nur für Ihren persönlichen Gebrauch nutzen dürfen. Eine entgeltliche oder unentgeltliche Weitergabe oder Leihe an Dritte ist nicht erlaubt. Auch das Einspeisen des E-Books in ein Netzwerk (z. B. Behörden-, Bibliotheksserver, Unternehmens-Intranet) ist nicht erlaubt.

Sollten Sie an einer Serverlösung interessiert sein, wenden Sie sich bitte an den WALHALLA-Kundenservice; wir bieten hierfür attraktive Lösungen an: Tel. 0941 5684-209

© Walhalla u. Praetoria Verlag GmbH & Co. KG, Regensburg
Dieses E-Book ist nur für den persönlichen Gebrauch bestimmt.
Alle Rechte, insbesondere das Recht der Vervielfältigung und Verbreitung sowie der Übersetzung, vorbehalten. Kein Teil des Werkes darf in irgendeiner Form ohne schriftliche Genehmigung des Verlages reproduziert, vervielfältigt oder verbreitet werden.

Bestellnummer: 3244600

Schnellübersicht

„Ein Häuschen im Grünen“: Erfüllen Sie sich Ihren Traum!	7	
Was Sie zuerst wissen müssen	11	1
Was Sie alles ersteigern können	25	2
Die wichtigste Frage: Was soll es kosten?	37	3
Wenn das Haus noch bewohnt ist	43	4
Der Entschluss ist gefasst: Sie bieten mit!	49	5
Jetzt wird's ernst: Heute ist Versteigerungstermin!	63	6
Gratuliere, das Haus gehört Ihnen!	75	7
Wenn Sie besondere Objekte ersteigern	97	8
Zwangsversteigerung zur Aufhebung einer Gemeinschaft	111	9
Mustertexte und Erläuterungen	139	10
Stichwortverzeichnis	158	11

„Ein Häuschen im Grünen“: Erfüllen Sie sich Ihren Traum!

Wer möchte nicht gerne ein eigenes Haus haben? Bauen? Das ist nicht nur eine nervenaufreibende Sache mit Behörden, Architekten, Lieferanten und Handwerkern, sondern auch teuer. Nicht zuletzt deshalb, weil man monatelang schon Zinsen und immer noch Miete zahlen muss! Wie wäre es aber mit der Teilnahme an einer Zwangsversteigerung?

Dieser Ratgeber möchte Sie darüber informieren, wie Sie eine Immobilie bei einer Zwangsversteigerung günstig erwerben können. Jedoch gibt es Risiken, die Sie vorher genau kennen sollten.

Abgesehen von Sonderfällen unterscheidet man zwei verschiedene Zwangsversteigerungsverfahren:

- Die eigentliche Zwangsversteigerung, die erfolgen muss, weil der Eigentümer seine Schulden nicht mehr bezahlen kann.
- Die Zwangsversteigerung zur Aufhebung einer Gemeinschaft (auch Teilungsversteigerung genannt), die stattfindet, wenn zwei oder mehrere Leute Eigentümer eines Grundstücks sind und sich nicht einigen können.

Dieses Buch wendet sich im ersten Teil an Interessenten, die gerne eine Immobilie ersteigern möchten – gleichgültig um welche Art der Versteigerung es sich handelt. Im zweiten Teil sind jene Mit-eigentümer angesprochen, die unfreiwillig in eine Teilungsversteigerung verwickelt werden – oder aber eine solche selbst betreiben wollen. Der dritte Teil enthält Muster für Briefe oder Anträge an das Gericht.



Alle Musterschreiben und -anträge stehen im Word-Format zur weiteren Textverarbeitung als Download zur Verfügung. Nähere Informationen finden Sie auf der letzten Seite.

In einigen Bundesländern ist es – leider – üblich geworden, Rechtspfleger(innen) ohne Berufserfahrung mit diesem schwierigen Sachgebiet zu betrauen. Rückmeldungen beim Verlag beweisen, dass es mithilfe des Ratgebers möglich war, Irritationen auszuräumen und im Einzelfall auch viel Geld zu sparen. Die Eigeninformation der Bieter wird immer wichtiger.

„Ein Häuschen im Grünen“: Erfüllen Sie sich Ihren Traum!

Der frühere Trend gerade junger Leute, keinen Wert auf Wohneigentum zu legen und lieber den Vermietern gegen billige Mieten alle Arbeit aufzulasten, ist gebrochen. Auch die Tendenz des Gesetzgebers und der Gerichte, die Vermieterrechte immer weiter einzuschränken (kalte Enteignung), ist rückläufig. Jedoch sind die Folgen (kein ausreichender Mietraum) noch nicht beseitigt. Die nicht unbegründete Sorge vieler Bürger um den Wertverlust ersparten Geldes und die immer noch niedrigen Zinsen führten zu einer anhaltend starken Belegung des Immobilienmarkts. Auch die Gerichte berichten über steigende Zuschlagspreise. Gesucht werden selbst zu nutzender Wohnraum, aber auch Renditeobjekte. Besonders in Ballungsräumen ist Wohnungseigentum, da noch erschwinglich, begehrt. Der Kauf einer durch Immobilienfirmen oder Bauherren-Gemeinschaften neu zu erbauenden Eigentumswohnung birgt aber Risiken, die für den Käufer weder erkennbar noch kalkulierbar sind. Deshalb wird auch zunehmend der Erwerb gebrauchten Wohnungseigentums erwogen.

All dies führt zu einem zunehmenden Interesse am Erwerb in einer Zwangsversteigerung. Auch Sie sollten dies in Erwägung ziehen! Vielleicht wird Ihr Traum wahr!

Besonderer Dank gilt Herrn Günter Mayer, dem Autor der Voraufgaben, für die konstruktive Zusammenarbeit bei der Übergabe der Autorenschaft. Um das Werk ebenso erfolgreich fortzuführen, wird der bekannte Stil und Aufbau beibehalten.

Peter Depré

Abkürzungen

Abs.	Absatz
AO	Abgabenordnung
Art.	Artikel
BGB	Bürgerliches Gesetzbuch
BGH	Bundesgerichtshof
BVerfG	Bundesverfassungsgericht
EGBGB	Einführungsgesetz zum Bürgerlichen Gesetzbuch
e. V.	eingetragener Verein
GmbH	Gesellschaft mit beschränkter Haftung
GNotKG	Gerichts- und Notarkostengesetz
KG	Kommanditgesellschaft
KV GNotKG	Kostenverzeichnis zum Gerichts- und Notarkosten- gesetz
LG	Landgericht
LPartG	Lebenspartnerschaftsgesetz
Nr.	Nummer
OHG	Offene Handelsgesellschaft
qm	Quadratmeter
Rpflger	Der Deutsche Rechtspfleger (Juristische Fachzeitschrift)
UStG	Umsatzsteuergesetz
VVG	Gesetz über den Versicherungsvertrag
WEG	Wohnungseigentumsgesetz
WoBindG	Wohnungsbindungsgesetz
ZPO	Zivilprozessordnung
ZVG	Zwangsversteigerungsgesetz

Was Sie zuerst wissen müssen

1. Wo werden Immobilien versteigert?	12
2. Wer versteigert?	12
3. Was wird versteigert?	12
4. Wo finde ich die notwendige Information?	14
5. Der Weg zur Information	18
6. Gibt es eine Gewährleistung?	23

1. Wo werden Immobilien versteigert?

Immobilienversteigerungen erfolgen beim Amtsgericht, und zwar grundsätzlich beim Amtsgericht, in dessen Grundbuchbezirk die Immobilie eingetragen ist (§ 1 ZVG). Ausnahmsweise kann aber bestimmt sein, dass ein Amtsgericht (meist am Sitz des Landgerichts) für mehrere Amtsgerichte die Versteigerung durchführt.¹

Die Versteigerung selbst erfolgt meist im Sitzungssaal des Gerichts, ausnahmsweise aber – besonders in Dörfern – in Gemeinderäumen oder Gastwirtschaften.

2. Wer versteigert?

Die Versteigerung wird vom sogenannten Rechtspfleger durchgeführt, das heißt weder vom Notar noch vom Gerichtsvollzieher; Letzterer versteigert nur „Mobilien“ (z. B. einen Fernseher). Der Rechtspfleger ist ein besonders ausgebildeter Beamter des gehobenen Dienstes, der Entscheidungen zu treffen hat, die früher vom Richter getroffen worden sind. Seine Entscheidungen sind somit vollgültige Gerichtsentscheidungen. Wer immer mit einem Anliegen zum Gericht kommt, beispielsweise zum Nachlass-, Familien- oder Registergericht, wird meist als Gesprächspartner einen Rechtspfleger haben.

Dem Rechtspfleger zur Seite steht die Geschäftsstelle, in der Beamte des mittleren Dienstes oder Angestellte die organisatorische Arbeit erledigen und die Akten verwahren.

3. Was wird versteigert?

Das Bürgerliche Gesetzbuch (BGB) enthält eine „eiserne Regel“, wonach der Eigentümer eines Grundstücks auch immer der Eigentümer des darauf errichteten Hauses sein muss. Wer daher ein Grundstück ersteigert, erhält zugleich auch das Eigentum an dem Gebäude, das auf diesem Grundstück steht. Das Gericht versteigert keine Häuser, sondern Grundstücke, auf welchen eben Häuser stehen können. Deshalb wird im Versteigerungstermin auch

¹ Eine Übersicht der Amtsgerichte, die Versteigerungen durchführen, finden Sie unter: www.zwangsversteigerungen.de

immer nur vom „Grundstück“ und nicht vom „Haus“ gesprochen werden. Daher wird auch in diesem Buch nur vom Grundstück als Erwerbsobjekt die Rede sein.

Neben Häusern versteigern die Gerichte auch unbebaute Grundstücke, zum Beispiel Bauplätze, Äcker, Gärten oder Wiesen.

Schon vor über hundert Jahren hat die vorgenannte „eiserne Regel“ zu Problemen geführt, da es nicht genügend Bauplätze gab und deren Eigentümer auch nicht verkaufen wollten. Der Gesetzgeber musste sich etwas einfallen lassen, um diese Einschränkung zu umgehen – und hat das sogenannte Erbbaurecht eingeführt.

Erbbaurecht

Man denke sich einen unsichtbaren Teppich, der über das Grundstück ausgebreitet wird; das Haus wird nicht auf dem Grundstück, sondern auf diesem „Rechtsteppich“ erbaut. Grundstückseigentümer und Eigentümer des Hauses können dann auseinanderfallen, denn das Haus steht – rechtlich gesehen – nicht auf dem Grundstück. Ein solches Erbbaurecht kann man ebenfalls ersteigern. Dabei erwirbt man den „Rechtsteppich“ zusammen mit dem Eigentum am Haus. Was hierbei besonders zu beachten ist, lesen Sie in Kapitel 8.1.

Wohnungseigentum

Schließlich reichte auch dies in Ballungsgebieten nicht mehr aus, um genügend Wohnraum zu schaffen – man erfand das Wohnungseigentum. Hier wird der „eiserne Grundsatz“ dadurch gewahrt, dass der Wohnungseigentümer zugleich Miteigentümer des Grundstücks (oder Mitberechtigter des Erbbaurechts) wird. Ihm gehört somit ein Teil des Grundstücks sowie des Gemeinschaftseigentums und dazu (als Alleineigentum) seine Wohnung, eventuell noch ein Garagenplatz oder auch ein kleiner Abstellraum im Keller. Garagenplätze können auch als sogenanntes Sondernutzungsrecht ausgewiesen sein. Auch dieses Wohnungseigentum kann ersteigert werden; in Städten kommt dies sogar häufig vor. Besonderheiten hierzu sind in Kapitel 8.2 erklärt.

4. Wo finde ich die notwendige Information?

Die gerichtliche Informationspflicht

1 Versteigerungstermine müssen öffentlich bekannt gemacht werden (§§ 39, 40 Abs. 1 ZVG), wobei neben der Veröffentlichung in einem Amtsblatt² auch die Aufnahme „in ein für das Gericht bestimmtes Informations- und Kommunikationssystem“ ausreicht, wenn das Landesrecht ein solches benennt. Bei geringem Wert des Grundstücks kann auch (§ 39 Abs. 2 ZVG) der Aushang an der Gemeindetafel genügen, falls die Gemeinde selbst noch an einer solchen Tafel veröffentlicht. Eine solche vorgeschriebene Veröffentlichung ist entscheidend für die korrekte Durchführung des Versteigerungstermins, bietet jedoch den Interessenten kaum eine wirkliche Information, wenn sie im Amtsblatt erfolgt.

Dagegen ist der Aushang an der Gerichtstafel (§ 40 Abs. 1 ZVG) auch heute noch eine wichtige Informationsquelle, da dort sehr früh und übersichtlich alle Termine ersichtlich sind. Im Fall der Zentralisierung (vgl. Kapitel 1.1) findet man dort die Termine aller Amtsgerichte des Bezirks. Leider ist dieser Aushang nicht mehr allgemein verbindlich vorgeschrieben. Gerichte, die von der vorstehend genannten Möglichkeit der Veröffentlichung im Internet Gebrauch machen, dürfen vom Aushang absehen.³

Die zusätzliche Information

Schon immer haben die Gerichte die Interessenten zusätzlich informiert, wobei das Internet heute die wichtigste Quelle ist. Soweit ersichtlich, veröffentlichen die Gerichte überwiegend auf vier Portalen:

A: www.zvg-portal.de

B: www.hanmark.de

C: www.versteigerungspool.de

D: www.zvg.com

² Das kaum jemand liest!

³ Von dieser Möglichkeit sollten Sie im Bieter-Interesse keinen Gebrauch machen!

Da nicht alle Gerichte dort veröffentlichen, sich die Praxis ändern kann und manche Gerichte bei mehreren Portalen präsent sind, kann die nachfolgende Übersicht⁴ nur annähernd sein. Erkundigung ist unverzichtbar.

- Baden-Württemberg: C (27), D (14), A (13)
- Bayern: A (29), B (8), C (2), D (1)
- Berlin: alle A, dazu D (3)
- Bremen: alle A
- Brandenburg: A (11), D (10)
- Hamburg: alle D, dazu C (3)
- Hessen: A (49), C (8), D (2), B (1)
- Mecklenburg-Vorpommern: D (18), dazu C (3)
- Niedersachsen: C (23) B (4) D (1)
- Nordrhein-Westfalen: alle A, dazu C (2)
- Rheinland-Pfalz: C (25), B (19)
- Saarland: alle A, dazu C (7), B (2)
- Sachsen: A (6)
- Sachsen-Anhalt: alle A, dazu D (15), C (5)
- Schleswig-Holstein: D (15), B (12), A (2), C (1)
- Thüringen: D (1), nach Gemeinden auch bei www.immowelt.de

Wichtig: Zu beachten ist, ob es sich wirklich um eine Veröffentlichung des Gerichts nach § 39 oder § 40 Abs. 2 ZVG handelt, oder um eine private Veröffentlichung (z. B. einer Bank), für die das Gericht keine Verantwortung trägt.

Nach wie vor ist die Tageszeitung eine wichtige Informationsquelle, zumal die Gerichte zunehmend sachgemäß formulieren. Allerdings erscheinen diese Anzeigen oft erst recht kurz vor dem Termin.

⁴ Die Reihenfolge entspricht etwa der Häufigkeit, die Zahl in Klammern gibt ungefähr die Zahl der Gerichte pro Portal wieder.

Um möglichst viele Interessenten anzulocken und so höhere Gebote zu erzielen, weisen die Gläubigerbanken häufig in eigenen Inseraten auf die Versteigerung ihres Objekts hin und bieten telefonische Information an. Hiergegen ist nichts einzuwenden, wenn diese Inserate den Leser ohne Weiteres erkennen lassen, dass es sich bei der angebotenen Auskunft um jene der Bank, nicht des Gerichts, handelt. Üblich sind Formulierungen wie „Näheres durch die beteiligte Bank unter Telefon ...“ oder „Auskunft durch die betreibende Gläubigerin unter“

Praxis-Tipp:

Sollte aber ein Inserat so abgefasst sein, dass der Leser davon ausgehen muss, die angebotene Auskunft sei jene des Gerichts, ist Vorsicht angebracht. Wer nichts zu verbergen hat, versteckt sich nicht! Meldet sich bei einem Anruf auf ein solches Inserat statt des Gerichts eine Bank, sollte man sofort auflegen und lieber Auskünfte beim Gericht einholen. Auch hinter einem „Sonderbeauftragten“ steht nie das Gericht!

Auch die Gläubigerbanken veröffentlichen ihre eigenen Informationen in der Presse und auf Internetportalen. Selbst wenn diese korrekt formuliert sind (z. B. Auskunft durch die „Gläubigerbank“), ist stets zu bedenken, dass die Bank wirtschaftlicher Gegner des Bieters ist. Sie will viel erzielen, er will wenig bieten! Deren „Informationen“ sollten überprüft werden!

Soweit noch Aushänge an der Gemeindetafel erfolgen, ist das dort eine frühe und gute Information. Dagegen haben die kostenpflichtigen Versteigerungskalender im Internet weitgehend ihre ohnehin geringe Bedeutung verloren. Auch versuchen Makler auf diesem Gebiet tätig zu werden. Deren Inanspruchnahme ist aber ebenfalls kostenpflichtig.

Was Sie alles ersteigern können

1. Die wesentlichen Bestandteile	26
2. Das Zubehör	26
3. Müssen Schulden übernommen werden?	28
4. Rechte, die bestehen bleiben	29

Die wichtigste Frage: Was soll es kosten?

1. Das geringste Gebot	38
2. Die Zuschlagsgrenze „halber Verkehrswert“	39
3. Die 70-Prozent-Grenze	40
4. Auswirkungen bestehen bleibender Rechte	41

Wenn das Haus noch bewohnt ist

1. Welchen Einfluss hat die Zwangsversteigerung? 44
2. Im Haus wohnen Mieter – was tun? 44
3. Besonderheiten bei langfristigen Mietverträgen 44
4. Was gilt bei verpachteten Grundstücken? 47
5. Neues Risiko: Mietkaution! 47

Der Entschluss ist gefasst: Sie bieten mit!

1. Klären Sie frühzeitig die Finanzierung	50
2. Wer soll Eigentümer werden?	51
3. Was muss zum Versteigerungstermin mitgenommen werden?	55
4. Die Biete-Vollmacht	55
5. Die Biete-Sicherheit	56

Jetzt wird's ernst: Heute ist Versteigerungstermin!

1. Letzte Vorbereitungen	64
2. Der große Tag: Versteigerungstermin	64
3. Die Bietezeit	67
4. Wer erhält den Zuschlag?	71
5. Der Verkündungstermin	71

Gratuliere, das Haus gehört Ihnen!

1. Die Rechtsverhältnisse	76
2. Der Übergang des Risikos	78
3. Die Räumung	80
4. Die Bezahlung des Meistgebots	82
5. Kosten, Steuern, Nebenleistungen	84
6. Muss der Ersteher den Verteilungstermin wahrnehmen?	89
7. Die endgültige Abwicklung	91
8. Rechtsbehelfe	92
9. Nebenkostenabrechnung	94

Wenn Sie besondere Objekte ersteigern

1. Das Erbbaurecht	98
2. Die Eigentumswohnung	102
3. Der Grundstücksbruchteil	107
4. Gebäudeeigentum in den neuen Bundesländern	109

Zwangsversteigerung zur Aufhebung einer Gemeinschaft

1. Welche Gemeinschaften gibt es?	112
2. Das Risiko der einseitigen Aufhebungsmöglichkeit	114
3. Den Versteigerungsantrag richtig stellen	119
4. Die einstweilige Einstellung des Verfahrens	121
5. Der Einstellungsantrag des Antragsgegners	123
6. Was noch vor dem Versteigerungstermin zu erledigen ist	125
7. Was im Versteigerungstermin besonders zu beachten ist	129
8. Was beim Verteilungstermin passieren kann	131

Mustertexte und Erläuterungen

1. Muster: Vertretungs- und Bietevollmacht	140
2. Muster: Schreiben des Ersteigerers an den bisherigen Eigentümer, der im Haus wohnt	142
3. Muster: Antrag an das Versteigerungsgericht auf Erteilung einer Vollstreckungsklausel auf dem Zuschlagsbeschluss	144
4. Muster: Vollstreckungsauftrag an einen Gerichtsvollzieher zur Vollstreckung	146
5. Muster: Antrag auf Anordnung der Teilungsversteigerung	148
6. Muster: Antrag auf einstweilige Verfahrenseinstellung nach angeordneter Teilungsversteigerung	150
7. Muster: Antrag auf Zulassung einer abweichenden Versteigerungsbedingung	152
8. Diese Fragen sollten Sie dem Rechtspfleger stellen!	154
9. Die Grunderwerbsteuer	157



Die nachfolgenden Musterschreiben und -anträge stehen im Word-Format zur weiteren Textverarbeitung als Download zur Verfügung. Nähere Informationen finden Sie auf der letzten Seite des Ratgebers.