

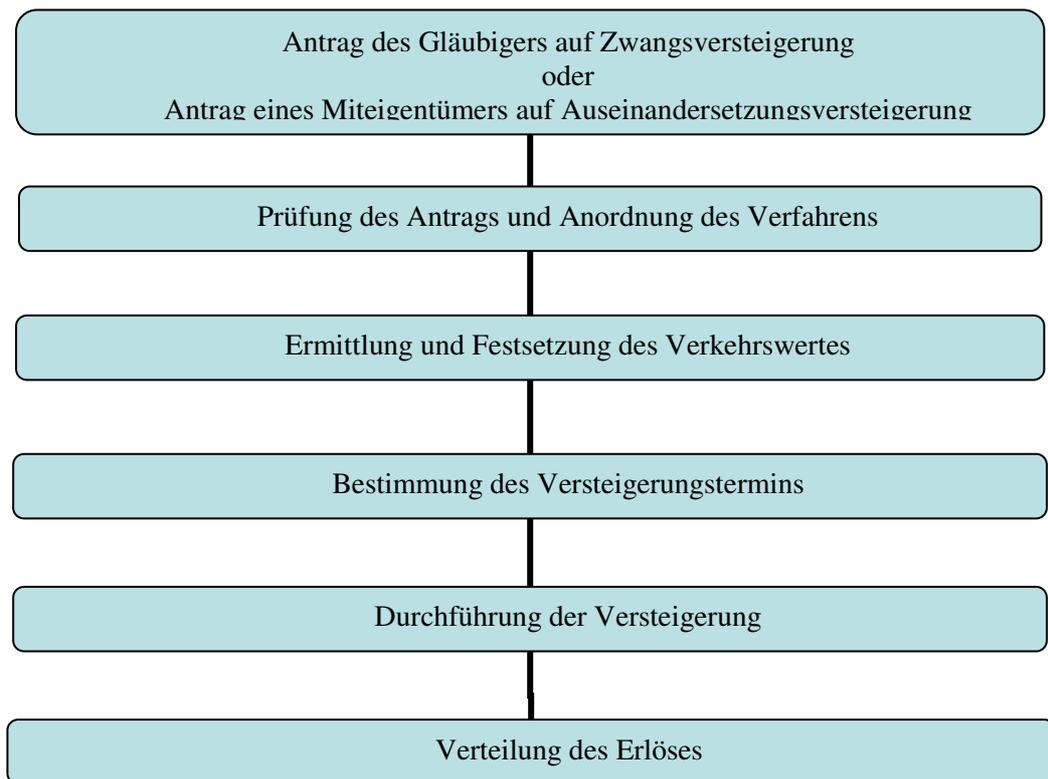
18.4. Das Zwangsversteigerungsverfahren

Das Zwangsversteigerungsverfahren ist ein Rechtsmittel mit dem ein Gläubiger seinen säumigen Schuldner dazu bringen will, seine Schulden zu begleichen.

Hat also eine Bank oder ein anderer Kreditgeber einen Schuldner, der trotz aller Mahnungen und Bemühungen seinen Kredit nicht bezahlt; oder das Finanzamt einen Steuerbürger, der seine Steuern nicht bezahlt, dann kann sie ihren bzw. es seinen rechtlichen Anspruch vor dem *Zwangsversteigerungsgericht* geltend machen.

Das Zwangsversteigerungsgericht befindet sich bei den Amtsgerichten, es ist eine Abteilung des Amtsgerichtes in dem *Rechtspfleger* für die Abwicklung der Zwangsversteigerungsverfahren zuständig sind.

18.4.1. Ablauf des Verfahrens



18.4.2. Mit dem Zwangsversteigerungsverfahren verbundene Gesetze

Die Grundsätze findet man im Sachenrecht des BGB, denn dort wird das Verhältnis zwischen Schuldner und Gläubiger geregelt.

Weiterhin gibt es Regelungen in der Zivilprozessordnung (ZPO) und – nahe-liegenderweise – im Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG).

Dies waren die *bundesrechtlichen* Regelungen. Hinzu kommen noch *landes-rechtliche* Regelungen.

18.4.3. Spezialfälle

Einen Spezialfall stellt die so genannte *Teilungsversteigerung* dar. Diese kommt dann zum Tragen, wenn eine Eigentümergemeinschaft (Gesamthandsgemeinschaft, z.B. Erbengemeinschaft) auf Antrag eines Beteiligten gerichtlich aufgelöst werden soll. Hier soll also gerichtlich die Teilung des Grundvermögens auf die Erben stattfinden. Stellt man sich eine über Deutschland oder gar den Rest der Welt verteilte Ge-meinschaft von Erben vor (die sich vielleicht inzwischen gar entfremdet haben), so kann man sich vorstellen, dass eine Einigung zwischen diesen nicht leicht zu erzielen ist. Hat auch nur ein einziger davon ein Interesse daran, das Grundvermögen zu Geld zu machen, so bietet sich die Teilungsversteigerung möglicherweise als einziger Aus-weg aus dem Dilemma an.

18.4.4. Besonderheiten des Zwangsversteigerungsverfahrens

Ortstermin	Man muss alle in der gerichtlichen Bestellung genannten Beteiligten zum Termin laden. Der Schuldner kann dem Sachverständigen und/oder dem Gläubiger den Zutritt zum Grundstück verweigern. In diesem Fall muss nach Aktenlage und Außenansicht bewertet werden.
Haftung	Der Sachverständige haftet nicht, wie bei einem Privatgutachten, für ein Werk, sondern lediglich dann, wenn er im Zusammenhang mit dem Gutachten rechtliche Vergehen begangen hat.
Teilgrundstücke	Es gibt unterschiedliche Regelungen dafür, wie der Sachverständige vorzugehen hat, wenn mehrere Grundstücke zusammen zwangs-versteigert werden. Grundsatz ist, dass einzeln bewertet werden soll, da auch einzeln versteigert werden kann. Allerdings gibt es hierbei Aus-nahmen, vor allem, wenn ein Bauwerk auf mehreren einzelnen Grundstücken steht.
Rechte	Am kompliziertesten ist in der Zwangsversteigerung das Thema der grundbuchlichen Rechte. Dieses werden wir daher an dieser Stelle nicht behandeln. Kurz gesagt gibt es verschiedene Regeln darüber, welche Rechte in der Zwangsversteigerung erlöschen (man sagt auch <i>untergehen</i>) und welche nicht. Kennt man sich damit nicht PRÄZISE aus, kann man GRAVIERENDE Fehler in der Bewertung machen.

18.4.5. Einspruch gegen den Verkehrswert

Nach Feststellung des Verkehrswertes durch den Sachverständigen und vor der Wertfestsetzung durch das Gericht wird den Parteien Gehör verschafft – vielleicht haben sie Einwände gegen das Gutachten. Dieses kann dann vom Sachverständigen erläutert oder, im Falle von berechtigten Einwänden, korrigiert werden.

Erhebt ein Beteiligter später Einspruch gegen den vom Sachverständigen ermittelten *und vom Gericht bereits festgesetzten Verkehrswert*, dann geht der Fall zum zuständigen Landgericht.

18.4.6. Die Versteigerung

Die Versteigerung selber wird beim Amtsgericht durchgeführt. Sie wird übers Internet und Zeitungsanzeigen beworben. Grundsätzlich kann man sagen, wer am meisten bietet bekommt den Zuschlag. Aber es gibt ein paar Regelungen, die Mindestgrenzen setzen.

18.4.6.1. Das geringste Gebot:

Gläubiger haben im Grundbuch *Rangklassen*, d.h., einer hat jeweils Vorrang vor dem anderen, also wird das Recht des Vorrangigen – in diesem Fall sein Wunsch, den Kredit aus dem Versteigerungserlös bezahlt zu bekommen – immer zuerst befriedigt.

Ein Gebot in der Versteigerung wird nur dann akzeptiert, wenn es mindestens

- a) die Kosten des Verfahrens deckt (Gericht, Sachverständiger usw.) und
- b) die noch vor dem bestrangigen Gläubiger stehenden Rechte beinhaltet.

Beispiel: Gibt es im Rang vor dem bestrangigen Gläubiger eine Forderung des Finanzamtes oder eine solche für Erschließungsbeiträge, dann müssen diese vom Gericht in das *geringste Gebot* eingerechnet werden. Gibt es kein solches Recht, dann besteht das *geringste Gebot* nur aus den Verfahrenskosten.

Außer dem *geringsten Gebot* gibt es noch

- die 7/10tel Grenze (hier kann ein Gläubiger Einspruch erheben, wenn bei 7/10 des Verkehrswertes seine Ansprüche nicht ausreichend befriedigt wären)
- und die 5/10tel Grenze (hier muss das Gericht den Zuschlag verweigern, wenn das Meistgebot unter der Hälfte des Verkehrswertes plus den Kosten für die Ablöse der bestehenden bleibenden Rechte (siehe *geringstes Gebot*) liegt.

Beide Grenzen fallen, wenn das Objekt zum zweiten (7/10tel-Grenze) bzw. dritten Mal (5/10tel-Grenze) zur Versteigerung angeboten wird (schließlich muss es ja mal irgendwann wegkommen).

18.4.7. Die Zwangsverwaltung

Ein Alternative zur *Zwangsversteigerung* ist die *Zwangsverwaltung*. Hier wird nicht das Grundvermögen versteigert, um die Ansprüche der Gläubiger zu befriedigen, sondern diese werden aus den *laufenden Erträgen* des Grundstückes beglichen. Sprich: Die Zwangsverwaltung hat die Aufgabe, den Gläubiger aus den Einnahmen des Grundstückes zu bezahlen. Die Zwangsverwaltung kann parallel zur Zwangsversteigerung betrieben werden.