



Industrie- und Handelskammer
Chemnitz

Merkblatt

Das Zwangsversteigerungsverfahren

Stand: Dezember 2017

Ansprechpartner:

Dr. Ulf Spanke

Tel.:

0371/ 6900-1122

Fax:

0371/ 6900-191122

E-Mail:

ulf.spanke@chemnitz.ihk.de

Christian Dorst

Tel.:

03741/ 214-3120

Fax:

03741/ 214-193120

E-Mail:

christian.dorst@chemnitz.ihk.de

Isabel Hauschild

Tel.:

0375/ 814-2120

Fax:

0375/ 814-192120

E-Mail:

isabel.hauschild@chemnitz.ihk.de

Hinweis:

Das Merkblatt wurde sorgfältig erstellt. Dessen ungeachtet können wir keine Gewähr übernehmen und schließen deshalb jede Haftung im Zusammenhang mit der Nutzung des Merkblattes aus.
Evt. Verweise und Links stellen keine Empfehlung der Kammer dar.

Allen Angaben und Erläuterungen im Rahmen der Darstellung liegt eine Recherche und Aufbereitung mit dem Stand Januar 2008 zugrunde. Im Interesse der Übersichtlichkeit und Verständlichkeit wurden jedoch Schwerpunkte gesetzt. Daher erhebt diese Zusammenfassung keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Die Verwendung bzw. Vervielfältigung dieses Merkblattes – auch auszugsweise – in jeglichem Medium zu anderen als privaten Zwecken bedarf der ausdrücklichen Einwilligung der IHK.

I. Einführung

Gewerbetreibende stehen bei Beginn der selbständigen Tätigkeit oder bei Geschäftserweiterungen vor der Frage, ob Gewerberäume angemietet werden sollen oder man Eigentum an solchen erwirbt. Auf Grund der damit verbundenen meist hohen laufenden Kosten sollte man über andere Alternativen nachdenken.

So kann man im Wege der Zwangsversteigerung Eigentum an Gewerbeimmobilien **günstig** erwerben. Mangelnde Kenntnisse über die Möglichkeit des Erwerbs von Eigentum auf diesem Wege oder auch Vorbehalte dagegen sollen durch die Einführung in die Materie der Zwangsversteigerung beseitigt werden.

II. 1. Schritt – Die Recherche

Über die Zwangsversteigerung können Büroräume, Ladengeschäfte, Gewerbehallen und andere Immobilien erworben werden. Um einen Überblick über in der Zwangsversteigerung befindliche Objekte zu erhalten, gibt es eine Vielzahl von Informationsquellen.

Unter der Internetadresse:

www.sachsen.de

können alle anstehenden Zwangsversteigerungstermine an den sächsischen Zwangsversteigerungsgerichten geordnet nach Aktenzeichen, Ort der Versteigerung, Datum des Termins und Region aufgerufen werden. Für jedes Objekt kann damit der maßgebliche Verkehrswert, die Größe und die Lage in Erfahrung gebracht werden.

In den für die Zwangsversteigerung zuständigen Gerichten werden die anstehenden Termine mit einem

[Kurzexpose des Objektes](#)

ausgegangen. Folgende Zwangsversteigerungsgerichte befinden sich in Sachsen:

*Amtsgericht Bautzen
Amtsgericht Chemnitz
Amtsgericht Dresden
Amtsgericht Görlitz
Amtsgericht Leipzig
Amtsgericht Zwickau*

Eine weitere Informationsquelle stellt die

[örtliche Presse](#)

dar. Darin sind die Termine mindestens vier Wochen vor der Zwangsversteigerung zu veröffentlichen.

III. Wertgutachten

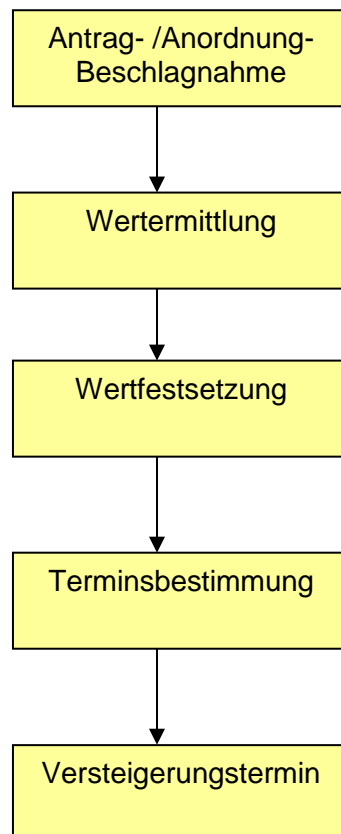
Wertvolle Informationen zum Zustand des Objektes kann man aus dem Wertgutachten erhalten. Dieses ist zwingend durch einen unabhängigen Sachverständigen nach Anordnung durch das Versteigerungsgericht zu fertigen. Die Wertgutachten können entweder bei dem betreibenden Gläubiger oder beim Versteigerungsgericht eingesehen werden.

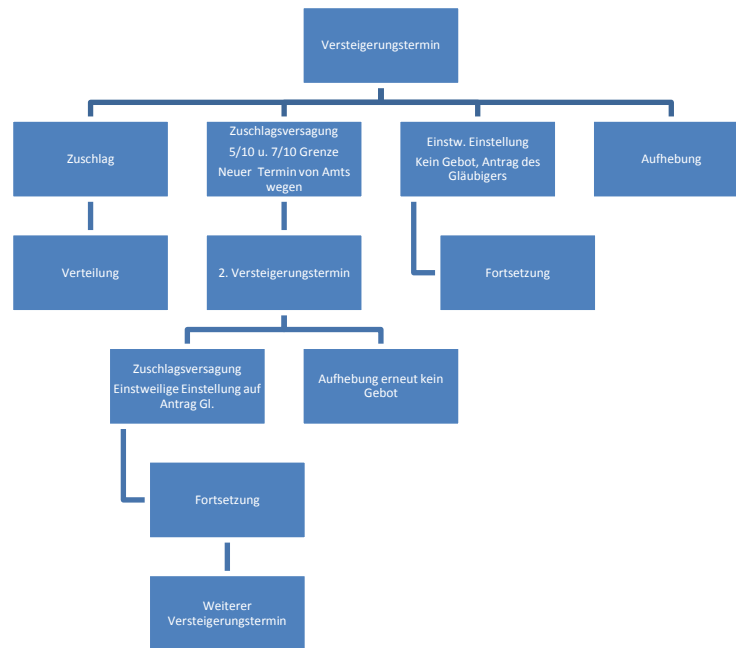
IV. Verkehrswert

Für das weitere Verfahren ist insbesondere der vom Gutachter festgestellte Verkehrswert maßgeblich. Der Wert kann durch das Vergleichs-, Sach- oder Ertragswertverfahren ermittelt werden und umfasst das Grundstück einschließlich aller Gegenstände, die von der Beschlagnahme durch das Gericht erfasst sind. Das Gericht setzt nach Anhörung durch Beschluss den Verkehrswert fest.

V. Verfahrensablauf

a) Folgende Übersicht stellt das Verfahren kurz dar:





b) Termin

Nach Festsetzung des Verkehrswertes wird ein Termin bestimmt.

Dieser Termin ist maßgeblich für den Erwerb der Immobilie.

Ziel des Gläubigers ist es, einen möglichst hohen Preis für die Immobilie zu erzielen. Wenn die Preisvorstellungen vom abgegebenen Gebot in der Versteigerung abweichen, kann der Gläubiger aus verschiedensten, vom Gesetzgeber eröffneten Möglichkeiten die Beendigung des Verfahrens wählen und damit einen Eigentumserwerb verhindern. Aus diesem Grunde ist es im Einzelfall sinnvoll, mit dem betreibenden Gläubiger Kontakt zum Zwecke der Abstimmung über die Höhe des Preises aufzunehmen.

Wenn ein Preis ausgehandelt worden ist, wird oftmals eine Ausbietungsgarantie seitens des Gläubigers vom Schuldner verlangt.

Hierbei handelt es sich um eine einseitige Verpflichtung eines Bieters, die von einem Notar zu beglaubigen ist, gegenüber einem betreibenden Gläubiger, im Versteigerungstermin ein Gebot in einer bestimmten Mindesthöhe abzugeben. Hierfür erhält der Bieter oftmals Gegenleistungen, wie z. B. Sonderkonditionen bei der Finanzierung des Objektes.

Im Termin werden den Anwesenden durch das Gericht die Daten des Objektes sowie der Grundbuchstand zur Kenntnis gegeben. Dazu gehören auch der Einheitswert, der die Bemessungsgrundlage für die Grundsteuer darstellt sowie evtl. Baulasten, Auflagen oder Beschränkungen. Beteiligte können noch Anmeldungen abgeben. Die Anmeldung ist eine Erklärung des Berechtigten eines nichtgrundbuchsichtlichen Rechts, dass er nunmehr als Beteiligter des Verfahrens gelten wolle und sein Recht im Verfahren berücksichtigt werden solle.

c) Feststellung des geringsten Gebotes

Danach wird das geringste Gebot vom Gericht festgestellt. Das geringste Gebot ist ein absolutes Mindestgebot, das immer erreicht werden muss. Es setzt sich zusammen aus

1. dem Bargebot
und
2. den bestehen bleibenden Rechten

Ein Recht bleibt dann bestehen, wenn es dem Recht des die Versteigerung betreibenden Gläubigers im Range vorgeht.

Das Bargebot muss so hoch sein, dass daraus die Zinsen und sonstigen wiederkehrenden Leistungen aus den bestehend bleibenden Grundpfandrechten bis zum Zuschlag und einige weitere Ansprüche, insbesondere die Verfahrenskosten, Erhaltungsaufwendungen eines die Zwangsverwaltung betreibenden Gläubigers, laufende rückständige öffentlichen Lasten u. ä. gedeckt werden können.

Im Versteigerungstermin muss lediglich das Bargebot abgegeben werden. Die bestehen bleibenden Rechte müssen allerdings übernommen werden und sind somit dem Aufwand hinzuzurechnen.

Folgendes Beispiel soll dies verdeutlichen:

Das Grundstück ist mit zwei Grundschulden über 50.000 EUR (Nr. 1) und 150.000 EUR (Nr. 2) belastet. Betreibt lediglich der Gläubiger aus Grundschuld Nr. 2 die Zwangsversteigerung, so bleibt das Recht aus der Grundschuld Nr. 1 in Höhe von 50.000 EUR bestehen. Hinzu kommen die Verfahrenskosten und die weiteren Barkosten.

d) Bietstunde

Nach dem Einführungsteil beginnt die Bietungszeit. Die Anwesenden haben mindestens 30 min Zeit, Gebote abzugeben.

Für die Abgabe von Geboten geht man zum zuständigen Rechtspfleger. Dieser prüft die Identität anhand eines gültigen Ausweises. Soll für einen dritten geboten werden, ist die Vorlage einer Bietvollmacht notwendig. Diese muss in öffentlich beglaubigter Form vorgelegt werden. Bei juristischen Personen muss die Vertretungsmacht nachgewiesen werden. Im Termin ist daher ein beglaubigter Handelsregisterauszug neueren Datums vorzulegen.

Jeder antragsberechtigte Beteiligte kann vom Bieter **Sicherheitsleistung** über das Gericht beantragen. Die Höhe der Sicherheitsleistung beträgt in der Regel 10 Prozent des Verkehrswertes. Die Sicherheit kann geleistet werden:

- durch Bundesbankcheck der Bundesbank oder Verrechnungsscheck eines zugelassenen inländischen Kreditinstitutes, der frühestens am 3. Werktag vor dem Versteigerungstermin ausgestellt worden ist. Der Scheck muss im Inland zahlbar sein.
- durch unbefristete unbedingte und selbstschuldnerische Bürgschaft eines zugelassenen inländischen Kreditinstituts.

- *durch rechtzeitige Überweisung an die Gerichtskasse.*
- *die Sicherheitsleistung durch Bargeld am Versteigerungstermin ist **nicht** mehr zulässig.*

Im ersten Zwangsversteigerungstermin muss nach u. g. Grundsätzen ein bestimmter Betrag durch das Gebot erreicht werden. Hierbei wird der vom Gericht festgesetzte Verkehrswert bedeutsam. Danach ist der Zuschlag im ersten Termin zu versagen, wenn

- 5/10 (von Amts wegen) bzw.
- 7/10 (auf Antrag eines Gläubigers)

des Verkehrswertes nicht erreicht werden. Wurde der Zuschlag bereits aus den Gründen der Nichterreichung der Wertgrenzen versagt, so kann im nächsten Versteigerungstermin der Zuschlag aus diesen Gründen nicht mehr versagt werden. Dies heißt, dass in einem zweiten Termin unterhalb dieser oben genannten Wertgrenzen ein Gebot abgegeben werden kann.

Somit ist es möglich, ein „Schnäppchen“ zu einem Wert von 3/10 oder sogar darunter vom Verkehrswert im zweiten oder dritten Termin zu erlangen.

e) Zuschlagserteilung

Liegen die Voraussetzung zur Zuschlagserteilung vor, kann der Rechtspfleger den Zuschlag erteilen. Mit der Verkündung des Zuschlages erwirbt der Ersteher das Eigentum außerhalb des Grundbuchs. Der vollstreckbar ausgefertigte Zuschlagsbeschluss ist zugleich auch Räumungstitel gegen den Schuldner, der sein Grundstück selbst bewohnt. Aus diesem Grunde ist es nicht notwendig, einen Räumungstitel gegen den Alteigentümer vor Gericht zu erstreiten.

Damit ist der Zwangsversteigerungstermin beendet.

VI. Verteilungstermin

Vor dem Verteilungstermin wird dem Ersteher durch das Gericht mitgeteilt, welcher Betrag auf welches Konto des Gerichtes zu überweisen ist. Darin sind vier Prozent Zinsen seit Zuschlagserteilung bis zur Zahlung enthalten. Zum Erlösverteilungstermin wird vom Rechtspfleger ein Plan aufgestellt, aus dem sich ergibt, welcher Gläubiger an welcher Rangstelle etwas aus dem Versteigerungserlös erhält.

Wenn der Verteilungstermin durchgeführt worden ist und der Ersteher den Nachweis erbracht hat, dass er die Grunderwerbssteuer bezahlt hat, wird der Ersteher in das Grundbuch als Eigentümer eingetragen. Neben der

- *Grunderwerbssteuer von derzeit 3,5 % hat der Ersteher auch*
- *die Kosten des Zuschlages und*
- *die Eintragungsgebühren vom Grundbuchamt*

zu tragen.

VII. Zusammenfassung

Am Anfang steht zuerst die Recherche, dann u. U. die Kontaktaufnahme mit dem Gläubiger / den Gläubigern und drittens die Teilnahme am Versteigerungsverfahren. Mit ein wenig Mühe erhält man die Möglichkeit, für „kleines“ Geld ein Objekt für die Gewerbeausübung zu erlangen. Mit den oben dargestellten Grundsätzen sollen die Vorbehalte gegenüber einer Zwangsversteigerung nicht mehr bestehen, auch wenn in diesem Merkblatt nicht alle Einzelheiten einer Zwangsversteigerung dargestellt werden konnten.

gez. Kai Peter
IHK Regionalkammer Plauen