

Das Zwangsversteigerungsverfahren im Allgemeinen

Im Zwangsversteigerungsverfahren wird Grundbesitz gerichtlich durch eine Versteigerung verwertet. Grundlage hierfür ist das Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG).

Der Erlös der Versteigerung wird an die Verfahrensbeteiligten nach der Rangfolge der im jeweiligen Grundbuch eingetragenen Rechte verteilt.

Verfahrensarten:

- Forderungsversteigerung :

Das ist die klassische und häufigste Form der Zwangsversteigerung. Sie erfolgt auf Antrag eines Gläubigers (meist: Bank, Stadt/Gemeinde wegen Grundsteuern oder Eigentümergeinschaft wegen Hausgeldern von Eigentumswohnungen). Ein Grundstück wird wegen einer Geldforderung gegen den Grundstückseigentümer verwertet = versteigert und aus dem daraus erzielten Erlös werden die Gläubigerforderungen beglichen.

- Teilungsversteigerung:

Sie dient dem Zweck der Aufhebung von Eigentümergeinschaften durch Zwangsversteigerung und Teilung des Erlöses. Der Übererlös der Versteigerung steht dann den beteiligten Eigentümern zu, wird aber nur nach erfolgter Einigung aller an der Gemeinschaft Beteiligten über die Verteilung an diese ausgezahlt. Erfolgt keine Einigung hinsichtlich der Erlösverteilung, wird das Geld bei Gericht hinterlegt. Die Beteiligten haben 30 Jahre die Möglichkeit, eine Einigung zu erreichen. Danach geht der Erlös auf den Freistaat Sachsen über.

Häufigste Form der Teilungsversteigerung sind:

- ❖ die Auflösung von Erbengemeinschaften und
- ❖ die Auseinandersetzung von Bruchteilseigentum (z.B. nach Scheidung)

- Versteigerung auf Antrag des Insolvenzverwalters:

Diese findet im Zuge der Verwertung der Insolvenzmasse (Schuldnervermögen) statt. Der Insolvenzverwalter hat u.a. die Möglichkeit der Verwertung des Grundbesitzes bei Gericht durch ein entsprechendes Versteigerungsverfahren. In der Praxis kommt diese Verfahrensvariante selten vor, da die Insolvenzverwalter bereits sehr eigenständig die Vermögensmasse des Schuldners verwerten können.

Versteigerungsorte

Die Versteigerungsorte werden durch das Amtsgericht Leipzig –Vollstreckungsgericht– festgelegt. Üblicherweise finden die Termine im

Amtsgericht Leipzig
Bernhard-Göring-Str. 64, 04275 Leipzig

Saal 056 im Erdgeschoss oder
Saal 101 im 1. Obergeschoss statt.

In Ausnahmefällen kann der zuständige Rechtspfleger auch Auswärtstermine ansetzen, wenn es ihm für den Erfolg der Versteigerung zweckmäßig erscheint. Der genaue Versteigerungsort wird jeweils in der Terminbestimmung bekannt gegeben und veröffentlicht.

Verfahrenskosten

Diese richten sich nach dem Gerichtskostengesetz (GKG). Gebühren fallen an für die Durchführung des Verfahrens, den Termin und die Verteilung des Versteigerungserlöses. Die Höhe der Gebühren richtet sich nach dem ermittelten Verkehrswert bzw. bei der Verteilung nach dem Erlös.

Für diese Gebühren und die entstehenden Auslagen des Gerichtes (hier insbesondere die Kosten für die Erstellung des Verkehrswertgutachtens) ist der antragstellende Gläubiger oder Miteigentümer (in der Teilungsversteigerung) vorschusspflichtig.

Kommt es zum Zuschlag, werden die Gerichtskosten vorweg aus dem Erlös entnommen und eventuell gezahlte Vorschüsse an den Gläubiger/Antragsteller zurückerstattet.

Für den Ersteher fallen Gebühren (abhängig von der Höhe des Meistgebotes) für die Zuschlagserteilung und die Eintragung als Eigentümer im Grundbuch an.

Zuständigkeit

Im Freistaat Sachsen wurden die Zuständigkeiten für Zwangsversteigerungen konzentriert. Versteigerungsverfahren werden bei folgenden Amtsgerichten vorgenommen:

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

Das Amtsgericht Leipzig ist für die Bezirke der Amtsgerichte Borna, Eilenburg, Grimma und Torgau und natürlich das Amtsgericht Leipzig zuständig. Bearbeitet werden die Verfahren von den Rechtspflegern des Versteigerungsgerichtes.

Verfahrensablauf

Vor Anordnung des Versteigerungsverfahrens prüft das Gericht die Vollstreckungsvoraussetzungen:

Notwendig ist in allen Fällen ein Grundbuchzeugnis. Darin wird der Eigentümer des Grundstückes durch das jeweilige Grundbuchamt bescheinigt. Die Bescheinigung kann ersetzt werden durch Vorlage eines beglaubigten Grundbuchauszuges oder Bezugnahme auf das Grundbuch.

Für die Forderungsversteigerung hat der Gläubiger dem Gericht einen Vollstreckungstitel (meistens notarielle Urkunde bzw. Urteil) mit Zustellungsnachweis an den Schuldner vorzulegen.

Für die Vornahme der Teilungsversteigerung ist dagegen nur die Angabe der zustellfähigen Anschriften aller Miteigentümer (= Antragsgegner) notwendig.
Eine titulierte Forderung gegen einen Miteigentümer muss aber nicht bestehen.

Liegen die genannten Voraussetzungen vor, kann das Gericht das Versteigerungsverfahren anordnen. Die Zustellung des Anordnungsbeschlusses an den Schuldner bzw. der Eingang des Ersuchens um Eintragung des Zwangsversteigerungsvermerks im Grundbuch gilt als Beschlagnahme des Grundstückes. Maßgebend ist das früher eintretende Ereignis. Der Zwangsversteigerungsvermerk dient außerdem der Kenntlichmachung gegenüber Dritten.

Gem. § 74a ZVG hat das Gericht den Verkehrswert des Grundbesitzes zu ermitteln. Dazu wird vom Gericht ein Immobilien-Sachverständiger beauftragt. Dieser ermittelt unter Berücksichtigung aller örtlichen Gegebenheiten den Verkehrswert, eventuelle Mieter/Pächter, Zubehörstücke oder den Wert von bestehenden Dienstbarkeiten. Einwände gegen den ermittelten Wert können die Beteiligten im Rahmen einer schriftlichen Anhörung vorbringen. Der Gutachter und das Gericht prüfen die Einwände. Der ermittelte Verkehrswert des Grundbesitzes wird schließlich durch Gerichtsbeschluss festgesetzt. Gibt es dagegen keine Rechtsmittel, kann der erste Termin bestimmt werden.

Veröffentlichungen

Die Terminbestimmung wird an alle Beteiligten zugestellt. Die Zustellung muss spätestens 4 Wochen vor dem Termin bewirkt sein.

Mindestens 6 Wochen vor dem Versteigerungstermin muss das Amtsgericht Leipzig den Termin im Internet unter www.zvg-portal.de veröffentlichen.

Zusätzlich kann die Veröffentlichung in den Amtsblättern für Leipzig, Landkreis Leipzig und Landkreis Nordsachsen und den Tageszeitungen (Z.B. Leipziger Volkszeitung) erfolgen.

