

WAS SIE WISSEN SOLLTEN ÜBER DEN ABLAUF VON ZWANGSVERSTEIGERUNGEN

Nicht nur in den USA häufen sich die Fälle der Zwangsversteigerung von Wohnimmobilien. Wird die Immobilienfinanzierung gekündigt, droht auch hierzulande regelmäßig die Zwangsversteigerung

1

Zwangsversteigerung - Was bedeutet das?

Wenn der Eigentümer einer Wohnung oder eines Grundstückes seine Schulden nicht mehr bezahlen kann, droht ihm die Zwangsversteigerung. Zumeist wird die Zwangsversteigerung von Banken betrieben, bei denen der Eigentümer den Erwerb der Immobilie finanziert hat. Die Zwangsversteigerung kann aber auch von Miterben oder Miteigentümern betrieben werden, wenn man sich über einen Verkauf nicht einigen kann. Die Zwangsversteigerung findet bei den örtlichen Amtsgerichten statt. Die Amtsgerichte lassen zunächst den Wert der Immobilie durch einen Gutachter ermitteln und setzen dann den Zwangsversteigerungstermin fest. Erfahrungsgemäß werden Immobilien in der Zwangsversteigerung deutlich unter ihrem Verkehrswert veräußert, dies sind in der Regel 50 - 70 % des Wertes. Mitunter wird auch noch niedriger ersteigert.

2

Kann die Versteigerung noch abgewendet werden?

Bis zum Zuschlag im Versteigerungstermin kann das Verfahren von der betreibenden Bank jederzeit endgültig oder vorläufig, auch mehrfach, eingestellt werden. Auch der betroffene Eigentümer kann die vorübergehende Einstellung beantragen, wenn der freihändige Verkauf oder eine anderweitige Ablösung der Bank bevorsteht. Aus Billigkeitsgründen wie Alter, Krankheit, drohender Obdachlosigkeit oder Suizidgefahr kann die Zwangsversteigerung vorübergehend eingestellt werden. Dies bleibt zumeist die Ausnahme. Allerdings führt der Antrag des Schuldners nicht selten zu mehrmonatigen Verzögerungen des Verfahrens und wird deshalb oft gestellt. Ist aus Rechtsgründen fraglich, ob die Kreditkündigung wirksam war oder sonst die Zwangsversteigerung zulässig ist, muss der betroffene Eigentümer gegen die Zwangsvollstreckung klagen und in Eilfällen eine einstweilige Verfügung beantragen.

3

Was geschieht im Versteigerungstermin?

Zunächst verliest das Gericht die Versteigerungsbedingungen, erläutert den Mindestpreis (das "geringste Gebot") und weist auf etwa bestehenbleibende Belastungen des Grundstücks hin. Ein Gebot muss dann spätestens eine halbe Stunde nach Beginn der Bietzeit abgegeben werden, sonst endet die Versteigerung ohne Zuschlag. Einem Gebot unter 50% des Verkehrswertes wird im ersten Termin von Amts wegen der Zuschlag versagt. Dies gilt auf Antrag des betreibenden Gläubigers auch, wenn das Gebot unter 70% des Verkehrswertes liegt. Trotzdem werden solche niedrigen Gebote oft abgegeben, weil dann im zweiten Termin die Wertgrenzen fallen. Wenn es sich bereits um einen solchen Termin handelt, weist das Gericht darauf besonders hin.

4

Müssen Darlehenszahlungen bis zur Räumung fortgesetzt werden?

Ist ein Darlehen einmal wegen Zahlungsverzuges gekündigt worden, tritt der Anspruch auf Rückzahlung der gesamten Darlehenssumme an Stelle des vertraglich vereinbarten Raten. Viele gekündigte Darlehensnehmer reagieren darauf, indem sie sämtliche Zahlungen an die Bank einstellen. Die Bank kann darauf reagieren, indem sie neben der Zwangsversteigerung auch den Gerichtsvollzieher in die Wohnung schickt sowie Arbeitslohn und etwaige anderweitige Bankguthaben pfändet. Weitere Reaktionsmöglichkeiten bestehen gläubigerseits nicht.

5

Bis wann muss geräumt werden

Wer sein Eigentum durch die zwnagsversetigerung verloren hat, kann nicht zur sofortigen Räumung gezwungen werden. Der Ersteigerer des Grundstücks kann aus dem Beschluss, durch den ihm als Meistbietendem vom Versteigerungsgericht das Grundstück zugeschlagen wurde, die Räumungszwangsvollstreckung gegen den Eigentümer und dessen Haushaltsangehörige betreiben wie aus einem Räumungsurteil. Er muss also nicht erst klagen, sondern kann sofort einen Gerichtsvollzieher beauftragen. Es bleibt bei der regelmäßige Arbeitsbelastung der Gerichtsvollzieher jedoch erfahrungsgemäß eine mehrmonatige Schonfrist nach dem Zuschlag. Selbstjustiz ist wie immer verboten.

6

Was geschieht mit Mietern?

Der Ersteigerer hat gegen die bisherigen Eigentümer einen vollstreckbaren Räumungsanspruch. Ist die ersteigerte Immobilie jedoch vermietet, läuft das Mietverhältnis weiter. Nur bei gewerblichen Mietern gibt es ein Sonderkündigungsrecht. Wohnungsmieter können regelmäßig nur bei Eigenbedarf gekündigt werden. Manchmal werden von den bisherigen Eigentümern Scheinmietverträge mit Angehörigen abgeschlossen, um den Wohnungsverlust zu verhindern. Dann wird die Übergabe nur mühsam durchzusetzen sein. Auch aus diesem Grunde ist es wichtig, vor der Ersteigerung auch mit dem bisherigen Eigentümer zu sprechen.

Rechtsanwalt und Notar Joachim Garbe-Emden ist Partner der Sozietät SNP Schlawien Naab Partnerschaft und auf Immobilien- und Bankrecht spezialisiert.