

Ablauf Zwangsversteigerungstermin

- Der Versteigerungstermin ist öffentlich (§ 169 GVG)
- Der Zwangsversteigerungstermin wird in drei große Abschnitte unterteilt
 - 1) Bekanntmachung § 66 ZVG
 - 2) Bietzeit § 73 ZVG
 - 3) Anhörung und Zuschlag § 74 ZVG

Bekanntmachung § 66 ZVG

- Erfolgt durch den Rechtspfleger
- Vor der eigentlichen Versteigerung verliert der Rechtspfleger die Grundbucheintragungen und bezeichnet die Gläubiger, die die Zwangsversteigerung beantragt haben
- Information über anwesende Beteiligte
- Zeitpunkt der Beschlagnahme §§ 20,22 ZVG
- Mitteilung geringste Gebot § 44 ZVG
 - Nennung der bestehenbleibenden Rechte
 - Nennung zusätzlich zu zahlender Kosten

Bietzeit § 73 ZVG

- Nach Aufforderung zur Abgabe von Geboten (§66Abs.2 ZVG) beginnt die Bietzeit
 - Beträgt mindestens 30 Minuten (§ 73 ZVG)
 - Gebote können abgegeben werden, bis der Rechtspfleger die Bieterstunde offiziell beendet
 - Durch dreimaliges Aufrufen wird das letzte Gebot verkündet (§73 Abs. 2 Satz 1 ZVG)
- Das höchste im Termin abgegebene Gebot ist das Meistgebot

Anhörung und Zuschlag § 74 ZVG

- Nach Schluss der Bietzeit und Feststellung des Meistbietenden sind die anwesenden Beteiligten über den Zuschlag anzuhören § 74 ZVG
- Es erfolgt dann nach der Anhörung der Verfahrensbeteiligten entweder:
 - Eine sofortige Zuschlagsentscheidung
 - Nichterteilung des Zuschlags, die sogenannte Versagung, § 74 a ZVG
 - Bestimmung eines evtl. separaten Verkündungstermins über den Zuschlag

Wie kann ein Zwangsversteigerungstermin enden?

- Kein Gebot
 - Ist im Versteigerungstermin kein wirksames Gebot abgegeben worden, stellt das Gericht das Verfahren von Amts wegen ein (§77ZVG). Die betreibenden Gläubiger haben die Möglichkeit, die Fortsetzung des Verfahrens zu beantragen.
- Gebot unter 50%
 - Liegt in einem Versteigerungstermin das Meistgebot unterhalb der Hälfte des Verkehrswertes, ist der Zuschlag gemäß § 85a Abs.1 ZVG von Amts wegen zu versagen (5/10 Grenze)
- Gebot über 50% aber keine 70 %
 - Bei der 7/10 Grenze kann der Zuschlag nach Antrag des Gläubigers versagt werden
- => Bei Versagung des Zuschlages nach den 5/10 oder 7/10 Wertgrenze gibt es
 - einen neuen Termin von Amts wegen. Bei einem späteren Termin gelten diese Grenzwerte nicht mehr.

Wirkung des Zuschlagbeschlusses

- Wird der Zuschlag erteilt, ist der Ersteher ab Verkündung des Zuschlagbeschlusses Eigentümer des Grundstückes. § 90 ZVG
- Der Zuschlagsbeschluss ist für den Ersteher Vollstreckungstitel zur Durchsetzung seines Rechts auf die Besitzergreifung
- Die Zwangsvollstreckung auf Räumung und Herausgabe gegen den alten Eigentümer kann schon vor Rechtskraft betrieben werden. Dafür erteilt das Amtsgericht eine vollstreckbare Ausfertigung des Zuschlagbeschlusses.
- Anschließend erfolgt die Vollstreckung auf Antrag des Erstehers durch den Gerichtsvollzieher

Verteilungstermin

- Wird der Zuschlag erteilt, bestimmt der Rechtspfleger einen Verteilungstermin. In diesem wird der Versteigerungserlös nach einer gesetzlich vorgegebenen Rangfolge den Gläubigern zugeteilt. Die Reihenfolge richtet sich nach § 10 ZVG
- Die Rangfolge ist in der Regel durch die Eintragungen im Grundbuch bestimmt.
- Anschließend ersucht das Vollstreckungsgericht beim Grundbuchamt die Berichtigung des Grundbuches. § 130 ZVG
- Das Gericht ersucht das Grundbuchamt, wenn der Zuschlagsbeschluss rechtskräftig ist, der Verteilungstermin ausgeführt wurde und die Zahlung der Grunderwerbssteuer durch die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes nachgewiesen wurde.

