



## Zwangsversteigerungsverfahren: Zustandekommen und Auslösung

Soll Anspruch des betreibenden Gläubigers befriedigen  
Antrag beim Amtsgericht im Gerichtsbezirk der Immobilie

Unterlagen dazu:

- Vollstreckungstitel
- Grundbuch-Auszug
- sonstige Urkunden, Vollmachten etc.

Anordnungsbeschluss (förmliche Zustellung) vom Gericht an den Schuldner  
= Beschlagnahme der Immobilie, ZV-Vermerk im Grundbuch (II)

Mitteilung an alle betroffenen Gläubiger

Terminfestsetzung durch das ZV-Gericht

Öffentliche Bekanntmachung (6 Wochen bis 6 Monate); in der Zeit können  
weitere Gläubiger ihre Forderungen anmelden

ZV-Termin (öffentlich)



## Zusammenhang zwischen Zwangsversteigerung und Grundbuch

Durch den Zuschlag(schluss) in der ZV wird das Grundbuch unrichtig und muss berichtigt werden.

Der Ersteher ist mit dem Zuschlag Eigentümer geworden.

Der ZV-Vermerk im Grundbuch ist zu löschen, der neue Eigentümer ist einzutragen.

Bewilligung zur Grundbuchänderung ist als bewilligungsersetzender Gerichtsbeschluss gegeben.

Der Zuschlag in der ZV ist GEST-pflichtig



## Grunderwerbsteuer

MABIO

Verkehrssteuer bei Erwerbsvorgängen von Grundstücken im Inland (s. GrEStG), z. B.:

Kauf, Tausch, Zuschlag in der Zwangsversteigerung, Bestellung oder Übertrag von Erbbaurechten

**Allg. Ausnahmen:**

- Erwerb nach Todesfall (Erbschaft)
- Schenkung
- Übertragung des Eigentums bei Ehegatten und Verwandten 1. Grades

Höhe der GrESt lt. GrEStG: eigentlich 3,5 % der Gegenleistung (i. d. R. Kaufpreis). Die Höhe kann allerdings von den Bundesländern unterschiedlich festgelegt werden.

Landessteuer – steht den Ländern zu, kann an die Kommunen weitergegeben werden

**Schuldner der GEST:** Käufer und Verkäufer gesamtschuldnerisch



## Ablauf der Zwangsversteigerung

Entgegennahme des Antrags und Prüfung der Voraussetzungen durch das ZV-Gericht

Terminfestlegung durch das Vollstreckungsgericht

Bekanntmachung des Termins durch Aushang, Amtsblatt, Tageszeitung  
mind. 6 Wochen, max. 6 Monate

**Versteigerungstermin:**

1. Aufruf – Sache, Gläubiger, geringstes Gebot
2. Bietstunde (mind. 30 min)
3. Feststellung des Meistgebots
4. Anhörung aller Beteiligten
5. Entscheidung über den Zuschlag (Versagung möglich) – Zuschlagsbeschluss
6. Aufstellung eines Teilungsplans durch das Gericht, Verteilungstermin zur Befriedigung der Gläubiger ca. 6 Wochen nach dem Versteigerungstermin (nicht öffentlich)





Sicherungsmöglichkeiten des Käufers beim  
Grundstücks-Kauf durch:

- Auflassungsvormerkung an rangsicherer Stelle im Grundbuch
- Nachweis des Verkäufers, dass keine Vorkaufsrechte bestehen
- Freistellung von (nicht übernommenen) Belastungen
- Notarbestätigung, dass alle Eintragungsvoraussetzungen (für die Eintragung des neuen Eigentümers im Grundbuch) vorliegen
- Zahlung des Kaufpreises nur über Notaranderkonto (nur im Ausnahmefall, bei „berechtigtem Sicherheitsinteresse“)
- ggf. Rücktrittsrecht



Das Grundbuch nimmt am öffentlichen Glauben teil. Das heißt:

- Aktuell unwiderlegbare Vermutung, dass GB-Inhalt für rechtsgeschäftlichen Verkehr richtig und vollständig ist.
- Gilt nur zu Gunsten des gutgläubigen Erwerbers im rechtsgeschäftlichen Verkehr
- Bei gesetzl. Erwerb, z. B. Erbfolge, Zuschlag in der Zwangsversteigerung, wird das Grundbuch unrichtig und muss berichtigt werden
- Bei Widersprüchen gegen die Richtigkeit der Angaben – bis zur Klärung Widerspruchsvermerk in Abt. II bzw. Abt. III möglich – damit kein öffentlicher Glaube mehr
- Gilt nicht für tatsächliche Angaben im Bestandsverzeichnis (Größe, Lage, Bebauung, Wirtschaftsart), sondern nur für Einträge in Abt. I, II, III



Sicherungsmöglichkeiten des Verkäufers beim  
Grundstücks-Verkauf durch:

- Zwangsvollstreckungsunterwerfung des Käufers im KV
- Aufschiebung der Auflassung (Vollmachten an den Notar bzw. Angestellte des Notars oder Dritte möglich)
- Rücktrittsvorbehalt bzw. Rückauflassungsvormerkung
- Bankbürgschaft des Käufers
- Sicherungshypothek



## Formvorschrift für Auflassung und Grundstückkaufvertrag

**Auflassung:** Muss bei gleichzeitiger (nicht unbedingt körperlicher) Anwesenheit der Vertragspartner vor einer zuständigen Stelle (z. B. Grundbuchamt, Notar) „erklärt“ werden (§ 925 BGB) – keine ausdrückliche Formvorschrift.

Die Auflassung(serklärung) kann getrennt vom Grundstückskaufvertrag erfolgen.

**Aber:** Diese Erklärung der Auflassung soll beim Grundbuchamt nur entgegengenommen werden, wenn gleichzeitig der damit verbundene Kaufvertrag errichtet wird (§ 925 a BGB, § 29 GBO) – und dieser ist notariell zu beurkunden.

Also wird die Auflassung meist gleich im Kaufvertrag mit formuliert und dann auch mit beurkundet.

s. auch § 873 BGB: Vor Eintragung im GB ist eine Auflassung (Einigung) nur bindend, wenn sie notariell beurkundet oder vor dem Grundbuchamt abgegeben wurde oder eine gültige Eintragungsbewilligung vorliegt.





(Mögliche) Inhalte eines Grundstücks-  
kaufvertrags

- Vertragspartner, Bezeichnung des Vertrages
- Vertragsgegenstand = Kaufobjekt
- Kaufpreis, -belegung, Zahlungsmodalitäten
- Sicherstellungsvereinbarungen für Verkäufer und Käufer
- Zwangsvollstreckungsunterwerfungsklausel
- Rücktrittsrechte
- Lasten-Nutzen-Wechsel
- Gewährleistung bzw. Freizeichnungsklausel
- Kostenübernahme, Steuern
- Aufträge an Notar, Bevollmächtigung, Belastungsvollmacht
- Auflassung(serklärung)
- Belehrung durch den Notar, Salvatorische Klausel
- Unterschriften



## Gewährleistungsfrist beim Grundstücks(ver)kauf – Verjährung von Ansprüchen

Die grundsätzliche Gewährleistungsfrist bei GS-KV beträgt zwei Jahre (§ 438 BGB), Beweislastumkehr nach einem Jahr (§ 477 BGB).

Beim Verkauf eines Grundstücks (auch bebaut) wird jegliche Mängel-Gewährleistung i.d.R. im Vertrag ausgeschlossen.

„... wie es steht und liegt...“, „...wie besichtigt, so gekauft...“ (= Freizeichnungsklausel)

Dieser Gewährleistungsausschluss ist bei arglistig verschwiegenen Mängeln nichtig (§ 444 BGB). Ebenso bei zugesicherten Eigenschaften.

Gegenseitige Ansprüche aus Grundstücksgeschäften verjähren nach 10 Jahren (§ 196 BGB).



## Begriff „Grundstück“ – Bestandteile und Zubehör

**Grundstück:** Katastertechnisch abgegrenzter Teil der Erdoberfläche, unter einer Nummer im Grundbuch eingetragen, kann aus einem oder mehreren Flurstücken bestehen.

Wesentliche Bestandteile eines Grundstücks: fest verbundene Sachen, also Gebäude, Pflanzen, bauliche Anlagen. Der Eigentümer eines Grundstücks ist Eigentümer der wesentlichen Bestandteile.

Scheinbestandteile: fest verbunden, nur vorübergehend eingebracht, können auch Dritten gehören (z. B. Gartenlaube auf Pachtgrundstück, Spielplatzgeräte)

Zubehör: bewegliche Sachen, die dem Zweck der Hauptsache dienen (z. B. Heizöl im Tank); gilt im Zweifel als mitverkauft

Inventar: wie Zubehör; für gewerbl. Gebrauch

Rechte: z. B. Wegerecht, Ansprüche auf Leistungen

Früchte: Erzeugnisse, Erträge, die durch den bestimmungsgemäßen Gebrauch gewonnen werden

Nutzungen: Früchte, Rechte, Vorteile durch den Gebrauch



## Auflassungsvormerkung

MABIO

Übliches Sicherungselement für den Käufer beim GS-KV

**Eintrag in Abt. II Grundbuch** = Belastung, Übertragung, Veräußerung des Grundstückes ist zum Nachteil des durch die Vormerkung Berechtigten (Käufer) nicht mehr möglich, der Eigentumsübergang an den Berechtigten kann auch durch Verkauf an einen Dritten nicht mehr verhindert werden. Jeden späteren GB-Eintrag kann der Berechtigte löschen oder für ungültig erklären lassen, sofern der Eigentumsübergang an ihn verhindert oder erschwert würde.

Das GB ist durch die Auflassungsvormerkung *nicht* gesperrt! Aber das Grundstück ist praktisch nicht mehr verkehrsfähig, es kann durch einen Dritten nicht mehr gutgläubig erworben werden.

Der Verkäufer bewilligt diese Auflassungsvormerkung i. d. R. erst dann, wenn der Käufer seinerseits eine bestimmte Leistung erbracht hat, z. B. eine Anzahlung auf ein Notaranderkonto





Auflassung

MABIO

## **§ 925 BGB Auflassung:**

- Übereinstimmende Willenserklärung von Verkäufer und Käufer, dass das Eigentum am Grundstück vom Verkäufer an den Käufer übergehen soll (= Einigung)
- Muss bei gleichzeitiger Anwesenheit der Vertragsparteien vor einer zuständigen Stelle (Notar) erklärt werden – Vertretung durch Bevollmächtigten ist möglich
- Darf nicht unter einer aufschiebenden Bedingung erklärt werden
- Gilt als Erfüllung des Kaufvertrages seitens des Verkäufers (Verfügungsgeschäft)
- Ohne Auflassung kein Eigentumswechsel möglich, Eigentumsübergang aber erst bei Grundbuch-Umschreibung in Abt. I



Das Grundbuch gliedert sich in:

MABIO

Aufschrift (Titelblatt, Deckblatt):

Amtsgericht, Grundbuchbezeichnung, Urkundenrollennummer u. a. Ordnungsvermerke

Bestandsverzeichnis:

Beschreibung, Wirtschaftsart, Lage, Größe (Katasterangaben), evtl. Herrschvermerke

Abt. I: Eigentümer, Rechtsgrund des Erwerbs, Datum

Abt. II: Lasten und Beschränkungen

Dienstbarkeiten, Reallasten, Vormerkungen, Vermerke, Widersprüche, Erbbaurecht, ...

Abt. III: Grundpfandrechte

Grundsschulden, Hypotheken, Rentenschulden



Die Übertragung des Eigentums an einem Grundstück zerfällt in zwei Schritte, nämlich

...

1. Schuldrechtliches Verpflichtungsgeschäft = Kaufvertrag
2. Dingliches Verfügungsgeschäft = Einigung (Auflassung) → Eintrag einer Auflassungsvormerkung im Grundbuch möglich

Auch nach Auflassung, Abschluss und Beurkundung des Kaufvertrages bleibt der Verkäufer vorerst Eigentümer des Grundstücks – deshalb Auflassungsvormerkung zu Gunsten des Käufers

Eigentumswechsel und damit uneingeschränktes Verfügungsrecht erst bei Grundbuchumschreibung in Abt. I

Aber: Gefahrübergang, Kostentragung, laufende Erträge etc. (im Innenverhältnis zwischen Verkäufer und Käufer) bereits ab vereinbartem Lasten-Nutzen-Wechsel



Dienstbarkeiten

MABIO

## §§ 1018 ff BGB

- Duldungs-, Unterlassungs-, Nutzungsdienstbarkeit
- Dinglich gesichertes Recht eines Außenstehenden in Abt. II – Lasten und Beschränkungen
- GrundDB = bestimmte Duldung oder Unterlassung zugunsten des jeweiligen (wechselnden) Eigentümers eines anderen Grundstücks
- Beschränkte persönliche DB = Duldung oder Unterlassung zugunsten einer bestimmten nat. oder jur. Person
- Sonderformen:
  - Wohnungsrecht (§ 1093 BGB)
  - Nießbrauch (§§ 1030 BGB)
- Der Berechtigte aus einer Dienstbarkeit darf das Gewollte nehmen/beanspruchen/nutzen





Reallast

MABIO

## s. §§ 1105 BGB

= Tun oder Geben; wiederkehrende Leistungen

Dinglich gesichertes Recht eines Außenstehenden in Abt. II – Lasten und Beschränkungen

**Persönliche Reallast:** zu Gunsten einer bestimmten natürlichen oder juristischen Person

**Dingliche Reallast:** zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers eines anderen (herrschenden) Grundstücks

Der Berechtigte aus einer Reallast lässt sich das Gewollte geben, z. B. laufende Geldzahlungen (Rente), Dienstleistungen, Sachleistungen



Grundschild

MABIO

## **Grundschild = Grundpfandrecht – Abt. III**

abstrakt, nicht von einer Forderung abhängig („Schuld ohne Schuldgrund“)  
dingliche Sicherung eines Kredits, entsteht mit Einigung (Darlehensvertrag, Grundschildbestellung) und Eintragung im Grundbuch

Haftung (eigentlich) nur aus dem Grundstück - Zwangsvollstreckung in das persönliche Vermögen des Schuldners wird aber im Darlehensvertrag vereinbart

Grundschild als Pfandrecht besteht auch noch (abstrakt!), wenn Kredit zurückgezahlt ist – Anspruch des Schuldners auf Rückgewähr durch Abtretung, Verzicht oder Löschungsbewilligung des Gläubigers

Übertragung (Verkauf) einer Grundschild möglich – damit unter bestimmten Voraussetzungen Verwertung des Grundstücks durch neuen Grundschildinhaber möglich.



Hypothek

MABIO

## **Hypothek = Grundpfandrecht – Abt. III**

akzessorisch, von einer konkreten Forderung abhängig

dingliche Sicherung eines Kredits, entsteht mit Einigung, Auszahlung des Kredits und Eintragung im Grundbuch

Haftung des Grundstücks (aus der Hypothek) oder des sonstigen persönlichen Vermögens des Schuldners (aus der bestehenden Forderung) bei Zwangsvollstreckung

als Briefhypothek (mit Hyp.brief) – kann zusammen mit Forderung ohne GB-Eintrag übergeben werden

als Buchhypothek (ohne Hyp.brief) – kann nur bei Forderungsabtretung und GB-Eintrag abgetreten werden

Mit Tilgung des Kredits: sukzessive Umwandlung in verdeckte Eigentümergrundsschuld – nach vollständiger Tilgung: Anspruch gleich- und nachrangiger Gläubiger auf Löschung.

Rückgewähr, Löschung durch Antrag, Bewilligung und löschungsfähige Quittung des Darlehens-Gläubigers



Grundbuch

MABIO

**Grundbuch** = öffentliches Register, geführt beim Amtsgericht (Grundbuchamt), soll die Rechtsverhältnisse eines Grundstücks darlegen

Angaben zu tatsächlichen Verhältnissen (Bestandsverzeichnis) sollen mit den Katasterangaben übereinstimmen

Einsichtnahme bei berechtigtem Interesse möglich

(Notare und Behörden müssen kein berechtigtes Interesse darlegen, können im Rahmen ihrer Amtsgeschäfte jederzeit Einsicht nehmen)





## Liegenschaftskataster

MABIO

Amtliches Verzeichnis aller Flurstücke mit Nummern

Aufzeichnung der Vermessungsdaten der Fläche Deutschlands

**Darstellender Teil (ALK = automatisierte Liegenschaftskarte):**

- Katasterkarten (Flurkarten, Schätzungskarten)
- Zahlenwerk

**Beschreibender Teil (ALB = automatisiertes Liegenschaftsbuch):**

- Liegenschaftsbuch = alle Flurstücke, nach Eigentümern gegliedert
- Flurbuch = alle Flurstücke, nach Nummern sortiert

geben Auskunft über tatsächliche Verhältnisse, also Wirtschaftsart, Lage, Größe:

- kleinste Einheit = Flurstück
- mehrere Flurstücke = Flur
- mehrere Fluren = Gemarkung (= meist Gemeindegebiet)



Erbbaurecht

MABIO

## s. ErbbauG

„Grundstücksgleiches Recht“

Zeitlich begrenztes, vererbliches und veräußerbares Recht, auf oder unter einem Grundstück ein Bauwerk zu haben

löst die Verbindung zwischen Grundstück und wesentlichen Bestandteilen auf

Bauwerke sind wesentliche Bestandteile des EBR

Der Grundstückseigentümer bleibt, aber sein Grundstück ist mit einem Erbbaurecht belastet (Eintrag zwingend an erster Rangstelle im Grundbuch II) – dafür anderer Eigentümer

Zwei Grundbücher: Grundstücksgrundbuch und Erbbaugrundbuch – sind jeweils unabhängig voneinander verkehrsfähig, belastbar, vererbbar,...

Bestellung, Übertragung des EBR ist GEST-pflichtig



## Rangfolge im Grundbuch

MABIO

Festlegung der Rangfolge wichtig bei Zwangsversteigerung –  
Befriedigung der Gläubiger nach Rangfolge

Die Rangfolge der Eintragungen in Abt II und III richtet sich nach dem Datum der Eintragung.

Bei gleichem Datum innerhalb einer Abteilung richtet sich die Rangfolge nach der Reihenfolge der Eintragung. Eintragungen mit gleichem Datum in verschiedenen Abteilungen sind gleichrangig

Rangvorbehalte und nachträgliche Rangänderungen sind möglich und ändern die Rangfolge



## Beendigung des Erbbaurechts

### **Zeitablauf:**

Automatisch nach vereinbarter Vertragsdauer – Entschädigungsanspruch des Ex-EBR-Nehmers; EBR-Geber kann Verlängerung anbieten – lehnt der EBR-Nehmer ab, hat er keinen Anspruch auf Entschädigung mehr

### **Heimfall:**

Bei Vertragsverletzung durch EBR-Nehmer während der Laufzeit, insbes. Zahlungsrückstand ab zwei Jahresbeträgen

### **In beiden Fällen:**

Erlöschen des Erbbaurechts, Rückübertragung an den GS-Eigentümer mit allen Gebäuden

EBR-Nehmer hat Anspruch auf angemessene Entschädigung für „seine“ Gebäude





## Regelungen, Mindestinhalte eines Erbbaurechtsvertrages

## **s. §§ 2 ff ErbbauRG (Erbbaurechtsgesetz)**

Regelungen, Vereinbarungen zu:

- Bauwerk (Art, Verwendung, Instandhaltung, Versicherung,...)
- Tragung der öffentlichen Lasten (z. B. Grundsteuer)
- Laufzeit, Heimfall
- Höhe des (jährlichen) Erbbauzinses
- Steigerung, Anpassung des Erbbauzinses (Anpassungs-, Zinsgleitklausel)
- Vertragsstrafen bei Verstoß gegen den EBR-Vertrag
- Vorrecht des EB-berechtigten zur Verlängerung nach Zeitablauf
- Vorkaufsrecht des EB-berechtigten
- weitere Vereinbarungen möglich und üblich



## Buchführung

Erfassung des Grundstücks beim Lasten-Nutzen-Wechsel bzw. spätestens bei Grundbuchumschreibung unter gleichzeitiger Verrechnung der Anzahlung

a) für das AV

b) für das UV

a) (02) GS ohne Bauten [€ voller Kaufpreis]  
an (077) geleistete Anzahlung  
an (44210) VB GS-Käufe [€ Restkaufpreis]

b) (10) GS ohne Bauten [€ voller Kaufpreis]  
an (180) Anzahlungen ...  
an (44210) VB GS-Käufe [€ Restkaufpreis]



Buchführung

Erfassung der Erwerbs-Nebenkosten  
(Notar, Grundbuch, GESt, Makler u. Ä.) beim  
Grundstückskauf

a) für das AV

b) für das UV

a) (02) GS ohne Bauten

an (44210) VB GS-Käufe

oder an (4709) VB Steuern (für GEST)

b) (10) GS ohne Bauten

an (44210) VB GS-Käufe

oder an (4709) VB Steuern (für GEST)



Mögliche Eintragungen in Abt. II  
– Lasten und Beschränkungen –  
eines Grundbuchs

- Dienstbarkeiten (= Dulden, Nutzen, Unterlassen)
- Reallasten (= wiederkehrende Leistungen, Tun oder Geben)
- Vermerke (z. B. Sanierungs-, Zwangsvollstreckungs-, Testamentsvollstreckungsvermerk, Veränderungssperre)
- Vormerkungen (z. B. Auflassungsvormerkung)
- privates Vorkaufsrecht
- Widersprüche gegen die Richtigkeit des Grundbuchs
- Rangänderungen, Rangvorbehalte Erbbaurecht (zwingend an erster Rangstelle)





## Buchführung

Bezahlung des Restkaufpreises aus dem Grundstückskauf unter Aufnahme eines Grundstücksankaufkredits – das Darlehen wird sofort an den Verkäufer (Notaranderkonto) überwiesen

a) für das AV

b) für das UV

a) (44210) VB GS-Käufe

an (413) VB GAK AV

b) (44210) VB GS-Käufe

an (414) VB GAK UV



## Gesetzliches Vorkaufsrecht der Gemeinde lt. Baugesetzbuch

## s. § 24 ff BauGB

Bei Grundstücksverkäufen steht der Gemeinde ein gesetzliches Vorkaufsrecht in folgenden Fällen zu:

- für Gemeindebedarfsflächen innerhalb eines Bebauungsplanes
- in Umlegungsgebieten
- in Sanierungs- und städtebaulichen Entwicklungsgebieten
- im Rahmen des Stadtumbaus
- bei Vorliegen einer Erhaltungssatzung
- unbebaute Wohnbau-Grundstücke im F-Plan
- Grundstücke in Überschwemmungsgebieten
- durch Satzung bestimmte Grundstücke

Im Verkaufsfall ist dem GB-Amt immer mit dem „Negativzeugnis“ der Gemeinde zu belegen, dass das Vorkaufsrecht nicht besteht oder nicht ausgeübt wird.



## Gesetzliches Vorkaufsrecht des Mieters für eine Wohnung lt. BGB

## **§ 577 in Verb. mit § 469 (2) BGB**

Gilt nur dann, wenn:

1. Mietwohnung wurde während des laufenden Mietverhältnisses in eine Eigentumswohnung umgewandelt
2. Erster konkreter Verkaufsfall tritt ein, Vertragsverhandlungen zwischen Eigentümer und Käufer sind abgeschlossen
3. Potentieller Käufer ist kein Familien- bzw. Haushaltsangehöriger des Verkäufers

Dem Mieter wird der beurkundete Kaufvertrag durch den Notar zur Kenntnis gegeben (beglaubigte Kopie), er kann durch schriftliche Erklärung innerhalb von zwei Monaten sein Vorkaufsrecht zu genau diesen vorliegenden Bedingungen ausüben. Macht er davon keinen Gebrauch, erlischt das Vorkaufsrecht, sofern es tatsächlich zum Verkauf mit dem externen Interessenten kommt.



## Verteilung des Versteigerungserlöses der Zwangsversteigerung

Verteilungstermin ca. sechs Wochen nach ZV

wird vom ZV-gericht festgelegt

Gerichtsgebühren, Kosten f. Wertgutachten werden vom Versteigerungserlös abgezogen („Rangklasse 0“)

Rangklasse 1: ggf. Kosten Zwangsverwaltung o. ä.

Rangklasse 2: Rückstände gegenüber WEG (bei ETW)

Rangklasse 3; öff.-rechtl. Rückstände, z. B. Grundsteuer

Rangklasse 4: Grundbuch-besicherte Forderungen  
(s. § 10 ZVG: Rangklassen 1 bis 8)

GB-Gläubiger werden nach Rangfolge befriedigt.  
(vom Gericht aufgestellter Verteilungsplan)

aus dem Versteigerungserlös nicht befriedigte Forderungen = vollstreckbarer Titel für den Gläubiger

Der Ersteher erwirbt die Immobilie lastenfrei.





## Unterschiede

- Wohnungsrecht (§ 1093 BGB)
- (Dauer)Wohnrecht (§§ 31 ff WEG)
- Nießbrauch (§§ 1030 ff BGB)

### Wohnungsrecht nach BGB:

- ähnlich einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit
- grundbuchlich gesicherte Berechtigung, die Wohnräume unter Ausschluss des Eigentümers zum Wohnen zu nutzen
- nicht vererblich oder veräußerbar

### (Dauer)Wohnrecht/-nutzungsrecht nach WEG:

- gilt für Eigentumswohnungen bzw. Teileigentum
- grundbuchlich gesicherte Berechtigung, die Räume unter Ausschluss des Eigentümers bestimmungsgemäß zu nutzen – ähnlich wie Sondereigentum im WEG o. Erbbaurecht
- vererblich, veräußerbar, belastbar, vermietbar

### Nießbrauch:

- ähnlich einer beschränkten persönlichen Dienstbarkeit
- grundbuchlich gesicherte Berechtigung, Nutzen aus der Sache zu ziehen (Selbstnutzung o. Vermietung), darf die Sache nicht wesentlich verändern, zerstören, umgestalten



## Beteiligte am Zwangsversteigerungs-Verfahren

- Aktiver Gläubiger, betreibt das ZV-Verfahren
- Schuldner (i. d. R. Grundstücks-Eigentümer)
- alle Personen mit im Grundbuch eingetragenen Rechten (Grundpfandrechtsgläubiger, Dienstbarkeits- und Reallastberechtigte)
- ggf. weitere Personen, die Rechte (am Grundstück) geltend machen können
- Eine ZV ist öffentlich, alle (Biet)Interessenten können teilnehmen

Wird der Zuschlag an den Meistbietenden erteilt, wird das Grundbuch durch den Zuschlagsbeschluss unrichtig und von Amts wegen berichtigt. Der Ersteher erwirbt das Grundstück lastenfrei, die GB-Einträge in Abt. II und III erlöschen (außer Vermerke, sie haben keinen Rang)



Unterlagen, die beim Kauf dem Grundbuchamt zur Eintragung des (neuen) Eigentümers vorliegen müssen:

- Kaufvertrag (notariell beurkundet)
- Antrag und Bewilligung der Eintragung
- Nachweis der Einigung über den Eigentumsübergang (Auflassung)
- Unbedenklichkeitsbescheinigung der Finanzbehörde (Zahlung GEST)
- Negativerklärung der Gemeinde (Vorkaufsrecht)
- Ggf. weitere Genehmigungen, z. B.:
  - durch Sanierungs-, Umlegungsstelle
  - bei städtebaulichen Entwicklungsgebieten
  - für land- und forstwirtschaftliche Grundstücke
  - vom Vormundschaftsgericht
  - der Naturschutz-, Denkmalschutzbehörde
  - GVO-Bescheinigung (Restitutionsansprüche)



## Übliche Verteilung von Kosten und Steuern beim GS-Kauf zwischen Verkäufer und Käufer

### Käufer:

- Kosten des Vertrages (Notar, Grundbuch) einschl. Gebühren für Genehmigungen für die Wirksamkeit (§ 448 (2) BGB)
- Grunderwerbsteuer (Käufer und Verkäufer haften gesamtschuldnerisch!  
- s. § 13 GESTG)
- vom Käufer ausgelöste Kosten, z. B. Bestellung von Grundpfandrechten
- ggf. Maklerprovision

### Verkäufer:

- Erschließungskosten bis zum Vertragsabschluss (§ 436 BGB)
- Löschung von Grundbucheintragungen, die der Käufer nicht übernimmt
- Vermessungskosten
- ggf. Maklerprovision





## (Endgültige) Aufhebung des Zwangsversteigerungs-Verfahrens

- Rücknahme des Versteigerungsantrags vom Gläubiger
- Nach dreimaliger Bewilligung des Gläubigers zur vorläufigen Einstellung
- Innerhalb der 6-Monats-Frist nach vorläufiger Einstellung wurde kein Fortsetzungsantrag gestellt
- Einer Zwangsversteigerung widersprechende Eintragung im Grundbuch
- Kein Gebot im zweiten Versteigerungstermin



## (Einstweilige) Einstellung des Zwangsversteigerungs-Verfahrens

= Vorübergehende Unterbrechung

1. durch Bewilligung des Gläubigers (ohne Grund), z. B., wenn der Schuldner zahlt, Fortsetzung kann (auch ohne Grund) jederzeit innerhalb von 6 Monaten beantragt werden (sonst Aufhebung des ZV-Verfahrens), max. 3 mal möglich

oder

2. auf Antrag des Schuldners (an bestimmte Voraussetzungen gebunden) für max. 6 Monate

oder

3. Vollstreckungsschutz für den Schuldner nach ZPO

oder

4. Antrag des Insolvenzverwalters



5/10 – Grenze bzw.

7/10 – Grenze im ZV-Verfahren

Gericht setzt den Grundstückswert fest (Verkehrswertgutachten)

5/10-Grenze dient dem Schuldnerschutz; Zuschlag wird von Amts wegen versagt, wenn das abgegebene Meistgebot nicht mind. 5/10 des Verkehrswerts erreicht

7/10-Grenze dient dem Gläubigerschutz: Jeder betroffene Gläubiger kann die Versagung des Zuschlags verlangen, wenn das abgegebene Meistgebot nicht mind. 7/10 des Verkehrswerts erreicht

Beide Grenzen gelten nur im ersten Termin, im zweiten Termin sind beide Wertgrenzen gefallen.

Sollte im ersten Termin allerdings kein Gebot abgegeben werden, gelten die Wertgrenzen auch im zweiten Termin.



Buchführung

Anzahlung auf ein zu erwerbendes Grundstück  
(noch kein Lasten-Nutzen-Wechsel)

a) für das AV

b) für das UV

a) (077) gel. Anz.

an (2740) Bank

b) (180) Anz. f. zum Verkauf best. GS

an (2740) Bank





## Sicherheitsleistung im Zwangsversteigerungsverfahren

Muss (auf Verlangen eines Beteiligten) bei Abgabe eines Gebotes in der Zwangsversteigerung sofort hinterlegt werden, beträgt 10 % des Verkehrswertes in Form von

- Verrechnungsscheck der Landeszentralbank
- Bankverrechnungsscheck
- (selbstschuldnerische) Bankbürgschaft
- Vorab-Überweisung auf das Konto des Gerichts
- (Bargeld ist nicht zulässig)



Begriff in der Zwangsversteigerung  
„Meistgebot“

Höchstes, zuletzt abgegebenes Gebot erhält den Zuschlag, wenn dieser nicht aus anderen Gründen versagt wird.



Begriff in der Zwangsversteigerung  
„Geringstes Gebot“

Wird vom ZV-gericht festgelegt

Berechnet sich:

Verfahrenskosten

+ öffentliche Lasten (z. B. Grundsteuer)

+ Ansprüche vorrangiger Gläubiger (s. § 10 ZVG)

Bsp. 1 (stark vereinfacht):

1. Rang: Grundschuld Immobank 100.000,- (Abt. III)

2. Rang: Leibrente (Reallast) im Wert von 120.000,- (Abt. II)

3. Rang: Grundschuld Bausparkasse 20.000,- (Abt. III)

Verfahrenskosten: 5.000,-

rückständige Grundsteuer (öffentl. Last): 2.500,-

Betreibender Gläubiger: Bausparkasse

→ Geringstes Gebot =  $5.000 + 2.500 + 100.000 + 120.000 = 227.500,-$

Bsp. 2: wie oben, aber: betreibender Gläubiger: Immobank

→ Geringstes Gebot:  $5.000 + 2.500 = 7.500,-$



Baulastenverzeichnis = Baulastbuch

„Ergänzung zum Grundbuch“, wird von der Baubehörde geführt

Eintragungen von (freiwilligen) Verpflichtungen eines GS-Eigentümers gegenüber der Baubehörde (Tun, Dulden, Unterlassen) als dingliche Sicherung (z. B. Übernahme von Abstandsflächen zur Sicherung der Bauleitplanung).

Kann nur mit Zustimmung der Baubehörde gelöscht werden.

In Brandenburg und Bayern gibt es kein BLV - dort Eintrag im Grundbuch (als persönlich beschränkte Dienstbarkeit zu Gunsten der Baubehörde).

Für öffentlich-rechtliche Lasten, die kraft Gesetzes existieren, gibt es keinen Eintrag (z. B. Grundsteuer lt. GrStG oder Vorkaufsrecht der Gemeinde lt. BauGB).

Dingliche Sicherung von Privatrechten erfolgt durch Einigung und Eintragung im Grundbuch.





Begriff in der Zwangsversteigerung  
„Bargebot“

MABLO

Tatsächlich zu zahlender Betrag, der nach Abzug aller bestehen bleibenden Rechte bar zu bieten bzw. zu zahlen ist.

Beispiel:

Zuschlag wird für 150.000,- erteilt (Bargebot), vorrangige Rechte im Wert von 40.000,- müssen abgelöst werden

→ Gesamtleistung des Erstehers = 190.000,-



## Möglichkeiten der Zwangsvollstreckung in Immobilien

MARLIO

Zwangsvollstreckung und Zwangsversteigerung ist *nicht* dasselbe

Voraussetzung zur Zwangsvollstreckung: Vollstreckbarer Titel des Gläubigers – z. B. durch Gerichtsurteil, gerichtliches Mahnverfahren oder vollstreckbare Ausfertigung einer Zwangsvollstreckungsunterwerfungsklausel im Vertrag

Drei Möglichkeiten der Zwangsvollstreckung in Immobilien:

- Zwangshypothek; Hyp. zu Gunsten des Gläubigers i. H. der Forderung zuzgl. Zinsen – Eigentümer unverändert
- Zwangsverwaltung; Tilgung der bestehenden Forderung durch Mieteinnahmen – Eigentümer unverändert
- Zwangsversteigerung – Gerichtsverfahren, Beschlagnahme und öffentliche Versteigerung der Immobilie – Eigentümer wechselt