

## **Informationen für den Ersteher**

**Was Sie wissen sollten, wenn Sie eine Immobilie ersteigern wollen oder bereits ersteigert haben.**

### **Zuschlag**

Mit der Verkündung des Zuschlags sind Sie bereits Eigentümer der Immobilie und auch der mitversteigerten Gegenstände geworden. Die später erfolgende Eintragung im Grundbuch ist nur noch berichtighender Natur. Der Zuschlagsbeschluss dient Ihnen als Nachweis Ihrer Eigentümerstellung, vor allem gegenüber dem bisherigen Eigentümer (dem Schuldner) und einem eventuellen Mieter, aber auch gegenüber Ihrer Bank.

### **Wirkungen des Zuschlags**

Ab dem Zuschlag stehen Ihnen die Nutzungen der Immobilie zu und Sie tragen die Lasten, wie z. B. die Grundsteuer. Des weiteren gehen ab jetzt alle Veränderungen an Grundstück bzw. Gebäude (Verbesserungen und Verschlechterungen) zu Ihren Lasten. Prüfen Sie daher baldmöglichst, ob ausreichend Versicherungsschutz besteht (Gebäudeversicherung, Haftpflichtversicherung), oder ob diese ggf. sofort neu abgeschlossen werden müssen.

Beim Erwerb durch Versteigerung gilt im übrigen ein vollständiger Gewährleistungsausschluss. Eine Haftung für offene oder versteckte Mängel wird nicht übernommen.

### **Ihre Finanzierung**

Bis zum Verteilungstermin bleibt Ihnen noch genügend Zeit, Ihr Objekt zu finanzieren, sofern Sie dies nicht schon im Vorfeld getan haben. Der Zuschlagsbeschluss dient Ihnen hierbei gegenüber Ihrer Bank als Grundlage der Finanzierung (anstelle des beim Kauf meist angeforderten Grundbuchauszugs). Sollte Ihre finanzierende Bank hierbei Unklarheiten sehen, kann sich Ihr Finanzberater auch gerne direkt an das Amtsgericht wenden.

### **Verzinsung des Bargebots**

Ihr im Versteigerungstermin abgegebenes Bargebot, abzüglich einer eventuellen baren Sicherheitsleistung, müssen Sie ab dem Zuschlag bis zum Verteilungstermin mit 4 % verzinsen.

Es besteht aber auch die Möglichkeit, die Verzinsung durch Hinterlegung des Bargebotes beim Amtsgericht abzuwenden. In diesem Falle hilft Ihnen der Rechtspfleger bei der Hinterlegungsstelle des Amtsgerichts gerne weiter.

### **Verteilungstermin**

Spätestens zum Verteilungstermin müssen Sie den Erwerbspreis für die ersteigerte Immobilie an das Gericht gezahlt haben. Dann besteht für Sie keine Verpflichtung, in dem Termin anwesend zu sein. Ihre Aufgabe beim Verteilungstermin ist damit erfüllt. Alles weitere veranlasst das Gericht. Nämlich: Das Gericht verteilt das Geld nach einem aufzustellenden Teilungsplan an die Gläubiger. Es veranlasst Ihre Eintragung als Eigentümer im Grundbuch sowie die Löschung der Grundschuld(en) und der anderen Rechte, die nicht bestehen geblieben sind.

Das Grundbuchamt kann Sie allerdings erst als Eigentümer eintragen, wenn Sie die Grunderwerbssteuer bezahlt haben.

Falls Sie für Ihre finanzierende Bank eine Grundschuld eintragen lassen müssen, müssten Sie dies jedoch selbst in die Wege leiten.

### **Nebenkosten**

Welche Kosten kommen nun neben Bargebot und Zinsen noch auf Sie zu ?

Es sind weiterhin zu zahlen:

- die Gerichtsgebühr für die Erteilung des Zuschlags
- die Grunderwerbssteuer

Den Bescheid erhalten Sie automatisch vom Finanzamt, das vom Gericht über den Eigentumserwerb informiert worden ist.

- die Gebühren des Grundbuchamts für den Eintrag im Grundbuch
- evtl., Notar- und Grundbuchkosten für die Bestellung und Eintragung Ihrer Finanzierungsgrundschulden

### **Mieter**

Nicht immer steht ein Versteigerungsobjekt leer. Ist dieses vermietet oder verpachtet, treten Sie automatisch in die bestehenden Verträge mit allen Rechten und Pflichten ein. Auch bei der Versteigerung bricht der „Kauf“ nicht die Miete.

Da der Ersteher in die bestehenden Verträge eintritt, hat er damit auch alle Rechte zur vertragsmäßigen Kündigung. Vertragliche und gesetzliche Kündigungsfristen sind einzuhalten. Unabhängig vom Mietvertrag haben Sie ein einmaliges

Sonderkündigungsrecht, das Sie spätestens zum ersten zulässigen Termin nach Zuschlagserteilung wahrnehmen müssen. Es gelten hierbei die gesetzlichen Kündigungsfristen, aber auch die allgemeinen Mieterschutzbestimmungen (Es muss also auch hier ein Kündigungsgrund wie z.B. . Eigenbedarf vorliegen).

Dem ehemaligen Eigentümer, der selbst in der Immobilie wohnt, brauchen Sie nicht zu kündigen. Sie sollten ihm jedoch eine schriftliche Aufforderung zum Verlassen des Grundbesitzes zukommen lassen. Falls der ehemalige Eigentümer nicht freiwillig auszieht, können Sie mit der vollstreckbaren Ausfertigung des Zuschlagsbeschlusses einen Gerichtsvollzieher mit der Zwangsräumung beauftragen.

### **Allgemeine Hinweise**

Dieses Merkblatt gibt nur allgemeine Hinweise auf den grundsätzlichen Verfahrensablauf. Es ist nicht möglich, alle denkbaren rechtlichen Besonderheiten, die auftreten können, darzustellen. Für den Ersteher wichtige Angaben, die sich aus den Verfahrensakten ergeben, werden auf jeden Fall im Versteigerungstermin bekannt gegeben.