JUSTIZ **BEZIRKSGERICHT GMUNDEN**

Marktplatz 10
4810 Gmunden

Tel.: +43 57 60121 *

Zwangsversteigerungen

INFOBLATT FÜR INTERESSENTEN UND ERSTEHER

Allgemeines

Wenn der Eigentümer einer Liegenschaft (Grundstück, Haus, Wohnung udgl) seinen Verpflichtungen nicht mehr nachkommen kann, können seine Gläubiger in letzter Konsequenz den zwangsweisen Verkauf seiner Liegenschaft (Zwangsversteigerung) begehren. Im Verfahren trägt der Eigentümer die Bezeichnung „Verpflichteter". Das Bezirksgericht bereitet die Zwangsversteigerung vor und leitet den Versteigerungstermin. Das Verfahren ist durchaus mit einem Verkauf einer Liegenschaft zu vergleichen, wobei die fehlende Zustimmung des Eigentümers durch den vom Gericht erteilten „Zuschlag" ersetzt wird. Der „Käufer" heißt im Versteigerungsverfahren „Ersteher".

Gegenstand der Versteigerung

Zur Versteigerung gelangen Grundstücke, Wohnungen, Häuser, Betriebsgebäude udgl. Der genaue Versteigerungsgegenstand ist im Edikt samt Schätzgutachten und Beschreibung enthalten. Für das Flächenausmaß bzw die Nutzfläche wird vom Gericht keine Haftung übernommen. Ob auch Zubehör mitversteigert wird, ist ebenfalls dem Edikt zu entnehmen, das im Internet in der sogenannten Ediktsdatei veröffentlicht ist (abrufbar unter: **www.edikte.justiz.gv.at**). Sie haben die Möglichkeit, gegen Kostenersatz eine Kopie des Schätzgutachtens zu verlangen. Im Edikt ist auch die Flächenwidmung angeführt. In Oberösterreich wird der Zuschlag im Versteigerungstermin regelmäßig **nur unter Vorbehalt** erteilt. Nach dem Versteigerungstermin ist von der zuständigen Grundverkehrsbehörde zu entscheiden, ob eine Genehmigungsbedürftigkeit besteht und ob die nötige Genehmigung erteilt wird. Erst nach dieser Entscheidung oder nach fruchtlosem Ablauf der gesetzlichen Frist erfolgt die endgültige Zuschlagserteilung oder es wird der (unter Vorbehalt erteilte) Zuschlag aufgehoben. Als Ersteher muss man sich in Oberösterreich selbst um die grundverkehrsbehördliche Genehmigung kümmern. Hierzu trägt das Gericht dem Ersteher auf, binnen einer gewissen Frist bei der zuständigen Grundverkehrsbehörde die jeweilige Entscheidung zu beantragen.

Besichtigungstermin

Ein Interessent hat die Möglichkeit, vor der Versteigerung die Liegenschaft (Wohnung, Haus etc) zu besichtigen. Bei Gericht kann dazu ein Antrag auf Durchführung eines Besichtigungstermins gestellt werden (schriftlich per Post oder zu Protokoll am Amtstag). Der Termin wird dem Interessenten dann in der Regel schriftlich bekannt gegeben, jedenfalls auch in der Ediktsdatei veröffentlicht und findet unter Aufsicht eines Gerichtsvollziehers statt. In Ausnahmefällen wird auch ein Schlosser beigezogen. Der Interessent oder Ersteher muss die Kosten der Besichtigung nicht tragen. Es wird um Verständnis ersucht, wenn ein zu knapp vor dem Versteigerungstermin beantragter Besichtigungstermin eventuell nicht mehr durchgeführt werden kann.

Teilnahme an der Versteigerung

Jeder Bieter oder Vertreter hat sich vor Beginn der Versteigerung urkundlich auszuweisen (zB durch einen Reisepass oder Personalausweis).

Zur Beschleunigung des Verfahrensablaufs werden Sie gebeten, das hier online verfügbare Bieterblatt auszudrucken und ausgefüllt mit den erforderlichen Unterlagen zum Versteigerungstermin mitzunehmen.

Die Liegenschaft darf jedermann mit Ausnahme des Verpflichteten oder seines Vertreters erwerben. Es empfiehlt sich, bei der Versteigerung persönlich anwesend zu sein. Sollte sich ein Interessent aber vertreten lassen, ist es nötig, dass der Vertreter eine **öffentlich beglaubigte Spezialvollmacht** vorweist. Eine Vollmachtsurkunde kann bei einem Notar oder Bezirksgericht gebührenpflichtig beglaubigt werden. Ein Vertreter einer juristischen Person (zB GmbH, OG etc) hat zudem auch einen **aktuellen Firmenbuchauszug** vorzuweisen. Tritt als Bieter ein Verein oder eine sonstige Körperschaft auf, die lediglich in den Vormerkungen der Verwaltungsbehörde in Evidenz gehalten wird, so muss die einschreitende Person ihre Vertretungsbefugnis durch eine Bestätigung der Verwaltungsbehörde dartun. Es ist auch möglich, dass mehrere Personen eine Liegenschaft gemeinsam ersteigern, das ist zu Beginn der Versteigerung bekannt zu geben. Auch **ausländische Staatsbürger** können an der Versteigerung teilnehmen. Der Zuschlag wird vorbehaltlich der Genehmigung durch die Grundverkehrsbehörde erteilt. In diesem Fall ist nach dem Versteigerungstermin jedenfalls von der zuständigen Grundverkehrsbehörde zu entscheiden, ob die nötige Genehmigung erteilt wird. Dieser Vorgang kann einige Monate dauern. Erst nach dieser Entscheidung oder nach fruchtlosem Ablauf der gesetzlichen Frist erfolgt die endgültige Zuschlagserteilung oder es wird der (unter Vorbehalt erteilte) Zuschlag aufgehoben. Als Ersteher muss man sich in OÖ selbst um die grundverkehrsbehördliche Genehmigung kümmern. Hiezu wird dem Ersteher

aufgetragen, binnen einer gewissen Frist bei der zuständigen Grundverkehrsbehörde die jeweilige Entscheidung zu beantragen.

Vadium

Das Vadium ist eine Sicherheitsleistung, die der Ersteher vor der Erteilung des Zuschlags **ausschließlich** in Form eines **Sparbuches** (nicht in Scheckkartenformat) erlegen muss. Andere Formen als Vadium (Bargeld, Scheck etc) sind nicht zulässig. Über Personen, die ohne Vadium mitbieten, kann eine Geldstrafe bis 10.000 Euro verhängt werden. Auch eine Sparurkunde, die durch Losungswort gesichert ist oder die auf den Namen des gemäß § 40 Abs 1 BWG identifizierten Kunden lautet, ist als Sicherheitsleistung geeignet. Das Gericht kann hierüber ohne Angabe des Losungsworts verfügen. Die **Höhe des Vadiums beträgt 10 % des Schätzwertes (mindestens jedoch 1.000 Euro)** und wird mit dem Edikt verlautbart.

Ablauf der Versteigerung

Nach Aufruf der Sache erteilt der Richter alle nötigen Auskünfte. Das Schätzgutachten und ein aktueller Grundbuchsauszug liegen zur Einsicht auf. Es werden die Erklärungen betreffend die Lasten auf der Liegenschaft verlesen und erörtert. Weiters wird auf die Vadiumsverpflichtung hingewiesen und über verbotene Abreden (siehe unten) belehrt. Anschließend wird zum Bieten aufgefordert. Es muss zumindest das geringste Gebot, das in der Regel (vorbehaltlich von Änderungen, die im Edikt enthalten sind) der halbe Schätzwert ist, geboten werden. Ob Versteigerungsstufen angeordnet werden, wird im Termin bekannt gegeben. Die Versteigerung wird fortgesetzt, solange höhere Anbote abgeben werden. Wenn ungeachtet einer zweimaligen Aufforderung kein höheres Anbot abgegeben wird, ist die Versteigerung zu schließen. Anschließend wird, sofern das Vadium erlegt und keinem allfällig erhobenen Widerspruch stattgeben wird, der Zuschlag in der Regel unter Vorbehalt erteilt. Nach dem Oö Grundverkehrsgesetz muss normalerweise innerhalb einer vom Gericht festgesetzten Frist bei der Grundverkehrsbehörde die Genehmigung oder die Feststellung, dass der Erwerb genehmigungsfrei zulässig ist, beantragt werden oder eine schriftliche Erklärung vorgelegt werden, dass der Rechtserwerb nach dem Grundverkehrsgesetz genehmigungsfrei zulässig ist. Nach Vorliegen der erforderlichen Erklärung der Grundverkehrsbehörde oder des Erwerbers wird der Zuschlag ausgefertigt und den Parteien des Verfahrens sowie dem Ersteher zugestellt. Der Richter wird bekannt geben, ob noch ein Überbot möglich ist. Nach Ablauf der Rechtsmittelfrist bzw einer 14-tägigen Überbotsfrist (sollte ein Überbot zulässig sein), ist die Erteilung des Zuschlags in der Regel rechtskräftig. Ab Rechtskraft läuft die Erlagsfrist

für das Meistbot (siehe unten).

Verbotene Abreden

Vereinbarungen, wonach jemand verspricht, bei der Versteigerung als Mitbieter nicht zu erscheinen oder nur bis zu einem bestimmten Preis oder nur nach gegebenen Maßstab oder gar nicht mitzubieten, sind ungültig. Die für die Erfüllung dieses Versprechens zugesicherten Beträge, Geschenke oder andere Vorteile können nicht eingeklagt werden. Was dafür wirklich gezahlt oder übergeben worden ist, kann zurückgefordert werden.

Kosten

Für den Erwerb der Liegenschaft hat der Ersteher das **Meistbot** binnen zwei Monaten nach rechtskräftiger Zuschlagserteilung zu erlegen. Das entsprechende Konto wird dem Ersteher nach der Versteigerung bekannt gegeben. Vom Meistbot kann das erlegte Vadium abgezogen werden. **Wird das Meistbot nicht binnen 14 Tagen ab Erteilung des Zuschlages** (WICHTIG! gerechnet ab dem Tag der Versteigerung) erlegt, so hat der Ersteher das Meistbot, soweit es nicht auf Forderungen und Lasten anzurechnen ist, vom Tag der Erteilung des Zuschlags **bis zum Erlag mit 4 % zu verzinsen** (WICHTIG! gerechnet ab dem Tag der Versteigerung bis zum Einlangen des Meistbots auf dem Konto). Bei der **Berechnung der Zinsen** empfiehlt es sich, Kontakt mit der in der Verständigung angeführten kontoführenden Bank aufzunehmen und sich die Höhe ausrechnen zu lassen. Die exakte Höhe der Zinsen ermittelt das Gericht nach vollständiger Berichtigung des Meistbots. Sollte zu viel an Zinsen erlegt werden, bekommt der Ersteher den Überschuss umgehend zurück. Sollte zu wenig an Zinsen bezahlt worden sein, wird der Ersteher aufgefordert, den entsprechenden Betrag nachzuschießen. Es empfiehlt sich, das Meistbot umgehend zu erlegen, um die Zinsenbelastung gering zu halten.

Wenn der Ersteher mit der Bezahlung des Meistbots säumig ist, kann auf seine Kosten die Wiederversteigerung der Liegenschaft angeordnet werden. Er haftet dann für die Differenz bei einem geringeren Meistbot in der zweiten Versteigerung („Ausfall am Meistbot") und für sämtliche Kosten der Wiederversteigerung.

Neben dem Meistbot fallen noch weitere Kosten an:

Kosten und Gebühren für die bücherliche Einverleibung des Eigentumsrechts

Grunderwerbsteuer (für deren Entrichtung sich der Ersteher selbständig an das Finanzamt wenden muss), allfällige und vorläufige Kosten der Räumung (siehe unten)

Lasten

Die Zwangsversteigerung ist vom Grundsatz geprägt, dass der Ersteher grundsätzlich eine lastenfreie Liegenschaft erwirbt. - Zu den Ausnahmen weiter unten. - Das heißt, der Ersteher kann beantragen, dass nach Verteilung des Meistbotes sämtliche Pfandrechte gelöscht werden. Dieser Antrag ist am besten mit dem Antrag auf Einverleibung des Eigentumsrechtes zu stellen. Dazu sollte man sich an einen Anwalt oder Notar wenden. Das vom Ersteher bezahlte Meistbot wird zur Deckung aller Schulden verwendet; Gläubiger, deren Forderungen nicht gedeckt sind, gehen leer aus und haben nicht die Möglichkeit, sich gegen den Ersteher zu richten.

Hypothekargläubiger, deren Forderung befriedigt werden könnten, haben aber auch die Möglichkeit, dass Pfandrechte auf der Liegenschaft einverleibt bleiben (Schuldübernahme statt Barzahlung). In diesem Fall übernimmt der Ersteher die entsprechende Schuld des Verpflichteten, es vermindert sich aber das Meistbot in diesem Ausmaß. Ob nun ein Hypothekargläubiger auf Barzahlung verzichtet, erfährt man gesichert im Versteigerungstermin. Der Ersteher kann sich aber auch noch nach der Zwangsversteigerung mit einem Hypothekargläubiger einigen, dass er die Schuld übernimmt. Dies empfiehlt sich aber nur dann, wenn der Hypothekargläubiger bei der Verteilung des Meistbotes jedenfalls zum Zug kommt. In der Praxis kommt dies gelegentlich bei Wohnbauförderungsdarlehen vor.

Neben Pfandrechen ist - vor allem im ländlichen Raum - auf Dienstbarkeiten, Ausgedinge und Reallasten zu achten; also zB Wohnrechte, Wasserrechte, Wegerechte, Renten und dgl. Ob diese Lasten zu übernehmen sind, ergibt sich aus dem Versteigerungsedikt. Jedenfalls zu übernehmen sind öffentlich-rechtliche Lasten (zB die Verpflichtung einen öffentlichen Kanal oder die Stromleitung zu dulden).

Ein eigenes Kapitel sind Bestandverträge (Pacht oder Miete). Ein Ersteher ist wie ein Käufer grundsätzlich an bestehende Bestandverträge gebunden. Ob ein solcher vorliegt, ergibt sich oft aus dem Schätzgutachten samt Beschreibung bzw aus dem Edikt. In einigen Fällen kommt es aber auch vor, dass ein Mieter im Verfahren zunächst nicht auftaucht, sondern sich erst zu erkennen gibt, wenn die Liegenschaft verkauft wurde. Es wird vom Exekutionsgericht im Rahmen des Zwangsversteigerungsverfahrens nicht abschließend beurteilt, ob nun dieser Mietvertrag wirksam oder bloß vorgetäuscht ist. Hier unterscheidet sich das Risiko des Erstehers kaum von jenem eines außergerichtlichen Käufers. Wie der Käufer unterliegt auch der Ersteher dem Risiko, dass er in allfälligen Rechtsstreitigkeiten nach Eigentumsübergang die Frage klären lassen muss, ob ein wirksamer Bestandvertrag vorliegt oder nicht.

Übergabe

Wenn dem Ersteher der Zuschlag rechtskräftig erteilt wurde und er das Meistbot samt Zinsen vollständig bezahlt hat, hat er Anspruch, dass ihm die Liegenschaft übergeben wird. Der Zuschlag ist dann rechtskräftig, wenn von den Parteien kein Rechtsmittel erhoben oder einem solchen nicht stattgegeben wurde, wenn die Überbotsfrist fristlos abgelaufen ist oder der Ersteher ein allfälliges Überbot entkräftet hat. Die Übergabe (Delogierung) ist bei Gericht (schriftlich oder zu Protokoll) zu beantragen. Das Gericht führt wohl die Räumung durch, die Arbeitskräfte (Träger, Schlosser), Kartons und Transportmittel (LKW) muss jedoch der Ersteher zunächst auf eigene Kosten bereit stellen, wobei er die Möglichkeit hat, diese Kosten binnen vier Wochen vom Verpflichteten bei Gericht (schriftlich oder zu Protokoll) zu begehren. Eine Garantie, dass der Verpflichtete die Kosten tatsächlich ersetzt, besteht nicht und ist dies in vielen Fällen fraglich. Es empfiehlt sich hier, sich zunächst direkt an den Verpflichteten zu wenden, um eine gütliche, kostenschonende und außergerichtliche Übergabe zu vereinbaren. Keinesfalls ist hier Selbsthilfe gestattet. Der Ersteher ist also nicht befugt, ohne Rücksprache mit dem Verpflichteten in Eigenregie Schlösser auszuwechseln und Sachen zu entfernen.

Grundbuchsordnung

Der Ersteher ist nach Verteilung des Meistbots verpflichtet, die Herstellung der Grundbuchsordnung zu beantragen. Er muss sich um die Einverleibung seines Eigentumsrechtes und um die Löschung der Lasten kümmern. Diesbezüglich sollte man sich an einen Anwalt oder Notar wenden.