



ZWANGS- UND TEILUNGSVERSTEIGERUNG

CHECKLISTEN UND MUSTERBRIEFE

Checklisten und Musterbriefe zur Zwangs- und Teilungsversteigerung



Walter Ruesch und Arno Ruesch

IMPRESSUM

Argetra – Checklisten und Musterbriefe zur Zwangs- und Teilungsversteigerung

Im Einzelbezug erhältlich:

Ausgabe PDF oder Print 9,90 €

Argetra-Abonnenten im Rahmen des Full-Service-Angebots mit einer Laufzeit von 12 Monaten erhalten die Ausgabe kostenlos.

Privatpersonen inkl. der gültigen MwSt.
Gewerbetreibende zzgl. der gültigen MwSt.

Disclaimer/Haftungsausschluss:

Der Inhalt der Mustertexte wurde mit größter Sorgfalt, nach bestem Wissen und Gewissen erstellt. Als Anbieter dieser Texte übernehmen wir keine Haftung für Vollständigkeit, Richtigkeit, Aktualität oder Verlässlichkeit. Die Texte dienen lediglich als Orientierung und Hilfestellung. Für die Brauchbarkeit der Inhalte übernehmen wir keine Gewähr.

Unsere Allgemeinen Geschäftsbedingungen (**AGB**) finden Sie im Serviceteil jeder Ausgabe. Vielen Dank, dass Sie mit der Lektüre dieser Ausgabe die Bedingungen anerkennen.

Unsere **Kundenservice** erreichen Sie persönlich Mo.–Fr. von 9–17 Uhr

Tel.: 02102 711 714

Fax: 02102 711 719

E-Mail: kundenservice@argetra.de

Herausgebender Verlag

Argetra GmbH
Verlag für Wirtschaftsinformation
Siemensstrasse 6
40885 Ratingen

Liebe Leserinnen und Leser,

erfolgreich Immobilien ersteigern – das ist unsere Devise!

Mit dem einzigartigen Full Service von Argetra bekommen Sie alles, was Sie für eine erfolgreiche Ersteigerung brauchen – aus einer Hand!

Mit unseren **Checklisten** und den vorformulierten **Musterbriefen** geben wir Ihnen eine konkrete Hilfestellung an die Hand, um erfolgreich an der Zwangs- oder Teilungsversteigerung teilzunehmen. Denn:

Schon kleinste Fehler in der Vorbereitung können fatale Folgen haben und dazu führen, dass Sie den gesetzlichen Anforderungen für die Teilnahme am Termin nicht erfüllen oder gar durch fehlende Bank- oder Versicherungsunterlagen selbst in die Bredouille kommen.

Nutzen Sie daher auch unser Kompetenzzentrum. Und sollten Sie einmal Rat brauchen, steht Ihnen unser Kundenservice mit einer persönlichen Durchwahl zur Verfügung!

Rufen Sie uns an unter: 02102 711 714 oder senden Sie uns eine E-Mail an: kundenservice@argetra.de

Wir wünschen Ihnen viel Erfolg beim Ersteigern Ihrer Wunsch-Immobilie!



Arno Ruesch
Geschäftsleitung



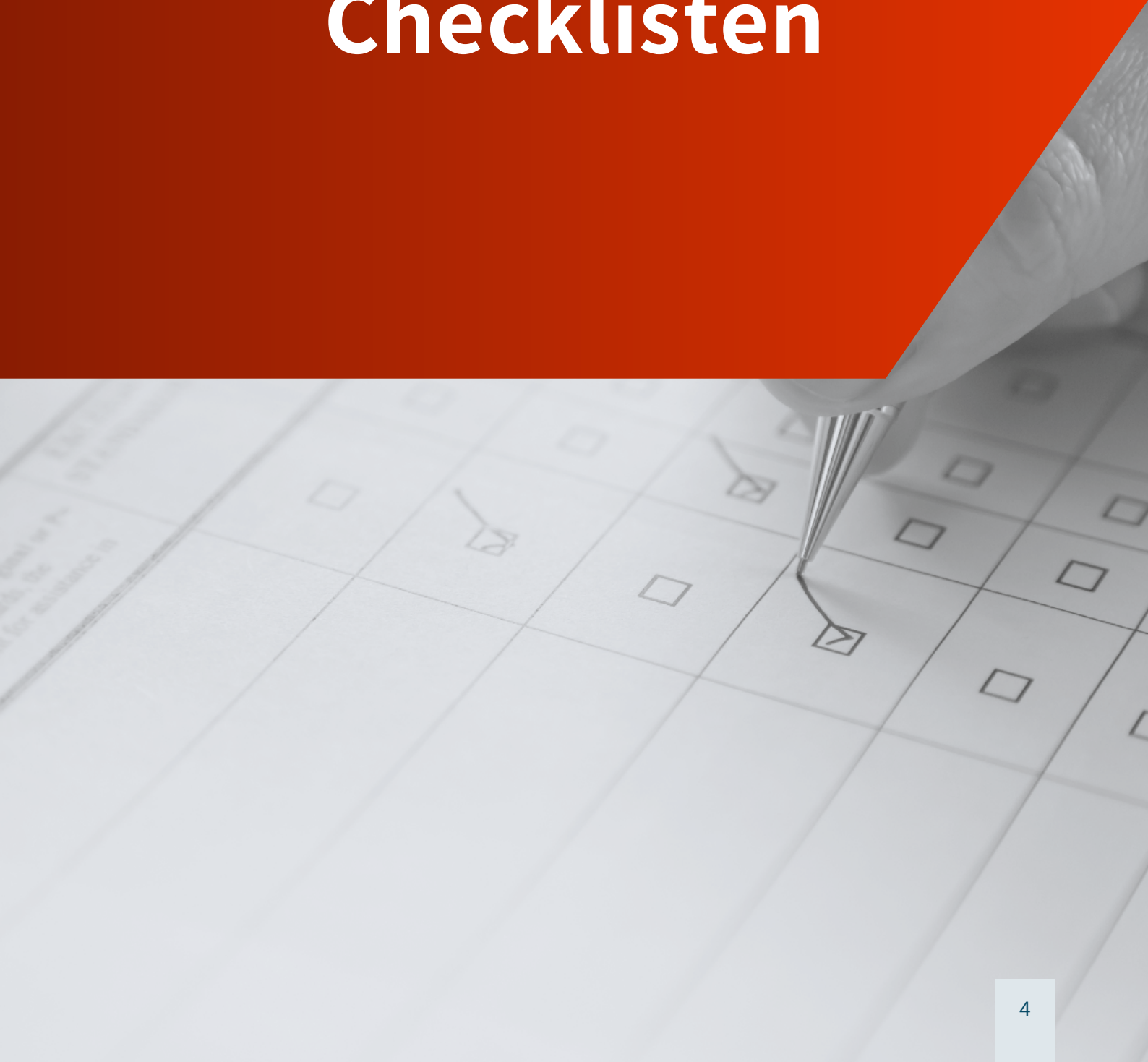
Walter Ruesch
Geschäftsleitung

Inhaltsverzeichnis

Checklisten	4
Vorbereitung zur Einsicht in die Grundakte bzw. Einsichtsakte	5
Vorbereitung zur Zwangs- und Teilungsversteigerung	9
Musterbriefe	12
Anfrage eines persönlichen Termins zur Einsichtnahme in die Grundakte bzw. Einsichtsakte	13
Kontaktanfrage Vorabkauf beim Gläubiger	16
Antrag eines bankbestätigten Schecks bei der Hausbank	19
Anfrage einer Bürgschaft bei der Hausbank	22
Anfrage einer Finanzierung bei der Hausbank	25
Ausstellung einer Bietervollmacht	30
Anfrage für einen vorläufigen Versicherungsschutz	33
Anfrage für ein Angebot für Begleitung zum Zwangsversteigerungstermin	36
Kündigungsschreiben an den Mieter nach Zuschlag	39
Antrag an Gerichtsvollzieher zur Räumung nach der Zwangsversteigerung	42
Ausbietungsgarantie – die bedingte Verpflichtung zum Grunderwerb in der Zwangsversteigerung	47



Checklisten



Vorbereitung zur Einsicht in die Grundakte bzw. Einsichtsakte

Im Rahmen des Full-Service-Pakets von Argetra erhalten Sie alle wichtigen Informationen, um eine Immobilie in einer Zwangs- oder Teilungsversteigerung zu finden und erfolgreich zu ersteigern. Sie erhalten vielfach Exposés, Wert-Gutachten und wichtige Kontaktadressen sowie zahlreiche Service-Leistungen.

Um sich perfekt auf eine Zwangs- und Teilungsversteigerung vorzubereiten, sollte Einsicht in die Grundakte genommen werden. Darin finden Sie

wesentliche Informationen, die ausschließlich im Grundbuchauszug zu finden sind. Den Grundbuchauszug können Sie aber nur persönlich in der Grundakte beim zuständigen Amtsgericht vor Ort einsehen.

Bitte vereinbaren Sie mit dem Rechtspfleger **schriftlich** einen Besuchstermin, um rechtzeitig Einsicht zu bekommen. Versuchen Sie dann möglichst viele Informationen, die wir in der folgenden Checkliste vorbereitet haben, zu bekommen.



WICHTIG

Jeder, der ein berechtigtes Interesse an der Zwangs- oder Teilungsversteigerung hat, kann gemäß § 42 ZVG Einsicht verlangen. **Bitte stellen Sie den Antrag ausschließlich schriftlich. Für telefonische Auskünfte ist das Amtsgericht weder berechtigt noch verpflichtet.** Lassen Sie sich nicht abweisen oder auf öffentliche Portale verweisen. Diese Informationen sind ausschließlich in der Grundakte vor Ort einsichtbar.

Die Verfahren

Grundsätzlich wird bei einer Immobilien-Zwangsversteigerung zwischen zwei Verfahren unterschieden. Handelt es sich bei der von Ihnen ausgewählten Immobilie daher um eine:

Zwangsversteigerung

oder

Teilungsversteigerung

Beim Erwerb über die „klassische“ Zwangsversteigerung geht die Immobilie in der Regel lastenfrei über und nach der Zuschlagserteilung werden alle Eintragungen im Grundbuch in Abteilung III gelöscht. Dadurch sind bei der Abgabe der Gebote in der Regel keine besonderen Verpflichtungen zu beachten.

Beim Erwerb einer Immobilie im Rahmen einer Teilungsversteigerung hingegen, bleiben in der Regel alle Eintragungen im Grundbuch bestehen und gehen mit der Zuschlagserteilung auf den neuen Eigentümer über.

Bieter sollten hier besonders achtsam sein und diese bei der Abgabe des **Bargebots** unbedingt berücksichtigen. Nehmen Sie sich daher die Zeit und werfen Sie persönlich im Vorfeld einen Blick in die Grundakte, um wichtige Informationen zu erhalten.



Tip: Verwenden Sie unsere praktische Checkliste „Mein Rechercheergebnis“. Wir empfehlen auch jeweils immer das Eintragungsdatum zu notieren.

Mein Rechercheergebnis

Eintragungsdatum

Grundbuchauszug Abteilung I – Eigentümer

Gibt es weitere Eigentümer oder Gemeinschaftsverhältnisse?

Ja

Name / Adresse

Nein

Grundbuchauszug Abteilung II – Lasten und Beschränkungen

Sind folgende Einträge vorhanden?

Wegerechte

für

Wohnrechte

für

Sicherungsdienstbarkeiten

für

Vorkaufsrechte

für

Auflassungsvormerkungen

für

Weitere Eintragungen

für

Grundbuchauszug Abteilung III – Grundschulden und Hypotheken

Eingetragene Grundschulden und Gläubiger:

Rang 1	_____	_____ €
	Gläubiger	Betrag
Rang 2	_____	_____ €
	Gläubiger	Betrag
Rang 3	_____	_____ €
	Gläubiger	Betrag
Rang 4	_____	_____ €
	Gläubiger	Betrag

Wer ist der **betreibende** Gläubiger?

Name / Adresse

Eintragungsbewilligungen

Das bei den Gerichten geführte Grundbuchblatt gibt keine vollständige Darstellung der rechtlichen Situation des betreffenden Grundstücks wider. Hierzu ist zwingend notwendig, nach zusätzlichen Quellen in der Grundakte zu suchen. Eine wichtige Auskunftsquelle sollten die **Eintragungsbewilligungen** bieten:

Liegt die Eintragungsbewilligung für die Teilungserklärung bei Wohnungseigentum vor?

Ja _____
für _____

Nein _____

Liegt ein detaillierter Plan über einen genauen Verlauf eines evtl. Wegerechts in der Grundakte vor?

Ja _____

Nein _____

An welcher Wohnung ein eingetragenes Wohnrecht besteht, ist nur anhand der Eintragungsbewilligung erkennbar (bei Mehrfamilienhäusern).

Bleibt das Wohnrecht – sofern es die Versteigerung betrifft – bestehen?

Ja

Nein

Weitere Dokumente

Gibt es in der Grundakte darüber hinaus weitere Dokumente wie:

Bestehen Zusatzvereinbarungen?

Ja

mit

Nein

Liegt ein Gemeinschaftseigentum vor (z. B. Schwimmbad oder Sauna)?

Ja

Nein

Wichtiger Hinweis!

Bei einer Zwangsversteigerung erlöschen die gleich- und nachrangig eingetragenen Rechte. Fragen Sie im Zweifel den Rechtspfleger, welche der Rechte Sie bei Erwerb übernehmen würden. Sie haben keinen Beratungsanspruch, aber meist ist der Rechtspfleger bereit, Ihnen eine Auskunft zu geben.

Sofern Ihnen das Gutachten bisher nicht vorlag, notieren Sie sich die Eckpunkte der Wertermittlung des Gutachtens und prüfen Sie diese im Anschluss kritisch. Sprechen Sie den Rechtspfleger an und fragen Sie, ob Sie eine Kopie erstellen dürfen.

Vorbereitung zur Zwangs- und Teilungsversteigerung

Um sich optimal auf den Termin vorzubereiten, sollten Sie alle wesentlichen Punkte bedacht und vorbereitet haben. Die nachfolgende Checkliste gibt Ihnen einen Überblick, was Sie alles beachten müssen.



WICHTIG

Bereiten Sie sich gut auf den Termin vor. Sollten Sie Fragen oder Unsicherheiten haben, rufen Sie unseren Kundenservice an und lassen Sie sich im Rahmen des Argetra Full Service Angebots beraten. Wir helfen Ihnen gerne weiter!

Haben Sie an alles gedacht? Prüfen Sie es mit dieser Checkliste:

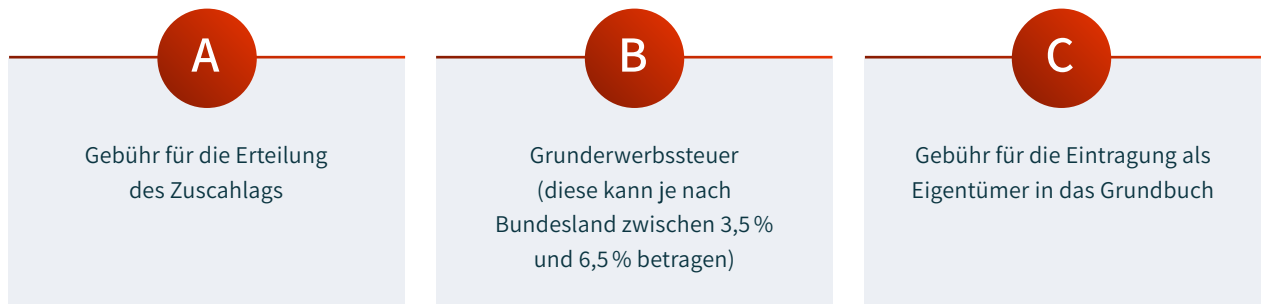
Versteigerungstermin besuchen

Bevor Sie das erste Mal mitbieten, schauen Sie sich den Ablauf einiger Versteigerungen auf „Probeterminen“ an, um Erfahrung zu sammeln.

Sicherstellung der Finanzierung

Klären Sie vor dem ZV-Termin mit einem Finanzierungsinstitut, ob und in welcher Höhe Sie eine Finanzierung für das Objekt erhalten. Die Bezahlung erfolgt vier bis sechs Wochen nach dem Versteigerungstermin. Dann spätestens müssen Sie mit der Bank die Gesamtfinanzierung geklärt haben. Zehn Prozent des Verkehrswertes werden allerdings schon zum Versteigerungstermin fällig.

Zusätzliche Gebühren



Das Bargebot ist ab dem Zeitpunkt der Wirksamkeit des Zuschlags mit 4% zu verzinsen. Die Verzinsungspflicht entfällt für den Teilbetrag, der als Sicherheitsleistung bar gezahlt wurde sowie ab dem Zeitpunkt der Hinterlegung des Bargebots unter Verzicht auf Rücknahme.

Die Kosten des Zuschlages sind ebenfalls von dem Ersteher zu bezahlen. Es entsteht für die Erteilung des Zuschlages eine halbe Gerichtsgebühr, die sich nach dem Wert des Meistgebots berechnet.

Des Weiteren entstehen die üblichen Eintragungskosten beim Grundbuchamt durch die Umschreibung des Eigentums sowie ggf. für die Eintragung von Grundpfandrechten.

Sicherheitsleistung

Die Sicherheitsleistung kann wie folgt geleistet werden:





Personalausweis/Reisepass

Um ein Gebot abgeben zu können, müssen Sie sich mit einem gültigen Personalausweis oder Reisepass ausweisen können.

Versicherung

Es ist ratsam, eine Übergangsversicherung abzuschließen, so dass Sie als neuer Eigentümer der Immobilie abgesichert sind und in Ruhe klären können, wie es um den Versicherungsschutz der Immobilie aus der Zwangsversteigerung bestellt ist.

Vollmacht

Wenn Sie für andere bieten wollen – dies gilt auch für Ehepartner – müssen Sie im Termin eine spezielle notarielle Bietvollmacht oder eine notarielle Generalvollmacht vorlegen.

Als Vertreter einer Handelsgesellschaft benötigen Sie zum Nachweis Ihrer Vertretungsvollmacht einen beglaubigten amtlichen Handelsregisterausdruck neuesten Datums (nicht älter als zwei bis drei Wochen).



HINWEIS ZUM BESUCHSTERMIN

Bitte rufen Sie unbedingt einen Tag vor dem ZV-Termin beim zuständigen Amtsgericht an und lassen sich den Termin bestätigen. Manche Gerichte benötigen auch vorab eine Anmeldung der Teilnehmer, um die Einhaltung der Hygiene-Vorschriften zu gewährleisten.



Musterbriefe

Jetzt kaufen und
weiterlesen!

