

# Zwangsversteigerungsrecht

In der Versteigerungsabteilung werden Häuser und Wohnungen versteigert. Manchmal auch Felder oder ganze Fabriken.



Versteigern heißt, dass es zum Kauf angeboten wird und die Leute dann dafür einen Geldbetrag anbieten. Versteigert wird nicht „einfach so“. Häuser sind sehr teuer. Fast niemand kann sich daher einfach so ein Haus kaufen. Die meisten Leute müssen sich dafür Geld von der Bank leihen und zahlen für lange Zeit (meistens viele Jahre) jeden Monat einen Teil des Geldes an die Bank zurück. Kann oder will plötzlich jemand nicht mehr bezahlen, möchte die Bank trotzdem ihr Geld wiederhaben. Schließlich hatte die Person das der Bank in einem Vertrag versprochen, als sie das Geld geliehen und dafür ihr Grundstück als Sicherheit gegeben hat. Wenn die Bank und die Person, der das Haus gehört (=Eigentümer), sich nicht einigen können, wendet sich die Bank an das Gericht und beantragt ein Zwangsversteigerungsverfahren. Der Rechtspfleger oder die Rechtspflegerin bekommt den Antrag und prüft, ob die Bank auch wirklich die Versteigerung beantragen darf. Das steht in den Gesetzbüchern. Wenn auf den Antrag hin ein Versteigerungsverfahren losgeht, muss als erstes der Wert des Hauses ermittelt werden. Das Gericht kann ja nicht einfach einen Preis festsetzen. Dafür gibt es Fachleute, die Gutachter heißen. Die schauen, was es für ein Haus ist, ob es vielleicht repariert werden muss oder noch ganz neu ist. Sie werden von Rechtspflegern beauftragt, das Haus zu bewerten. In der Regel finden auch Besichtigungstermine vor Ort statt, gemeinsam mit Rechtspflegern, Eigentümern und der Bank. Die Gutachter ermitteln den Wert des Hauses. Wenn der feststeht, wird ein Versteigerungstermin angesetzt.

**„Zwang“ deshalb, weil die Eigentümer eigentlich nicht verkaufen wollen!**



# Zwangsversteigerungsrecht

Der Termin wird überall bekannt gemacht, auch im Internet und mit Aushängen an den Informationstafeln im Gericht. So eine hast du bestimmt schon mal gesehen! So werden alle, die das Haus vielleicht ersteigern wollen, auch informiert.

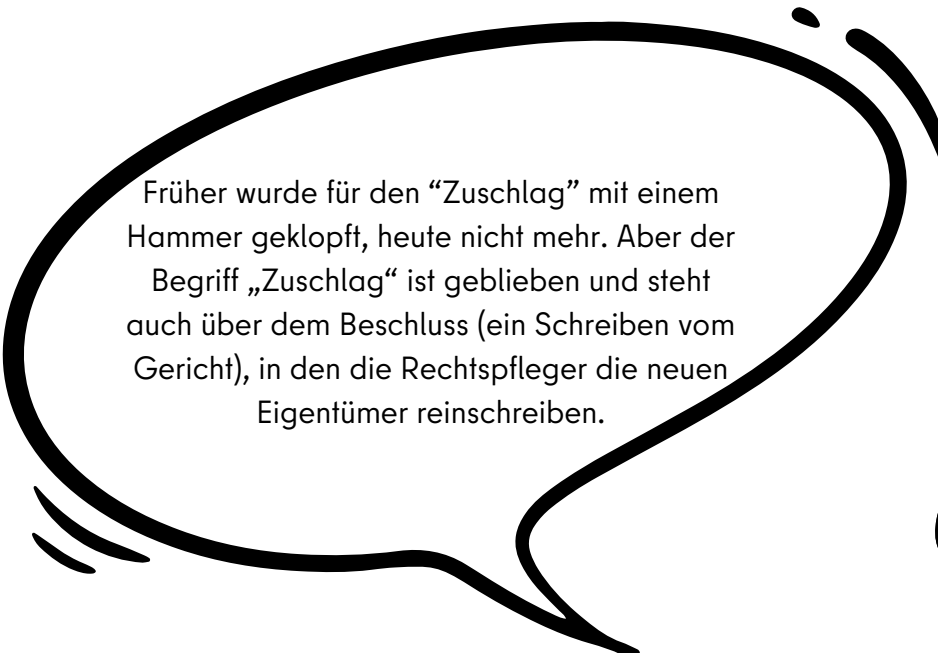
Beim Versteigerungstermin sitzt ein Rechtspfleger oder eine Rechtspflegerin im Gerichtssaal vorn am Richtertisch.

Er oder sie erklärt dann den Leuten, die das Haus gern ersteigern möchten, was sie dafür mindestens bieten müssen und welche Regelungen es im Gesetz für die Versteigerung gibt. Dann dürfen die Leute (wir nennen sie Bieter oder Bietinteressenten) ihre Gebote abgeben. Der Rechtspfleger oder die Rechtspflegerin schreibt auf, wie die Leute heißen und wieviel Geld sie für das Haus bieten möchten. Dafür ist mindestens eine halbe Stunde Zeit. Wer am Ende am meisten geboten hat, dem wird der „Zuschlag“ erteilt. Zuschlag bedeutet, dass die Person ab sofort neue Eigentümerin des Hauses ist.

Das Geld, was für das Haus gezahlt wird, geht an die Bank. Wie das verteilt wird, legen die Rechtspfleger dann in einem speziellen Termin fest.

Die alten Eigentümer haben zwar ihr Haus durch die Versteigerung verloren, haben aber jetzt auch weniger oder keine Schulden mehr bei der Bank. Das klingt alles einfach, ist es aber oft nicht. Die alten Eigentümer sind natürlich oft nicht mit der Versteigerung einverstanden (z.B. mit dem Wert, der festgelegt wird; mit dem Termin; mit der Versteigerung selbst).

Dann kann man sich beschweren. Manchmal beschwert sich auch die Bank, weil sie nicht einverstanden ist. Über all diese Beschwerden müssen die Rechtspflege der Zwangsversteigerungsabteilung auch entscheiden. Im Gericht nennt man das auch „Beschluss“. Eine Versteigerung dauert sehr lange. Bis zum Versteigerungstermin kann schon mal ein Jahr vergehen.



Früher wurde für den „Zuschlag“ mit einem Hammer geklopft, heute nicht mehr. Aber der Begriff „Zuschlag“ ist geblieben und steht auch über dem Beschluss (ein Schreiben vom Gericht), in den die Rechtspfleger die neuen Eigentümer reinschreiben.

