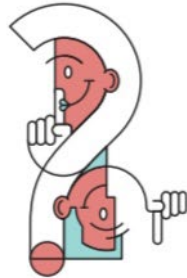


DARF MAN DAS?



Den Zuschlag anfechten

Bei Zwangsversteigerungen kann der Alteigentümer den neuen Eigentümer blockieren. Was dann zu tun ist.

Erst vor wenigen Tagen hat der neue Eigentümer das Haus bei einem Zwangsversteigerungsverfahren erworben. Er freut sich so sehr darauf, dass er bereits schöne Möbel dafür bestellt hat. Doch plötzlich trifft die Nachricht ein, dass der Alteigentümer gegen die Entscheidung des Gerichts fristgerecht Beschwerde eingelegt hat. Was für ein Schock für den neuen Eigentümer.

Denn ab dem Zeitpunkt, zu dem das Gericht ihm den Zuschlag für das Haus oder die Wohnung erteilt hat, haftet der neue Eigentümer gemäß Paragraf 56 des Zwangsversteigerungsgesetzes (ZVG) bereits mit allen Rechten und Pflichten. Durch die Anfechtung kann er sich nicht mehr sicher sein, dass er der rechtmäßige Eigentümer bleiben wird. Doch darf ein Alteigentümer die Entscheidung des Gerichts einfach blockieren? Und wie sollte sich der Erwerber in so einem Schwebezustand am besten verhalten? „Der neue Eigentümer sollte nun keine größeren Ausgaben wie Renovierungen oder Sanierungen vornehmen“, sagt Georg Hopfensperger, stellvertretender Vorsitzender des Haus- und Grundbesitzervereins München. Denn so ein Beschwerdeverfahren könne sich mitunter jahrelang hinziehen.

Eine „Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft“, auch Teilungsversteigerung genannt, kann für die Beteiligten schnell zur Zitterpartie werden. So ein Verfahren wird nicht von einer Bank oder einem Gläubiger betrieben, sondern meist von einem der Ehepartner nach der Trennung, oder von einem Erben einer zerstrittenen Erbengemeinschaft. Schwierig gestalten sich Fälle, wenn ein Alteigentümer die Immobilie selbst günstig erwerben will und deswegen jeden Erwerber zu verhindern sucht. Binnen zwei Wochen kann ein Alteigentümer gegen die Entscheidung des Gerichts Beschwerde einlegen. „Doch es braucht schon einen triftigen Grund, um einen rechtlich erteilten Zuschlagsbeschluss anzufechten“, sagt Hopfensperger. Wurden etwa Fristen bei der Terminbekanntmachung nicht eingehalten, kann der Zuschlag aufgehoben werden. Liegt kein schwerwiegender Fehler vor, prüft das Gericht, ob sich der gerügte Mangel auf das Ergebnis der Zwangsversteigerung ausgewirkt hat. Will ein Alteigentümer das Verfahren ganz offensichtlich nur verzögern, verhält er sich zudem „treuwidrig“, erklärt Hopfensperger. Der Erwerber sollte sich dann unverzüglich gegen die Beschwerde zur Wehr setzen. Hilfreich seien dabei Formulierungen wie: „Das Verfahren wurde durch diesen unerheblichen Fehler nicht beeinträchtigt.“ Zudem könne der neue Eigner bei Gericht um eine rasche Bearbeitung bitten. **Katharina Wetzel**