



Die Zwangsversteigerung

I. Allgemeines

II. Verfahrensablauf

III. Informationen über das Versteigerungsobjekt

1. Allgemeines

2. Belastungen des Versteigerungsobjekts

3. Mietrechtliche Bindungen

IV. Ablauf des Zwangsversteigerungstermins

1. Allgemeines

2. Abgabe von Geboten

3. Bietsicherheit

V. Zuschlag

1. Allgemeines

2. Mit dem Zuschlag verbundene Kosten

3. Inbesitznahme des Versteigerungsobjekts

VI. Zahlung des Meistgebots und Verteilung des Versteigerungserlöses

1. Allgemeines

2. Erlösverteilung in der Teilungsversteigerung

3. Verteilung bei Nichtzahlung des Versteigerungserlöses

VII. Eintragung des Erstehers als Eigentümer in das Grundbuch und Beendigung des Verfahrens

Das Zwangsversteigerungsverfahren: Hinweise für Bürgerinnen und Bürger

Um eine hinreichende Übersichtlichkeit des folgenden Beitrages zu bewahren, soll lediglich auf die Versteigerung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten (Erbbaurechte, Wohnungseigentum und Teileigentum) näher eingegangen werden.

Die folgende Darstellung des Zwangsversteigerungsverfahrens ist zum Teil sehr stark vereinfacht und abgekürzt. Die Ausführungen können bei Problemen keine fundierte Rechtsberatung durch einen Rechtsanwalt ersetzen.

Bei bestehenden Unklarheiten können Sie sich jederzeit an das jeweils zuständige Amtsgericht wenden. Eine Rechtsberatung kann und darf Ihnen das Gericht jedoch **nicht** erteilen.

Der Einfachheit und besseren Lesbarkeit halber wurden nur die "männlichen" Ausdrücke verwandt - das Genannte gilt natürlich auch für Interessentinnen, Gläubigerinnen, Schuldnerinnen, Rechtspflegerinnen, Rechtsanwältinnen und Eigentümerinnen.

[zurück zum Anfang](#)

I. Allgemeines

Das Zwangsversteigerungsverfahren ist die gerichtliche Verwertung von Grundbesitz (Grundstücken, Erbbaurechten, Wohnungseigentum und Teileigentum), eingetragenen Schiffen und Schiffsbauwerken sowie Luftfahrzeugen durch Versteigerung.

Die verfahrensrechtlichen Grundlagen für das Zwangsversteigerungsverfahren finden sich in der Zivilprozessordnung (ZPO) sowie dem Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG).

Die zwei häufigsten Arten von Zwangsversteigerungsverfahren, mit denen sich das Vollstreckungsgericht zu befassen hat, sind:

1. Die Forderungsversteigerung: Hierbei handelt es sich um die „klassische“ und an häufigsten anzutreffende Verfahrensart. Die Versteigerung erfolgt auf Antrag eines Gläubigers wegen einer vollstreckbar titulierten Geldforderung gegen den Grundstückseigentümer. Gläubiger sind in einem solchen Falle häufig die den damaligen Grundstückserwerb finanzierende Bank wegen Forderungen aus der Finanzierungsgrundschuld oder Finanzierungshypothek oder auch die Stadt/Gemeinde wegen nicht geleisteter Grundsteuern. Ziel des Verfahrens ist es, die Gläubiger aus dem an die Stelle des Grundbesitzes tretenden Versteigerungserlös zu befriedigen.
2. Die Versteigerung zur Aufhebung einer Gemeinschaft: Die Versteigerung zur Aufhebung einer

Themen zur Immobilienvollstreckung

[Die Zwangsversteigerung](#)

[Die Zwangsverwaltung](#)

Themen zur Zwangsvollstreckung

[Was ist Zwangsvollstreckung?](#)

[Welche Arten der Zwangsvollstreckung gibt es?](#)

[Die Voraussetzungen der Zwangsvollstreckung](#)

[Wofür sind Gerichtsvollzieher zuständig und wie beauftrage ich sie?](#)

[Die Mobiliarvollstreckung](#)

[Die Immobilienvollstreckung](#)

[Die Forderungsvollstreckung](#)

[Die Herausgabevollstreckung](#)

[Die Handlungsvollstreckung](#)

[Die Unterlassungsvollstreckung](#)

[Der Vollstreckungsschutz](#)

[Wie kann ich mich gegen eine Zwangsvollstreckung wehren?](#)

[Das Vollstreckungsportal](#)

Inhaltlich verantwortlich:

Informationen hierzu finden Sie im Impressum unter

[Oberlandesgericht Oldenburg](#)

Gemeinschaft (auch sogenannte Teilungsversteigerung) dient der Vorbereitung der Aufhebung einer Gemeinschaft mehrerer Eigentümer eines Grundstückes oder grundstücksgleichen Rechts (z.B. Erbengemeinschaften oder aber Eheleuten, denen der Grundbesitz zu je 1/2 Anteil zusteht). Ziel der sogenannten Teilungsversteigerung ist es somit nicht, die Forderungen von Gläubigern des Grundstückseigentümers zu befriedigen. Die Versteigerung erfolgt auf Antrag eines Miteigentümers (Antragsteller), der die Aufhebung der Eigentümergemeinschaft verlangen kann. Ein Vollstreckungstitel ist nicht erforderlich. Der Übererlös (Meistgebot abzüglich Verfahrenskosten und sonstiger zu berücksichtigender vorrangiger Ansprüche) steht den bisherigen Eigentümern als Surrogat (Ersatz) für den versteigerten Grundbesitz in ungeteilter Gemeinschaft zu. Daneben bestehen noch weitere Verfahrensarten, die in der gerichtlichen Praxis eine untergeordnete Rolle spielen und aus Gründen der Übersichtlichkeit hier nicht weiter erörtert werden sollen. Die Zuständigkeit für das Zwangsversteigerungsverfahren liegt bei dem Amtsgericht als Vollstreckungsgericht, in dessen Bezirk das betroffene Grundstück belegen ist.

Die Verfahrensführung erfolgt durch den Rechtspfleger.

[zurück zum Anfang](#)

II. Verfahrensablauf

Nach Eingang des Antrages prüft das Vollstreckungsgericht, ob die gesetzlichen Voraussetzungen für die Anordnung des Zwangsversteigerungsverfahrens erfüllt sind (Liegt ein zur Vollstreckung geeigneter Schuldtitel vor? Ist der Schuldner als Eigentümer im Grundbuch eingetragen? Sind bei der Teilungsversteigerung der Antragsteller und der Antragsgegner im Grundbuch eingetragen oder deren Eigentümerstellung anderweitig nachgewiesen? usw.).

Ist dies der Fall, ordnet das Vollstreckungsgericht durch Beschluss die Zwangsversteigerung an.

Zugleich ersucht das Vollstreckungsgericht das zuständige Grundbuchamt, in dem Grundbuch des betroffenen Grundstückes oder grundstücksgleichen Rechts die Anordnung der Zwangsversteigerung zu vermerken.

Der Beschluss, durch den die Zwangsversteigerung angeordnet wird, ist dem Schuldner oder - im Falle einer Teilungsversteigerung - dem Antragsgegner zuzustellen.

Mit der Anordnung des Zwangsversteigerungsverfahrens fällt eine Festgebühr von 100,00 EUR (Stand: Juli 2017) an, die von dem Gläubiger oder dem Antragsteller erhoben wird. Neben der Anordnungsgebühr werden von dem Gläubiger oder dem Antragsteller in der Teilungsversteigerung daneben noch die Auslagen für die notwendigen Zustellungen des Anordnungsbeschlusses an den Schuldner oder den Antragsgegner erhoben (Stand: Juli 2017: 3,50 EUR je Zustellung).

Der Schuldner oder der Antragsgegner in der Teilungsversteigerung können nunmehr binnen einer Notfrist von zwei Wochen, die mit der Zustellung des Anordnungsbeschlusses beginnt, die einstweilige Einstellung des Zwangsversteigerungsverfahrens beantragen.

Wurde ein Einstellungsantrag binnen der Notfrist nicht gestellt, ein gestellter Einstellungsantrag wegen Nichtvorliegens von Einstellungsgründen zurückgewiesen oder aber das Verfahren nach Ablauf der Einstellungsfrist auf Antrag fortgesetzt, hat das Vollstreckungsgericht sodann den Verkehrswert des Versteigerungsobjekts zu bestimmen.

Zur Ermittlung des Verkehrswertes des Versteigerungsobjektes wird sich das Vollstreckungsgericht in aller Regel der Hilfe eines Sachverständigen für die Bewertung von Immobilien bedienen und diesen mit der Erstellung eines Verkehrswertgutachtens beauftragen.

Die voraussichtlichen Kosten des Verkehrswertgutachtens, die je nach Aufwand des Gutachters bis zu 2.500,00 EUR - in Einzelfällen aber auch deutlich mehr - betragen können, werden von dem Gläubiger oder dem Antragsteller in der Teilungsversteigerung als Auslagenvorschuss erhoben.

Nach Vorliegen des Verkehrswertgutachtens werden die Verfahrensbeteiligten hierzu gehört und sodann der Verkehrswert durch das Vollstreckungsgericht durch Beschluss festgesetzt.

Im Anschluss daran wird durch das Vollstreckungsgericht der Versteigerungstermin bestimmt.

Die Terminbestimmung ist sämtlichen Verfahrensbeteiligten mindestens vier Wochen vor dem Termin zuzustellen.

Mindestens sechs Wochen vor dem Termin hat das Vollstreckungsgericht die Terminbestimmung in einem dafür bestimmten Medium öffentlich bekannt zu machen.

Die zwingend zu erfolgenden Terminveröffentlichungen der Amtsgerichte im Land Niedersachsen erfolgen nunmehr regelmäßig nur noch in einem länderübergreifenden [Veröffentlichungsportal](#).

Daneben werden die anberaumten Zwangsversteigerungstermine in aller Regel an der jeweiligen Gerichtstafel ausgehängt.

Es bleibt dem Vollstreckungsgericht darüber hinaus unbenommen, den Termin in weiteren Medien (Tageszeitungen, Internet-Immobilienportalen) bekannt zu machen.

Mit der Anberaumung des Zwangsversteigerungstermins hat der Gläubiger oder der Antragsteller einen weiteren Kostenvorschuss in Höhe einer vollen Gebühr nach dem Gerichtskostengesetz (GKG) zu leisten. Die Höhe des Vorschusses bemisst sich nach dem festgesetzten Verkehrswert (Beispiel 1: Verkehrswert 150.000,00 EUR; der zu leistende Vorschuss beträgt: 1.386,00 EUR. Beispiel 2: Verkehrswert 250.000,00 EUR; der zu leistende Vorschuss beträgt: 2.104,00 EUR - Stand jeweils: Juli 2017).

Da Zwangsversteigerungstermine aus verschiedenen Gründen mitunter auch ganz kurzfristig vor dem Termin aufgehoben werden, ist es stets ratsam, die amtlichen Veröffentlichungen in dem ZVG-Portal regelmäßig zu verfolgen.

[zurück zum Anfang](#)

III. Informationen über das Versteigerungsobjekt:

1. Allgemeines

Hat eine zur Versteigerung stehende Immobilie nach Bekanntgabe des Versteigerungstermins das Interesse eines Bürgers geweckt, hat dieser nunmehr die Möglichkeit, sich über die in der Terminbestimmung bereits enthaltenen Angaben weitergehend über das Versteigerungsobjekt zu informieren.

Hierzu kann ein Bietinteressent, der nicht Teilnehmer des Verfahrens ist, bestimmte Bestandteile der Verfahrensakte bei dem zuständigen Vollstreckungsgericht einsehen.

Aufgrund unterschiedlicher Ausgestaltungen der Sprechzeiten sollte zum Zwecke der Einsichtnahme mit der Serviceeinheit des zuständigen Vollstreckungsgerichts telefonisch ein Termin vereinbart werden. Hierbei kann der Interessent auch in Erfahrungen bringen, ob die Möglichkeit besteht eine kostenpflichtige Kopie des Verkehrswertgutachtens zu erhalten (Stand: Juli 2017: 0,50 EUR je Seite).

Für einen Bietinteressenten sind vornehmlich das eingeholte Verkehrswertgutachten zu dem Versteigerungsobjekt sowie der dem Vollstreckungsgericht erteilte Grundbuchauszug von Interesse.

Das Verkehrswertgutachten beinhaltet neben der Darstellung des Wertermittlungsverfahrens regelmäßig auch eine genaue Beschreibung des Versteigerungsobjekts. In dem Verkehrswertgutachten findet der Bietinteressent somit in aller Regel Informationen zu der genauen Art und Lage des Versteigerungsobjekts, zum Erschließungszustand, zur Grundstücksgröße und -zuschnitt, zu Art und Maß der baulichen Nutzung, zu der Art und dem Zustand auf dem Grundstück errichteter Bauten sowie häufig auch zum Vorliegen etwaiger Baulasten und etwaiger miethrechtlicher Bindungen.

Möchte ein Bietinteressent weitergehende Informationen zu Nutzungs- und Bebauungsmöglichkeiten erhalten, hat dieser unter anderem die Möglichkeit sich mit der zuständigen Bauaufsichtsbehörde der Stadt/Gemeinde in Verbindung zu setzen.

Besichtigungstermine können daneben von dem Vollstreckungsgericht weder vermittelt noch gegen den Willen eines aktuellen Bewohners des Versteigerungsobjektes zwangsweise durchgesetzt werden.

Auskunft darüber, ob eine Besichtigung des Versteigerungsobjektes möglich ist, kann ein Bietinteressent häufig durch eine Anfrage bei dem das Zwangsversteigerungsverfahren betreibenden Gläubiger oder dem Antragsteller in der Teilungsversteigerung erhalten.

Neben dem Verkehrswertgutachten ist für einen Bietinteressenten stets auch der dem Vollstreckungsgericht erteilte Grundbuchauszug von Bedeutung. Durch Einsichtnahme in den Grundbuchauszug kann sich der Bietinteressent mit den sich auf dem Versteigerungsobjekt lastenden Rechten vertraut machen.

Des Weiteren kann der Bietinteressent auch sämtliche bisher getätigten Anmeldungen von Verfahrensbeteiligten einsehen.

[zurück zum Anfang](#)

2. Belastungen des Versteigerungsobjekts

Es handelt sich um einen verbreitet anzutreffenden Irrtum, dass eine Immobilie in der Zwangsversteigerung stets lastenfrei erworben wird.

In der Forderungsversteigerung hat der Ersteher regelmäßig sämtliche grundbuchsichtlichen Rechte zu übernehmen, die dem Recht des betreibenden Gläubigers im Range vorgehen.

Das Zwangsversteigerungsgesetz weist bestimmten Gläubigern einen bestimmten Rang zu. So hat zum Beispiel der Gläubiger, der das Zwangsversteigerungsverfahren wegen der Forderung aus einem eingetragenen Grundpfandrecht (Grundschild oder Hypothek) betreibt, einen besseren Rang als ein Gläubiger, der das Verfahren lediglich wegen einer persönlichen Forderung aus einem Vollstreckungsbescheid betreibt.

Daneben haben aber auch die in dem Grundbuch eingetragenen Rechte untereinander einen bestimmten Rang. Der Rang grundbuchsichtlicher Rechte richtet sich bei Rechten innerhalb einer Abteilung des Grundbuches nach der Folge der Eintragung. Der Rang von Rechten aus verschiedenen Abteilungen des Grundbuches richtet sich dagegen nach dem Zeitpunkt der jeweiligen Eintragung des Rechts.

Beispiel:

Das Grundbuch zum Versteigerungsobjekt weist in Abteilung III folgende Belastungen aus:

Laufende Nr. 1: 150.000,00 EUR Grundschild für die Sparkasse Musterstadt.

Laufende Nr. 2: 100.000,00 EUR Grundschild für die Volksbank Musterstadt.

Laufende Nr. 3: 5.000,00 EUR Sicherheitshypothek für den Malermeister Max Mustermann.

Wird das Zwangsversteigerungsverfahren lediglich von dem Malermeister Max Mustermann wegen der Forderung aus der Sicherheitshypothek betrieben, muss ein Ersteher die Rechte der Volksbank und Sparkasse Musterstadt übernehmen.

In der Teilungsversteigerung hat der Ersteher dagegen sämtliche Rechte zu übernehmen, die dem Miteigentumsanteil des Antragstellers belasten oder mitbelasten.

Deutlich häufiger als in der Forderungsversteigerung hat der Ersteher in der sogenannten Teilungsversteigerung somit auch sämtliche grundbuchsichtlichen Rechte zu übernehmen.

Beispiel:

Eigentümer des Grundstückes sind Max und Mareike Mustermann zu je 1/2 Anteil.

Das Zwangsversteigerungsverfahren wird von Max Mustermann wegen des Anspruchs auf Aufhebung der Gemeinschaft betrieben.

Das Grundbuch zum Versteigerungsobjekt weist in Abteilung III folgende Belastungen aus, die auf beiden Miteigentumsanteilen lasten:

Laufende Nr. 1: 150.000,00 EUR Grundschild für die Sparkasse Musterstadt.

Laufende Nr. 2: 100.000,00 EUR Grundschild für die Volksbank Musterstadt.

Ein Ersteher muss in diesem Falle die die Rechte der Volksbank und Sparkasse Musterstadt übernehmen.

Von dem Zeitpunkt der Zuschlagserteilung an, treffen den Ersteher die Zahlungsverpflichtungen aus diesen zu übernehmenden Rechten.

Ob und in welcher Höhe die zu übernehmenden Rechte noch „valutieren“, ist dem Vollstreckungsgericht in aller Regel **nicht** bekannt.

Auch spielt die Frage der „Valutierung“ für einen Ersteher dem Grunde nach keine entscheidende Rolle, da die Rechte nach dem Inhalt des Grundbuches und nicht nach der Höhe etwaiger noch bestehender Darlehensverbindlichkeiten des Voreigentümers gegenüber dem eingetragenen Grundpfandrechtsgläubiger übernommen werden.

Bleiben Grundpfandrechte (Grundschulden, Hypotheken) als Teil des geringsten Gebotes bestehen und sind von dem Ersteher zu übernehmen, hat sich der Ersteher stets darauf einzustellen, den eingetragenen Kapitalbetrag nebst den Zinsen vom Zeitpunkt des Zuschlages an den eingetragenen Gläubiger leisten zu müssen.

Die Abwicklung dieser zu übernehmenden Rechte erfolgt sodann außerhalb des Zwangsversteigerungsverfahrens ohne Beteiligung des Vollstreckungsgerichts.

Ein Bieter hat ein solches zu übernehmendes Recht mithin als Teil des wirtschaftlichen „Gesamtkaufpreises“ in seine Bietskalkulation mit einzubeziehen.

Beispiel:

Der Verkehrswert des Versteigerungsobjekts beträgt 250.000,00 EUR. Nach den festgestellten Versteigerungsbedingungen bleiben die Grundschulden Abteilung III laufende Nr. 1. und 2. in Höhe von 120.000,00 EUR und 50.000,00 EUR jeweils nebst 15% Zinsen pro Jahr bestehen.

Der Bietinteressent möchte nicht deutlich mehr als den festgesetzten Verkehrswert bieten.

Unter Berücksichtigung der Verzinslichkeit der zu übernehmenden Rechte dürfte der Bietinteressent somit nicht mehr als noch ca. 80.000,00 EUR bieten.

80.000,00 EUR Bargebot
+ 170.000,00 EUR Kapitalbetrag der bestehenbleibenden Rechte
250.000,00 EUR Gesamtkaufpreis zuzüglich! der laufenden Zinsen.

Um die genauen Zahlungsmodalitäten mit dem Gläubiger eines etwaig bestehenbleibenden Rechtes zu klären, ist es empfehlenswert, dass ein Bietinteressent mit diesem rechtzeitig in Kontakt tritt.

Da das Lesen eines Grundbuchauszuges für einen Laien oftmals mit erheblichen Schwierigkeiten verbunden ist, sollte ein Interessent sich vor Nachfragen nicht scheuen.

Da das geringste Gebot und die Versteigerungsbedingungen jedoch erst im Versteigerungstermin abschließend aufgestellt und festgestellt werden, kann das Gericht vorab nur unverbindliche, allgemeine Auskünfte zu dem möglichen Bestehenbleiben von Rechten erteilen.

Ob und gegebenenfalls welche Rechte in der Zwangsversteigerung bestehen bleiben und von dem Ersteher zu übernehmen sind, wird von dem Vollstreckungsgericht in dem Zwangsversteigerungstermin ausführlich erläutert.

Verbleiben nach den Erläuterungen des Gerichts zu etwaigen bestehenbleibenden Rechten noch Fragen, sollte ein Bietinteressent auf keinen Fall zögern, diese auch zu stellen.

Neben grundbuchersichtlichen Belastungen sind von einem Ersteher in nicht seltenen Fällen auch in dem Baulastenverzeichnis des zuständigen Bauordnungsamtes eingetragene Baulasten (z.B. Regelungen zur Grenzbebauung) zu übernehmen. Etwaige Eintragungen in dem Baulastenverzeichnis sind in aller Regel in dem Verkehrswertgutachten nach Art und Umfang dargestellt.

[zurück zum Anfang](#)

3. Mietrechtliche Bindungen:

Angaben zu etwaigen miet- oder pachtrechtlichen Bindungen finden sich teilweise in dem eingeholten Verkehrswertgutachten. Auch kann der Gläubiger oder der Antragsteller in der Teilungsversteigerung hierzu oftmals weitergehende Informationen erteilen.

Informationen zu etwaigen mietrechtlichen Bindungen sind für den Beitinteressenten insoweit von Interesse, als auch in der Zwangsversteigerung der allgemeine Grundsatz gilt „Kauf bricht nicht Miete“.

Ist das Zwangsversteigerungsobjekt vermietet oder verpachtet, tritt der Ersteher als neuer Eigentümer in ein wirksam begründetes Miet- oder Pachtverhältnis mit sämtlichen Rechten und Pflichten ein.

Möchte ein Ersteher ein bestehendes Miet- oder Pachtverhältnis nicht fortsetzen, hat dieser außerhalb des Zwangsversteigerungsverfahrens selbst zu prüfen, ob und wie er dieses beenden kann.

Das Zwangsversteigerungsgesetz gewährt dem Ersteher in der Forderungsversteigerung ein Sonderkündigungsrecht (§ 57a ZVG). Der Ersteher ist danach berechtigt, ein „übernommenes“ Miet- oder Pachtverhältnis zum erstmöglich zulässigen Termin nach der Zuschlagserteilung abseits anderslautender vertraglich vereinbarter Kündigungsfristen zu den gesetzlichen Kündigungsfristen zu kündigen. Macht der Ersteher von dem Sonderkündigungsrecht nicht fristgerecht Gebrauch, kann das „übernommene“ Miet- oder Pachtverhältnis sodann nur noch unter Beachtung etwaiger vertraglich abgeänderter Kündigungsfristen gekündigt werden.

Bei Mietverhältnissen über Wohnraum hat der Ersteher abseits des Bestehens des Sonderkündigungsrechts die Kündigungsschutzbestimmungen für Wohnraummietverträge zu beachten. Eine Kündigung ist in solchen Fällen daher nur bei Vorliegen eines berechtigten Interesses (§ 573 BGB) möglich.

In der sogenannten Teilungsversteigerung steht dem Ersteher das Sonderkündigungsrecht aus § 57a ZVG dagegen **nicht** zu.

[zurück zum Anfang](#)

IV. Ablauf des Zwangsversteigerungstermins

1. Allgemeines

Der Zwangsversteigerungstermin beginnt mit dem Aufruf der Sache. Nachdem das Vollstreckungsgericht festgestellt hat, wer von den Beteiligten anwesend ist, gibt das Gericht folgendes bekannt:

- die das Grundstück betreffende Nachweisung,
- wer das Verfahren wegen welcher Ansprüche betreibt,
- den Tag der ersten Beschlagnahme des Grundstücks,
- den festgesetzten Verkehrswert und
- welche Anmeldungen vorliegen.

Danach weist das Gericht auf folgendes hin:

- dass das Grundstück nach dem Inhalt des Grundbuchs versteigert wird und dass das Versteigerungsgericht keine Haftung übernimmt, falls sich Änderungen des Grundstücks außerhalb des Grundbuchs vollzogen haben sollten;
- dass ein Beteiligter, dessen Recht beeinträchtigt werden würde, Sicherheit verlangen kann, und dass diese Sicherheitsleistung sofort in Höhe von 10 vom Hundert des Verkehrswertes an das Gericht zu leisten ist;
- dass der Ersteher erst dann als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen werden kann, wenn dem Gericht eine Bescheinigung der Grunderwerbssteuerstelle des zuständigen Finanzamtes vorliegt, nach der steuerliche Bedenken gegen die Eintragung nicht erhoben werden.

Danach gibt das Gericht das geringste Gebot bekannt. Das geringste Gebot setzt sich aus den bestehen bleibenden Rechten und dem bar zu entrichtenden Teil zusammen. In das geringste Gebot werden alle Ansprüche aufgenommen, die dem Anspruch des betreibenden Gläubigers im Range vorgehen.

Das geringste Gebot stellt für einen Bietinteressenten das absolute Mindestgebot dar. Ein Gebot, das der Höhe nach das geringste Gebot nicht erreicht, ist unzulässig und wird von dem Gericht sofort zurückgewiesen.

Wenn keine Einwände gegen das geringste Gebot erhoben werden, gibt das Gericht noch bekannt, dass das Bargebot vom Zuschlag an mit 4 vom Hundert zu verzinsen und im Verteilungstermin zu zahlen ist. Die Zinspflicht endet, wenn der Betrag unter Verzicht auf das Recht zur Rücknahme förmlich bei der Hinterlegungsstelle des Amtsgerichts hinterlegt wird.

Außerdem weist das Gericht darauf hin, dass der Ersteher die Kosten des Zuschlagsbeschlusses zu tragen hat.

Schließlich wird noch bekannt gegeben, dass mit der Aufforderung zur Abgabe von Geboten weitere Anträge auf abweichende Versteigerungsbedingungen ausgeschlossen sind und spätere Anmeldungen einen Rangverlust erleiden werden.

Falls keine weiteren Anmeldungen abgegeben werden, fordert das Gericht unter Angabe der Uhrzeit nach Stunde und Minuten zur Abgabe von Geboten auf.

Die absolute Mindestbietzeit, die von dem Gericht einzuhalten ist, beträgt 30 Minuten. Die Bietzeit dauert darüber hinaus aber immer so lange, bis trotz Aufforderung des Gerichts kein Bietinteressent mehr ein Gebot abgeben möchte. Bei einem regen Bietverhalten kann die Bietzeit somit auch deutlich länger als 30 Minuten andauern. Vor diesem Hintergrund ist es biettaktisch keinesfalls sinnvoll, mit dem Bieten erst kurz vor Ablauf der Mindestbietzeit zu beginnen. Ein solches Bietverhalten verlängert nur unnötig die Ausbietungszeit.

Wenn trotz Aufforderung des Gerichts keine weiteren Gebote mehr abgegeben werden, verkündet das Gericht deutlich das Ende der Bietzeit. Entgegen eines verbreiteten anzutreffenden Irrtums endet die Bietzeit nicht schon nach dem dreimaligen Aufruf des aktuellen Höchstgebotes.

Ein Laie, der sich mit dem Versteigerungsverfahren noch nicht eingehend befasst hat, ist mit der Fülle an Informationen und rechtlichen Hinweisen, die das Gericht in dem Versteigerungstermin erteilt, nicht selten überfordert. Sofern Interesse an dem Erwerb einer Immobilie in der Zwangsversteigerung bestehen sollte, ist es stets ratsam, zuvor unverbindlich Versteigerungstermine zu besuchen, um sich mit dem Ablauf eines solchen Termins vertraut zu machen. Zwangsversteigerungstermine sind öffentliche Gerichtsverhandlungen, die von jedermann besucht werden können.

[zurück zum Anfang](#)

2. Abgabe von Geboten:

Gebote können nur mündlich in dem Zwangsversteigerungstermin durch Nennung des bar zu zahlenden Betrages in Euro abgegeben werden. Gebote können mithin weder schriftlich vorab noch telefonisch abgegeben werden.

Jeder Bieter hat sich bei der Abgabe eines Gebots durch gültige Ausweispiere (Personalausweis, Reisepass, Pass eines ausländischen Staates) ausweisen. Ein Führerschein oder eine Krankenversicherungskarte genügen diesen Anforderungen zum Beispiel nicht.

Wer für eine andere Person bietet, muss darüber hinaus die Urschrift oder Ausfertigung einer Bietvollmacht in öffentlicher (**notariell beglaubigter oder beurkundeter**) Form vorlegen. Die Vorlage einer einfachen oder beglaubigten Abschrift der Bietvollmacht genügt daher nicht.

Soll das Gebot durch ein vertretungsberechtigtes Organ für eine eingetragene Gesellschaft, Genossenschaft oder einen eingetragenen Verein abgegeben werden, ist dem Gericht ein aktueller amtlicher Registerausdruck vorzulegen. Ein einfacher Registerausdruck genügt somit ebenso wenig, wie ein amtlicher Registerausdruck, der bereits mehrere Wochen alt ist.

[zurück zum Anfang](#)

3. Bietsicherheit:

Auf Antrag eines Beteiligten kann bei der Abgabe eines Gebotes Sicherheit verlangt werden. Im Falle des Verlangens einer Sicherheitsleistung ist von dem Bieter eine Sicherheitsleistung in Höhe von 10% des festgesetzten Verkehrswertes zu erbringen.

Die Bietsicherheit kann der Bieter erbringen durch:

- 1. Vorlage eines Bundesbankschecks oder Verrechnungsschecks, der frühestens am dritten Werktag vor dem Versteigerungstermin ausgestellt worden ist.
 - 2. Dies gilt nur, wenn der Scheck von einem im Bundesgebiet zum Betreiben von Bankgeschäften berechtigten Kreditinstitut oder der Bundesbank ausgestellt und im Inland zahlbar ist.
 - 3. Die Vorlage eines von dem Bieter selbst ausgestellten Verrechnungsschecks genügt somit auch dann nicht, wenn dieser zusammen mit einer Einlösebestätigung eines zum Betreiben von Bankgeschäften berechtigten Kreditinstituts vorgelegt wird.
-
- 1. Vorlage einer unbefristeten, unbedingten und selbstschuldnerischen Bürgschaft eines zum Betreiben von Bankgeschäften berechtigten Kreditinstituts.
 - 2. Durch frühzeitige Überweisung des notwendigen Betrages auf das Konto des zuständigen Amtsgerichts. Die Überweisung muss so rechtzeitig erfolgen, dass dem Gericht im Zwangsversteigerungstermin eine Zahlungsanzeige über den Eingang des Betrages vorliegt. Diese Zahlungsanzeige wird im Amtsgericht automatisch erstellt, sobald der Zahlungseingang verbucht ist. Liegt dem Gericht im Zwangsversteigerungstermin die notwendige Zahlungsanzeige nicht vor, genügt die Vorlage einer Überweisungsbestätigung des Bieters nicht. Die erforderliche Bietsicherheit ist durch den Bieter dann nicht erbracht.

Bietinteressenten sollten unbedingt bedenken, dass zwischen ihrer Überweisung und dem Erstellen der Zahlungsanzeige mehrere Tage liegen können. Sie sollten sich vorab bei dem zuständigen Amtsgericht nach der genauen Kontoverbindung und nach dem Aktenzeichen des Zwangsversteigerungsverfahrens, in dem sie bieten möchten, erkundigen.

Bieter sollten stets bedenken, dass ihr Gebot im Termin zurückgewiesen werden muss und damit ungültig ist, wenn ihre Überweisung nicht rechtzeitig erfolgt ist oder sie weder einen entsprechenden Scheck noch eine gültige Bürgschaft vorlegen können, falls Bietsicherheit verlangt wird.

Die Bietsicherheiten derjenigen Bieter, die den Zuschlag nicht erhalten, bekommen Ihre Sicherheitsleitung (Scheck, Bürgschaftsurkunde) nach dem Termin wieder ausgehändigt, auf das Gerichtskonto eingezahlte Bietsicherheiten werden dem Einzahler unbar zurück überwiesen.

[zurück zum Anfang](#)

V. Zuschlag

1. Allgemeines

Sind in dem Zwangsversteigerungstermin wirksame Gebote abgegeben worden, werden nach dem Schluss der Versteigerung die anwesenden Beteiligten über den Zuschlag gehört.

Erreicht das abgegebene Meistgebot einschließlich des Kapitalwertes der nach den Versteigerungsbedingungen bestehenbleibenden Rechte nicht die Hälfte des Grundstückswertes, ist der Zuschlag von Amts wegen zu versagen.

Bleibt das abgegebene Meistgebot einschließlich des Kapitalwertes der nach den Versteigerungsbedingungen bestehenbleibenden Rechte unter 7/10 des Grundstückswertes, so kann ein Berechtigter, dessen Anspruch ganz oder teilweise durch das Meistgebot nicht gedeckt ist, aber bei einem Gebot in der genannten Höhe voraussichtlich gedeckt sein würde, die Versagung des Zuschlags beantragen. Der Beschluss, durch welchen der Zuschlag erteilt oder versagt wird, ist in dem Versteigerungstermin oder in einem sofort zu bestimmenden Termin zu verkünden.

Ein Anspruch auf Erteilung des Zuschlages besteht für den Meistbietenden jedoch auch bei Erreichen sämtlicher Wertgrenzen nicht. Als "Herr des Verfahrens" steht es dem Gläubiger oder dem Antragsteller frei, bis zur Verkündung des Zuschlages jederzeit noch die einstweilige Einstellung des Verfahrens zu bewilligen, mit der Folge, dass der Zuschlag zu versagen ist. Es empfiehlt sich daher, sich schon rechtzeitig mit dem Gläubiger oder dem Antragsteller in Verbindung zu setzen, um dort die bestehenden Erlösvorstellungen zu erfragen.

Liegen keine Gründe für die Versagung des Zuschlags vor, erteilt das Gericht dem Bieter mit dem höchsten zulässigen und wirksamen Bargebot zu den im Versteigerungstermin bekannt gemachten Bedingungen den Zuschlag.

Mit der Erteilung des Zuschlages geht das Eigentum an dem Versteigerungsobjekt auf den Ersteher über. Die zeitlich später erfolgende Grundbucheintragung des Erstehers hat hierbei lediglich berichtigenden Charakter. Es gehen somit sowohl die mit dem Eigentum verbundenen Gefahren und Lasten (z.B. die Verpflichtung zur Zahlung der laufenden Grundabgaben) als auch die Nutzungen (z.B. Ansprüche auf Mieten oder Pachten) auf den Ersteher über. Der Ersteher hat sich daher sogleich um einen hinreichenden Versicherungsschutz im Hinblick auf das Versteigerungsobjekt zu bemühen.

Da der Zuschlagsbeschluss jedoch von einem Beteiligten, der sich durch den Zuschlag in seinen Rechten verletzt sieht, angefochten werden kann, ist es stets ratsam, kostenintensive Neu-, Umbau- oder Renovierungsmaßnahmen erst nach Rechtskraft des Zuschlagsbeschlusses vorzunehmen.

[zurück zum Anfang](#)

2. Mit dem Zuschlag verbundene Kosten

Wie der freihändige Erwerb einer Immobilie ist auch der Erwerb einer Immobilie im Zwangsversteigerungsverfahren mit weiteren Kosten verbunden.

Mit der Erteilung des Zuschlages hat der Ersteher eine halbe Gebühr nach dem Gerichtskostengesetz zu zahlen, die sich nach der Höhe des Bargebotes zuzüglich des Wertes derjenigen Rechte, die nach den Versteigerungsbedingungen bestehen bleiben und von dem Ersteher zu übernehmen sind, richtet (Beispiel 1: Meistgebot: 200.000,00 EUR, es bleiben keine Rechte bestehen. Die Gebühr beträgt: 873,00 EUR [halbe Gebühr aus 200.000,00 EUR]. Beispiel 2: Meistgebot: 50.000,00 EUR, es bleiben zwei Rechte in einer Höhe von insgesamt 250.000,00 EUR bestehen. Die Gebühr beträgt 1.231,00 EUR [halbe Gebühr aus 300.000,00 EUR]).

Daneben hat der Ersteher - wie auch bei einem „normalen“ Grundstückskauf - die von dem zuständigen Finanzamt zu bestimmende Grunderwerbssteuer zu leisten. Der Grunderwerbssteuersatz beläuft sich in Niedersachsen derzeit auf 5% (Stand: Juli 2017). Das zuständige Finanzamt wird von der Zuschlagserteilung

durch das Vollstreckungsgericht in Kenntnis gesetzt. Der Ersteher erhält sodann von dem Finanzamt den entsprechenden Steuerbescheid.

Weiter hat der Ersteher - wie auch bei einem „normalen“ Grundstückskauf - die Kosten für die Umschreibung des Grundbuchs zu tragen. Die Kosten der Grundstücksumschreibung bestimmen sich nach dem festgesetzten Verkehrswert, oder, soweit dieses höher ausfallen sollte, auf das abgegebene bare Meistgebot zuzüglich des Gesamtwertes der bestehenbleibenden Rechte.

Schließlich hat der Ersteher noch zu beachten, dass das Bargebot vom Tage des Zuschlages an bis zum Tag vor dem Teilungstermin mit 4% zu verzinsen ist.

[zurück zum Anfang](#)

3. Inbesitznahme des Versteigerungsobjekts:

Der Ersteher wird zwar bereits mit der Zuschlagserteilung Eigentümer des versteigerten Grundbesitzes, oftmals wird dieses aber noch dem vorherigen Eigentümer bewohnt. Zieht der vormalige Eigentümer nicht freiwillig aus, kann der Ersteher bei dem Vollstreckungsgericht eine vollsteckbare Ausfertigung des Zuschlagsbeschlusses zum Zwecke der Beauftragung eines Gerichtsvollziehers mit der Räumungsvollstreckung beantragen. Einer gesonderten Räumungsklage bedarf es in diesem Falle nicht. Die Beauftragung des Gerichtsvollziehers mit der Räumungsvollstreckung erfolgt durch den Ersteher außerhalb des Zwangsversteigerungsverfahrens und ist mit weiteren Kosten für den Ersteher verbunden.

Handelt es sich bei dem Bewohner jedoch um einen Mieter, so wird auf die obigen Ausführungen zu Ziffer III. 3 verwiesen. Eine Räumung auf der Grundlage des Zuschlagsbeschlusses ist insoweit nicht möglich. Der Ersteher muss das Mietverhältnis zunächst aufkündigen und im Bedarfsfalle auf Räumung gegen den ehemaligen Mieter klagen.

[zurück zum Anfang](#)

VI. Zahlung des Meistgebotes und Verteilung des Versteigerungserlöses:

1. Allgemeines:

Nach Erteilung des Zuschlages bestimmt das Vollstreckungsgericht den Termin zur Verteilung des Zwangsversteigerungserlöses. Der Zeitraum zwischen der Zuschlagserteilung und dem Verteilungstermin beträgt infolge der strengeren Kreditvergaberichtlinien der Banken zwischen sechs und acht Wochen.

Die Terminbenachrichtigung wird den Beteiligten zugestellt und durch Aushang an der Gerichtstafel bekannt gemacht. Dem Ersteher wird gleichzeitig der aus dem Meistgebot zu erbringende Betrag, der sich aus dem Bargebot und den Bargebotszinsen in Höhe von 4% p.a. auf das Bargebot vom Tage der Zuschlagsverkündung an bis zum Tage vor dem Verteilungstermin beläuft, mitgeteilt.

Der Ersteher hat den ihm mitgeteilten Betrag (Bargebot nebst Zinsen) so rechtzeitig unbar zum Verteilungstermin zu leisten, dass dem Vollstreckungsgericht die Zahlungsanzeige zum Termin vorliegt.

Sofern der Ersteher das Bargebot mit den Bargebotszinsen förmlich bei der Hinterlegungsstelle des Amtsgerichts unter Verzicht auf die Rücknahme hinterlegt, hat der Ersteher zum Verteilungstermin den Nachweis über die erfolgte Hinterlegung zu erbringen. Mit der förmlichen Hinterlegung des Versteigerungserlöses erlischt die weitere Verzinsungspflicht. Ein Ersteher kann bei einer frühzeitigen förmlichen Hinterlegung des Versteigerungserlöses somit einen Teil der aufzubringenden Bargebotszinsen einsparen.

Im Verteilungstermin des Forderungsversteigerungsverfahrens wird von dem Vollstreckungsgericht der Teilungsplan aufgestellt. In diesem werden die Teilungsmasse (Bargebot und 4 vom Hundert Zinsen darauf vom Tage der Zuschlagsverkündung ab bis zum Tage vor dem Verteilungstermin), die evtl. nach den Versteigerungsbedingungen bestehenbleibenden Rechte sowie die Schuldenmasse festgestellt. Danach wird festgestellt, welchen Gläubigern aufgrund ihres Ranges welche Ansprüche aus der Teilungsmasse zuzuteilen sind. Aus dem Erlös erhält der Gläubiger oder der Antragsteller in der Teilungsversteigerung vorab auch die von ihm geleisteten Verfahrenskostenvorschüsse (Vorschuss für die Kosten des Grundstückssachverständigen sowie die mit der Terminbestimmungen erhobenen weiteren Vorschüsse) zurück.

Reicht der Versteigerungserlös nicht aus, um die Ansprüche sämtlicher zu berücksichtigender Gläubiger zu befriedigen, bekommen nur die bestrangigen Gläubiger bis zur Höhe ihrer Forderungen eine Erlöszuteilung. Eine quotale Zuteilung des Erlöses auf alle Gläubiger findet nicht statt.

Verbleibt nach Befriedigung sämtlicher zu berücksichtigender Forderungen noch ein Übererlös, steht dieser dem vorherigen Eigentümer als Ersatz für das durch Zuschlag verlorene Eigentum an dem Versteigerungsobjekt zu.

[zurück zum Anfang](#)

2. Erlösverteilung in der Teilungsversteigerung:

Auch in dem sogenannten Teilungsversteigerungsverfahren wird von dem Versteigerungsgericht ein Verteilungstermin anberaumt und auch ein Teilungsplan aufgestellt.

Verbleibt nach Befriedigung sämtlicher zu berücksichtigender Ansprüche gegen die Teilungsmasse noch ein Übererlös, steht dieser den vorherigen Eigentümern in ungeteilter Gemeinschaft als Ersatz für das Versteigerungsobjekt zu.

Es entspricht einem verbreitet anzutreffenden Irrtum, dass das Vollstreckungsgericht auch von sich aus eine Zuteilung des Übererlöses an die verschiedenen Miteigentümer (z.B. nach den aus dem Grundbuch ersichtlichen Miteigentumsanteilen oder aber nach den sich aus dem Erbschein ergebenden Erbquoten) vornimmt und somit die Gemeinschaft auch tatsächlich auseinandersetzt. Das Teilungsversteigerungsverfahren dient allein der Vorbereitung der von den Eigentümern vorzunehmenden Aufhebung, indem das real schwer teilbare Grundstück in leicht teilbares Geld „umgewandelt“ wird. Können die Miteigentümer bis zur Beendigung des Verteilungstermins keine Einigung über die Verteilung des Erlösüberschusses erzielen und diese dem Vollstreckungsgericht durch übereinstimmende Erklärungen aller Miteigentümer kundtun, kann das Vollstreckungsgericht Erlösauszahlungen an die Eigentümer nicht veranlassen. Das Gericht wird in einem solchen Falle den Übererlös für sämtliche Miteigentümer bei der Hinterlegungsstelle des Amtsgerichts hinterlegen. Die Miteigentümer haben sodann 30 Jahre Zeit, eine gütliche Einigung über die Verteilung des Ertrages herbeizuführen und diese der Hinterlegungsstelle gegenüber mitzuteilen oder aber im Klagewege

feststellen zu lassen, welchem Miteigentümer welcher Erlösanteil zusteht. Nach Ablauf von 30 Jahren fällt eine sodann noch vorhandene Hinterlegungssumme dem Land Niedersachsen zu.

[zurück zum Anfang](#)

3. Verteilung bei Nichtzahlung des Versteigerungserlöses:

Wird das Bargebot nebst den Bargebotszinsen von dem Ersteher zum Verteilungstermin nicht oder nicht vollständig beglichen, stellt das Vollstreckungsgericht zum Verteilungstermin gleichwohl einen Teilungsplan auf.

Die Forderung gegen den Ersteher wird verzinslich auf diejenigen Gläubiger übertragen, die nach dem Teilungsplan einen Anspruch auf Zuteilung des Versteigerungserlöses haben. Ferner werden für diese Gläubiger Sicherungshypotheken in dem Grundbuch eingetragen.

Ein Gläubiger, dem eine Forderung gegen den Ersteher übertragen wurde, kann bei dem Vollstreckungsgericht eine vollstreckbare Ausfertigung des Zuschlagsbeschlusses beantragen. Auf der Grundlage dieser vollstreckbaren Ausfertigung kann der Gläubiger unter anderem einen Gerichtsvollzieher mit der Vollstreckung bei dem Ersteher beauftragen aber auch die Wiederversteigerung des Versteigerungsobjekts beantragen.

Ist die Forderungsübertragung wegen (teilweiser) Nichtzahlung des Bargebotes nebst Zinsen erfolgt, kann der zahlungssäumige Ersteher Zahlungen nicht mehr an Vollstreckungsgericht vornehmen. Zahlungen können dann nur noch an die Gläubiger, denen eine Forderung gegen den Ersteher übertragen wurde, selbst erfolgen.

[zurück zum Anfang](#)

VII. Eintragung des Erstehers als Eigentümer in das Grundbuch und Beendigung des Verfahrens:

Ist die Erlösverteilung erfolgt und liegt dem Vollstreckungsgericht die steuerrechtliche Unbedenklichkeitsbescheinigung des zuständigen Finanzamtes vor, ersucht das Vollstreckungsgericht das Grundbuchamt den Ersteher als Eigentümer in das Grundbuch einzutragen.

Sobald die Eintragung erfolgt ist, ist das Verfahren für das Vollstreckungsgericht in aller Regel beendet.

[zurück zum Anfang](#)

Kurze Zusammenfassung - Hinweise für interessierte Bieter

Verkehrswertgutachten

Das vorhandene Gutachten über den Verkehrswert (Marktwert) des Grundbesitzes gibt Ihnen soweit wie möglich Auskunft über die Beschaffenheit insbesondere der Gebäude des Grundbesitzes. Die Versteigerung erfolgt aber unter Ausschluss jeglicher Gewährleistung.

Besichtigung der Gebäude

Die Besichtigung der Gebäude ist regelmäßig nur mit Einwilligung der Eigentümer bzw. Mieter möglich.

Abgabe von Geboten

Bringen Sie zum Versteigerungstermin [Link auf Zwangsvollstreckung/Immobilienvollstreckung/Versteigerungstermin] einen gültigen Personalausweis/Reisepass mit. Wenn Sie für eine andere Person bieten möchten, benötigen Sie eine notariell beglaubigte oder beurkundete Bietungsvollmacht. Sind Sie Vertreter einer Firma oder eines Vereins müssen Sie einen aktuellen Handelsregisterauszug bzw. Vereinsregisterauszug vorlegen können.

Warten Sie zunächst den Aufruf des Termins und die anschließende Verkündung der Versteigerungsbedingungen ab. Im Versteigerungstermin gibt das Vollstreckungsgericht das Geringste Gebot (das Mindestgebot) bekannt.

Gebote können nur mündlich im Versteigerungstermin abgegeben werden.

Sie können Ihr abgegebenes Gebot im Versteigerungstermin erhöhen.

Über weitere Einzelheiten des Bietens wird Sie das Vollstreckungsgericht informieren. Fragen Sie nach, wenn Sie etwas nicht verstanden haben oder für Sie etwas unklar ist.

Da nicht jeder anberaumte Versteigerungstermin auch tatsächlich durchgeführt wird, sollten Sie sich am Tage vor dem Termin beim Vollstreckungsgericht telefonisch danach erkundigen, ob der Termin noch besteht.

Sicherheitsleistung

Es ist damit zu rechnen, dass Sie nach Abgabe eines Gebotes sofort Sicherheit leisten müssen, und zwar in Höhe von 10% des Verkehrswertes. Als Sicherheiten sind insbesondere zugelassen: Bankbezogener Verrechnungsscheck, bestätigte Bundesbankschecks, Bankbürgschaft, vorherige Überweisung an das Vollstreckungsgericht.

Als Sicherheit sind nicht zugelassen sind Bargeld, Sparguthaben oder einfacher Bankverrechnungsscheck.

Wenn Sie die Sicherheit durch Überweisung an das Vollstreckungsgericht leisten möchten, überweisen Sie diese unbedingt rechtzeitig unter Angabe des Aktenzeichens, mit dem Zusatz „Sicherheitsleistung“ und Ihrem Namen. Die Sicherheitsleistung ist nur wirksam, wenn dem Vollstreckungsgericht im Termin der Nachweis des Zahlungseingangs der Gerichtszahlstelle vorliegt. Eine Kopie des Überweisungsträgers oder Ihr Kontoauszug sind als Nachweis nicht ausreichend.

Zahlungen nach Zuschlagserteilung

Nach Erteilung des Zuschlags setzt das Vollstreckungsgericht einen besonderen Verteilungstermin an. Rechtzeitig vor diesem Termin müssen Sie das Meistgebot zuzüglich 4% Zinsen überweisen.

Für den Zuschlag wird von Ihnen eine besondere Gerichtsgebühr erhoben, ebenso später für Ihre Eintragung als Eigentümer in das Grundbuch.

Das Finanzamt wird von Ihnen eine Grunderwerbsteuer erheben. Die aktuelle Höhe der Grunderwerbsteuer können Sie bei dem Finanzamt erfragen.

[Drucken](#)

Justizministerium	Gerichte und Staatsanwaltschaften	Justizvollzug und Ambulanter Justizsozialdienst	Bürgerservice	Karriere	Entscheidungen	Leichte Sprache
Zivilgerichtsbarkeit	Justizvollzug	INFOService	Niedersächsische Justiz	Justiz als Arbeitgeber	Landesjustizprüfungsamt	Was steht auf der Internet-seite vom Justiz-portal Niedersachsen? Und wo finden Sie die Informationen?
Strafgerichtsbarkeit	Ambulanter Justizsozialdienst	Justiz im Land	Anschriften	Norddeutsche Hochschule für Rechtspflege	Ausbildung / Studium	Leichte Sprache in der niedersächsischen Justiz
Staatsanwaltschaften	Täter-Opfer-Ausgleich	Broschüren	Lebenslagen	Stellenmarkt		Was ist Justiz?
Arbeitsgerichtsbarkeit		Amtliche Formulare, Ausfüllhilfen und Hinweisblätter				Mitarbeiter in der Justiz
Verwaltungsgerichtsbarkeit		Elektronischer Rechtsverkehr				Diese Angebote können Sie nutzen
Sozialgerichtsbarkeit		Teilnahme an Videokonferenzen				Schlichten statt richten: Nicht jeder Streit muss vor Gericht
Finanzgerichtsbarkeit		Landesbetreuungsstelle				Die verschiedenen Gerichtsverfahren
Aufgaben der Amtsgerichte		Opferschutz				Nach der Verurteilung
Welches Gericht ist örtlich zuständig?		Prävention / LPR				Psychosoziale Prozessbegleitung in Niedersachsen
		Niedersächsischer Landesbeauftragter gegen Antisemitismus und für den Schutz jüdischen Lebens				Broschüren und Ausfüllhilfen
		Aboservice für Presseinformationen				
		Linksammlung				
		Barrierefreiheit				
		Impressum				
		Kontakt				
		Sitemap				



Niedersachsen. Klar.

[Bildrechte](#) [Impressum](#) [Datenschutz](#) [Kontakt](#) [Inhaltsverzeichnis](#) [Barrierefreiheit](#)

[zum Seitenanfang](#)

[zur mobilen Ansicht wechseln](#)