

Sofort-Maßnahmen

in der Zwangsversteigerung

Erste Notfallmaßnahme, falls jetzt und heute irgendwelche Fristen zu beachten sind (also eine Beschwerde- oder andere Rechtsmittelfristen ablaufen - die Informationen hierzu findet man gemäß § 232 ZPO am Ende eines jeden anfechtbaren Beschlusses.) oder aber bereits der Zwangsversteigerungstermin selbst vor der Türe steht oder aber Ihre Zwangsräumung angekündigt wurde:

Sofort Notfall-Telefon anrufen (AB) oder Fax dorthin schicken: 03212-9099762

Anderenfalls: Erst einmal in Ruhe weiterlesen

Liebe Besucher unserer Website,

Zuerst noch einmal herzlich willkommen, auch wenn der Anlass für Ihren Besuch Ihnen vermutlich bereits seit geraumer Zeit mit kaltem Grausen den Rücken rauf und runter kriecht.

Ich möchte Sie einladen, diesen Text erst einmal in aller Ruhe und gründlich zu lesen und zu analysieren, wo Sie sich standortmäßig wiederfinden können, um den Weg, den ich Ihnen in der Folge vorschlagen möchte, geistig und gefühlsmäßig realistisch auf Ihre Lage bezogen einordnen zu können. Also, fangen wir an:

Um gleich vorweg auf Ihre vermutlich **wichtigste Frage** grundsätzlich zu antworten:

Ja, man kann etwas tun, man kann fast immer etwas tun, was Ihre Lage verändert – ja, vielleicht sogar mittel- bis langfristig verbessert, und das beginnt, sobald man tatsächlich tätig wird.

Aber:

1. Es geht nie mit bloßen billigen Tipps und Tricks,
2. Es geht nicht mit Aggression, Brüllen und einer Wut, die einen nachts umhertreibt,
3. Es geht nicht mit Ablenkung, Drogen, Alkohol, Fremdgehen, mit dem Auto rasen oder sich anderweitig in gefährliche Abenteuer stürzen etc.
4. Es geht auch nicht mit Flucht in die Krankheit, in suizidale Gedanken- und Empfindungswelten. Auch Selbstvorwürfe, Schuldeingeständnisse, öffentliche Eigenentwertung und was alles die menschliche Fantasie sonst noch so hervorbringen kann, können keinesfalls zu irgendwelchen fruchtbaren und wünschenswerten Veränderungen führen
5. Es führt bestimmt nicht zum Ziel, wenn man alle (meistens sind es nicht einmal alle...) Papierunterlagen in einen Karton schmeißt und irgendeinem Anwalt vor die Füße kippt, der damit in der Regel überfordert ist, so wie ein Arzt, dem Sie bloß sagen: Mir geht es schlecht, mach mich gesund.
6. Es geht ganz besonders auch nicht damit, lediglich den Kopf in den Sand zu stecken.

Sondern:

1. Einer unserer zentralen gedanklichen Ansätze lautet:

***„Wir selbst sind der Stein des Anstoßes!
Die höheren Mächte helfen uns fast immer durch Menschenhände,
und am liebsten durch unsere eigenen...“***

2. Dies vorausgesetzt, muss Ihre erste „Tat“ die sein, **Ihren aktuellen Standort festzustellen**. Dazu müssen Sie zuallererst Ihre sämtlichen Akten ordentlich nach Datum sortiert abheften. Die ältesten Unterlagen kommen hinten hinein, die neuesten obenauf. Sie benötigen mindestens 4 Ordner:

Erster Ordner:	Dieser Ordner beinhaltet die Unterlagen, welche die Beziehung zur Bank bzw. dem jeweiligen Darlehensgeber widerspiegeln: <ul style="list-style-type: none">○ Darlehensangebot○ notariellen Kaufvertrag für Grundstück, Haus oder Wohnung○ notarielle Grundschuldbestellungsurkunde für die finanzierende Bank oder aber den entsprechenden Abtretungsvertrag für eine bereits bestehende, von der neuen Bank dann abgelöste Grundschuld (mit oder ohne Brief), oder Hypothek○ Darlehensvertrag mit Zweckerklärung (also dem Dokument, das praktisch die Gültigkeit und den Wirkungsbereich der Grundschuld an die schuldrechtliche Forderung bindet und dadurch begrenzt, bei der Hypothek gilt das bereits von Gesetzes wegen)○ der gesamte lückenlose Schriftverkehr mit der Bank○ die letzten beiden Mahnungen vor der Kündigung○ Kündigungsschreiben für das Darlehen oder die gesamte Geschäftsverbindung○ Sämtlicher weitere Schriftverkehr mit Bank/Rechtsabteilung, Makler der Immobilienabteilung der Bank etc.
Zweiter Ordner:	Dieser Ordner enthält <ul style="list-style-type: none">○ sämtliche Darlehenskonten, Jahresauszüge und Saldenmitteilungen (nach Konten getrennt),○ und falls es ein Kontokorrentkonto gegeben hat, was über längere Zeit im Minus geführt wurde (vor allem bei Geschäftsleuten), muss dieses von Anfang an sortiert vorliegen.○ Also ggf. beim Steuerberater nachfragen, falls etwas fehlt, ansonsten im Archiv graben gehen.
Dritter Ordner:	Dieser Ordner beinhaltet alle Unterlagen, die sich auf das Zwangsvollstreckungsverfahren beziehen (Zwangsverwaltung und/oder Zwangsversteigerung sollten nicht durcheinander abgelegt werden, sondern in getrennten Abteilungen gesondert abgeheftet werden). Grundsätzlich müssen alle Briefumschläge mit abgeheftet werden, nicht nur die gelben mit dem Zustelldatum, sondern auch die, welche mit normaler Post gekommen sind (wegen des Poststempels). Und noch etwas Grundsätzliches: Entfernen Sie alle Heftklammern und ersetzen Sie diese durch normale Büroklammern, damit es keine Probleme beim Einscannen der Unterlagen geben kann.

Vierter Ordner:	Sonstiges: Alles andere, was nicht eindeutig in die Hauptrubriken hineinpasst, in einen weiteren Ordner heften.
Ganz wichtig:	Besorgen Sie sich beim zuständigen Grundbuchamt auf jeden Fall einen aktuellen Grundbuchauszug!

Nachdem Sie nun die Ordner mit den ganzen vorhandenen Materialien zusammengestellt haben, **bearbeiten Sie bitte als nächstes die unten stehende Liste.**

3. **Für die Frage, wo wir im Verfahren stehen und wie wir anfangen müssen, zu aktiv Tätigen in der eigenen Sache zu werden**, folgt eine Auflistung der formell vorgeschriebenen und insoweit aufeinanderfolgenden Verfahrensschritte. Bei allen Punkten, die bereits eingetreten sind, kreuzen Sie bitte das entsprechende Kästchen an:
- Der Gerichtsvollzieher hat mir die vollstreckbare Ausfertigung der Grundschuldbestellungsurkunde zugestellt (= notwendiger Vollstreckungstitel nebst Zustellnachweis, ohne den die Gläubiger keine Vollstreckungsanträge bei Gericht stellen darf). Datum der Zustellung:
 - Das für den Ort der zu versteigernden Immobilie zuständige Amtsgericht in hat mir den **Anordnungsbeschluss zur Zwangsversteigerung** zugestellt. Datum der Zustellung:
 - Ich habe das vom Gericht angeführte Rechtsmittel aus § 30a ZVG (Zwangsversteigerungsgesetz) fristgerecht eingelegt. Datum der Einlegung: Wie hat das Gericht reagiert (bitte auf gesondertem Blatt ausführlich beschreiben).
 - Das für den Ort der zu versteigernden Immobilie zuständige Amtsgericht in hat mir den Anordnungsbeschluss zur **Zwangsverwaltung** zugestellt. Datum der Zustellung: Haben Sie hier Rechtsmittel eingelegt? Wie hat das Gericht reagiert (bitte auf gesondertem Blatt ausführlich beschreiben).
 - Das Gericht hat eine Schätzungsanordnung für die Immobilie erlassen und einen Bausachverständigen für die Erstellung eines Verkehrswertgutachtens bestellt. Datum des Poststempels der hier üblichen normalen Postsendung:
 - Der Bausachverständige (Verkehrswertgutachter) hat schriftlich einen Ortstermin festgesetzt oder vorgeschlagen.
 - Der Ortstermin mit dem Bausachverständigen (Gutachter) hat bereits stattgefunden.
 - Das Gericht hat die Verkehrswertanhörung eingeleitet, indem es Ihnen das fertige Verkehrswertgutachten zur Stellungnahme übersandt hat oder aber lediglich den (aus unserer Sicht insofern unzulässigen) Hinweis gegeben hat, dass dieses zur fachlichen Stellungnahme nur in der Geschäftsstelle eingesehen werden kann.

Haben Sie dazu Stellung genommen?

Wie hat das Gericht reagiert (bitte auf gesondertem Blatt ausführlich beschreiben).

- Das Gericht hat den Verkehrswert durch Beschluss vom auf die Summe von EUR festgesetzt.
Haben Sie hierauf Sofortige Beschwerde eingelegt?
Wie hat das Gericht reagiert (bitte auf gesondertem Blatt ausführlich beschreiben).
- Das Gericht hat einen Termin zur Zwangsversteigerung festgesetzt.
Datum der Zustellung: Datum ZV-Termin
- Das Gericht hat die Mitteilung nach § 41 Abs. 2 ZVG in der vierten Woche vor dem Zwangsversteigerungstermin mit normaler Post an Sie verschickt, aus der die betreibenden Gläubiger mit ihren aktuellen Forderungen ersichtlich sind.
- Der Zwangsversteigerungstermin hat stattgefunden. Es war dies der
 - Erste ZV-Termin, Datum:
 - Zweite ZV-Termin, Datum:
 - ZV-Termin, Datum:
- Im Versteigerungstermin wurde Zuschlag erteilt.
- Es wurde ein gesonderter Zuschlagsverkündungstermin bestimmt.
Datum:
- Es wurde Zuschlag erteilt am zum Preis von EUR
- Ich war im Zwangsversteigerungstermin und/oder im Zuschlagsverkündungstermin persönlich anwesend bzw. rechtlich wirksam (z.B. durch Rechtsanwalt) vertreten.
- Ich habe Zuschlagsbeschwerde eingereicht.
Wie hat das Gericht reagiert (bitte auf gesondertem Blatt ausführlich beschreiben).
- Der Zuschlag ist rechtskräftig geworden (alle Anfechtungsfristen sind abgelaufen).
- Es wurde ein Termin zur Erlösverteilung bestimmt.
Datum:
- Der Verteilungstermin wurde durchgeführt.
- Ich habe wirksam Widerspruch gegen den Teilungsplan eingelegt und Vollstreckungsgegenklage beim Landgericht eingereicht.
Datum:

- Das Vollstreckungsverfahren ist beendet. Die Immobilie ist nicht mehr zurückholbar, seit der Zuschlagsbeschluss zur Rechtskraft erwachsen ist. Es bleibt ggf. nur noch die Möglichkeit, von der Bank Schadensersatz zu verlangen, sofern ihr massive Fehler nachzuweisen sind und die sich daraus ergebende Gegenforderung noch nicht verjährt ist und daher ein gerichtliches Vorgehen aussichtslos ist.
 - Aus dem Zuschlagsbeschluss wird durch den Ersteher meiner Immobilie die Zwangs-räumung betrieben:
Räumungstermin ist der (Datum):
4. Hier nochmals gesondert die Frage nach den von Ihnen genutzten Rechtsmitteln:
Bitte machen Sie dazu eine Extra-Liste über Ihre sämtlichen bisherigen Aktivitäten auf einem Beiblatt.
 5. So ausgestattet, ist es Zeit, unsere Telefon-Hotline kostenfrei anzurufen (außer den normalen Telefonkosten natürlich). Diese lautet (nur AB oder FAX):

03212-90 99 762

Wir rufen Sie schnellstmöglich zurück und besprechen die durchzuführenden Maßnahmen aufgrund der hier gesammelten Daten und der vorliegenden Dokumente.

MfG Gerd E. Gmelin (Mitgliederbetreuung des BZVI e.V.)

Alle wichtigen Gesetze finden Sie auf folgender Website:

www.dejure.org

Und dort sollten Sie sich einen Abend dafür nehmen, das Zwangsversteigerungsgesetz (= die Bedienungsanleitung) wenigstens einmal mit Verstand durchzulesen und alles anzustreichen (in einem Ausdruck), was Sie nicht oder nicht völlig verstehen. Das gibt uns im Rahmen einer Vereinsmitgliedschaft eine schöne Gesprächsgrundlage für später einmal.