

Zwangsversteigerung von Immobilien in Ungarn

Die Versteigerung einer Immobilie ist die strengste Zwangsmaßnahme die im Falle der Nichtzahlung einer vollstreckbaren Geldforderung angewendet werden kann.

Die Zwangsversteigerungen werden jedoch bei den explodierenden Immobilienpreisen auch zu einer attraktiven Möglichkeit zum Immobilienerwerb – gerne unter Marktpreis - und locken immer mehr Interessenten an.

Das System der Zwangsversteigerungen wurde in den letzten Jahren weiter optimiert und heutzutage werden diese Versteigerungen nur noch online abgehalten.

Das Verfahren regelt das Gesetz Nr. LIII von 1994 über die Zwangsvollstreckung wodurch zwei Zielsetzungen: das schnelle Abwicklung einer Versteigerung und die Vermeidung von Rechtsmissbrauch verwirklicht wurden.

Das virtuelle System zur Zwangsversteigerung betreibt die ungarische Gerichtsvollzieherschaft.

1. Registrierung

Die Teilnahme an Versteigerungen ist an die Registrierung im System gebunden.

Die Aufnahme ins elektronische Register kann jede Person oder Organisation bei einem beliebig ausgewählten Gerichtsvollzieher beintragen; als Bieter können auch mehrere Personen und Organisationen - unter Angabe des Anteils des Eigentumserwerbs – registrieren lassen.

Die Eintragung ins elektronische Register der Bieter können unter Vorlage der zum Nachweis der Daten des Bieters dienenden Dokumente und Zahlung der Eintragungsgebühr persönlich oder mit einer entsprechenden Vollmacht bei jedem Gerichtsvollzieher beantragt werden.

Der Bieter muss eine Änderung bei seinen Daten unverzüglich melden.

Der Gerichtsvollzieher löscht den Bieter auf Antrag aus dem elektronischen Register der Bieter wieder.

Das elektronische Register der Bieter dürfen nur die Gerichtsvollzieher einsehen.

2. Veröffentlichung und Dauer der Zwangsversteigerung

2.1. Versteigerungsanzeige

Das Register der virtuellen Versteigerungsanzeigen ist öffentlich und kann gebührenfrei eingesehen werden, auch von nicht registrierten Personen.

Die Versteigerungsanzeigen werden im Internet laufend zugängliche informationstechnische Rahmensystem veröffentlicht und darin Folgendes aufgeführt:

a) Name des Gerichtsvollziehers, die Anschrift seines Amtsraumes, seine Telefonnummer und die Nummer seines Hinterlegungskontos,

b) die Namen der Parteien sowie die Rechtstitel und die Summen der Hauptforderungen,

c) die Grundbuchdaten des Grundstücks

d) die Zubehörteile und die charakteristischen Eigenheiten des Grundstücks,

e) der Verkauf des Grundstücks im beziehbaren oder bewohnten Zustand,

f) das Mindestgebot des Grundstücks,

g) die Summe des Versteigerungsvorschusses

h) die Höhe des niedrigsten Kaufgebots, das bei der Versteigerung auf Grund der Festlegungen abgegeben werden kann, und ob die der Lage der Wohnimmobilie entsprechende Kommunalverwaltung oder ein Miteigentümer für die Wohnimmobilie ein Vorversteigerungsrecht besitzt,

i) der Anfangs- und Abschlusszeitpunkt der Versteigerung bzw. der Zeitpunkt der Besichtigung des Grundstücks,

j) die Gebotsschwelle bei einem Schätzwert unter zehn Millionen Forint in Höhe von zwei Prozent des Schätzwertes, doch wenigstens eintausend Forint, bzw. bei einem Schätzwert über zehn Millionen Forint in Höhe von einem Prozent des Schätzwertes, auf tausend Forint gerundet,

k) eine Auskunft darüber, dass eine Information über die gesetzlichen Bestimmungen zu den Bietern, über die Bedingungen und den Ablauf der Frist der virtuellen Gebotsabgabe, die Zahlung des Kaufpreises bzw. die Abhaltung einer zweiten Versteigerung im Register der virtuellen Versteigerungsanzeigen zugänglich ist.

Der Gerichtsvollzieher stellt vor dem Verkauf des Grundstücks unter Berücksichtigung einer vom Amt ausgestellten sog. Steuer- und Wertbescheinigung, die nicht älter als sechs Monate ist, oder auf Grund des Gutachtens eines Gerichtssachverständigen den Schätzwert des Grundstücks fest, und zwar sowohl für den Fall des Verkaufs im beziehbaren, als auch für den Fall des Verkaufs im bewohnten Zustand

2.2. Dauer

Die Versteigerung dauert bis zu einer durch den Gerichtsvollzieher festgelegten Stundenangabe zwischen 8 und 20 Uhr des 60. Tages nach der Veröffentlichung der Versteigerungsanzeige im Register der virtuellen Versteigerungsanzeigen; wenn in den fünf Minuten vor Abschluss der Versteigerung ein neues Kaufgebot eingeht, verlängert sich die Dauer der Versteigerung automatisch um fünf Minuten nach Abgabe dieses Kaufgebotes.

Das virtuelle Versteigerungssystem führt den Zeitpunkt der Veröffentlichung der Versteigerungsanzeige und des Abschlusses des Gebotsjournals (der Beendigung der Versteigerung) automatisch auf der Anzeige auf, die auf diese Weise ergänzt im Register der virtuellen Versteigerungsanzeigen erscheint.

Die Versteigerung kann nicht als bekannt gemacht angesehen werden, wenn das Register der virtuellen Versteigerungsanzeigen für die Nutzer in einer Zeitdauer von mehr als zehn Prozent des Veröffentlichungszeitraums nicht zugänglich war – dies stellt sich aber nur am Ende der Versteigerung heraus und in diesem Fall ist die Versteigerung nicht gültig.

3. Abgabe eines Gebots als Bieter

3.1. Mindestgebot

Das Mindestgebot des Grundstücks ist die Summe des Schätzwertes.

Für das Grundstück kann mit einer wenigstens 50% des Mindestgebotes entsprechenden Summe ein gültiges Kaufgebot getätigt werden.

Für ein Wohngrundstück kann mit einer wenigstens 70% des Mindestgebots - bei der Eintreibung von Forderungen, die auf einem mit dem Verbraucher abgeschlossenen Vertrag beruhen, wenigstens dem Mindestgebot - entsprechenden Summe ein gültiges Kaufgebot abgegeben werden, wenn der Schuldner nur dieses eine Wohngrundstück besitzt, dort seinen Wohnsitz hat und auch in den sechs Monaten vor der Einleitung des Vollstreckungsverfahrens dort seinen Wohnsitz hatte.

3.2. Abgabe eines Gebots

Zum Zutritt als Bieter ins Versteigerungssystem ist nur der ins Register der Bieter eingetragene Nutzer unter Angabe seines zu diesem Zweck festgelegten und aktivierten Nutzernamens und Passwortes berechtigt.

Der die Versteigerung abwickelnde Gerichtsvollzieher aktiviert auf Antrag den Nutzernamen und das Passwort, die zur Nutzung des virtuellen Versteigerungssystems als Bieter benötigt werden, wenn die im Register der Bieter stehende Person oder Organisation einen 10% des Schätzwertes entsprechenden Versteigerungsvorschuss beim Gerichtsvollzieher hinterlegt oder überwiesen hat und dieser auf dem Hinterlegungskonto des Gerichtsvollziehers gutgeschrieben wurde.

Die Aktivierung kann spätestens 3 Arbeitstage vor dem Gebotjournal (siehe unten) beantragt werden.

Der Bieter kann nach der Veröffentlichung der Versteigerungsanzeige im Register bis zum Abschluss des zur Versteigerung gehörenden sog. Gebotsjournals unter Angabe seines aktivierten Nutzernamens und Passworts sowie der Höhe des Kaufgebots auf elektronischem Wege ein Kaufgebot abgeben.

Das Kaufgebot wird vom virtuellen Versteigerungssystem automatisch festgehalten und gleichzeitig in dem zur Versteigerung gehörenden Gebotsjournal veröffentlicht. Das Gebotsjournal enthält die abgegebenen Kaufgebote in der Reihenfolge des Eingangs.

Wenn das virtuelle Versteigerungssystem nach der Veröffentlichung des Kaufgebots des Bieters ein neues Kaufgebot im Gebotsjournal veröffentlicht, sorgt der Gerichtsvollzieher auf Antrag des Bieters innerhalb von drei Arbeitstagen für die Rücküberweisung des um die Überweisungskosten gesenkten Teils des Versteigerungsvorschusses; in Ermangelung eines Antrags ist den weiteren Bietern außer dem Ersteher der Vorschuss nach Abschluss der Versteigerung zurückzuüberweisen.

Zum Endzeitpunkt der Versteigerung schließt das virtuelle Versteigerungssystem das Gebotsjournal automatisch ab und veröffentlicht darin den Abschlusszeitpunkt. Das Gebotsjournal ist öffentlich und kann kostenlos eingesehen werden.

4. Erwerb und Bezahlung des Kaufpreises

4.1. Bezahlung

Der Gerichtsvollzieher fordert den Ersteher nach Ende der Versteigerung auf, zur Unterzeichnung des Versteigerungsprotokolls und Zahlung des Kaufpreises zu einem bestimmten Zeitpunkt im Büro des Gerichtsvollziehers zu erscheinen. Wenn er dies versäumt, verliert der Ersteher seinen Vorschuss.

Der Ersteher muss den vollen Kaufpreis innerhalb von 15 Tagen nach dem Tag der Unterzeichnung des Versteigerungsprotokolls auf das Hinterlegungskonto des Gerichtsvollziehers einzahlen oder überweisen; wenn er das versäumt, verliert er seinen Vorschuss.

Der Gerichtsvollzieher kann zur Zahlung des Kaufpreises einen sich auf höchstens 2 Monate erstreckenden Aufschub gewähren, wenn das die höhere Summe des Kaufpreises oder ein anderer wichtiger Umstand begründet.

Für die um den Vorschuss gesenkte Summe des Kaufpreises sind vom Tag der Fälligkeit an Verzugszinsen laut Bürgerlichem Gesetzbuch zu zahlen.

4.2. Eigentumsrecht

Wenn der Ersteher den vollen Kaufpreis gezahlt hat und seit der Versteigerung 30 Tage vergangen sind, übergibt der Gerichtsvollzieher das bei der Versteigerung gekaufte Grundstück an den Ersteher.

Der Schuldner und die nach dem Recht des Schuldners das Grundstück bewohnenden Personen müssen das Grundstück bis zum dreißigsten Tage nach der Versteigerung, wenn der Gerichtsvollzieher eine darüber hinausgehende Frist zur Kaufpreiszahlung gesetzt hat, bis zu diesem Zeitpunkt, und bei Einlegen eines Rechtsmittels gemäß der Verfügung des Beschlusses darüber bis zum fünfzehnten Tag nach der Rechtskrafterlangung des Beschlusses, von ihren beweglichen Sachen geräumt, verlassen und sicherstellen, dass der Gerichtsvollzieher dem Ersteher das Grundstück übergibt.

Das Eigentumsrecht des neuen Eigentümers, der das einer Vollstreckung unterzogene Grundstück erwirbt, belasten nur die folgenden Rechte:

- a) die Grunddienstbarkeit,
- b) das Nutzungsrecht aus öffentlichem Interesse,
- c) das Nießbrauchrecht, es sei denn dessen Berechtigter für die Befriedigung der Forderung des Vollstreckungsgläubigers haftet oder wenn es nach der Aufnahme der Hypothek durch einen Vertrag errichtet wurde