

## Zwangsversteigerungen - Kroatien



Hinweis: Die ursprüngliche Sprachfassung dieser Seite [hr](#) wurde unlängst geändert. Die Sprachfassung, die Sie ausgewählt haben, wird gerade von unserer Übersetzungsabteilung erstellt.

### 1. Bekanntmachung und Preisgestaltung bei der Versteigerung von beschlagnahmten Vermögenswerten

In Übereinstimmung mit den Bestimmungen des Zwangsvollstreckungsgesetzes (*Ovršni zakon*) (*Narodne Novine* (NN; Amtsblatt der Republik Kroatien) Nr. 112/12, 25/13, 93/14 und 55/16, im Folgenden „ZVG“) findet der Verkauf von beweglichem und unbeweglichem Vermögen im Rahmen von Zwangsversteigerungen statt. Am 1. Januar 2015 trat in Kroatien ein System für den Verkauf von beweglichem und unbeweglichem Vermögen im Rahmen von Online-Zwangsvollstreckungen in Kraft, das für nach diesem Datum eingeleitete Verfahren gilt.

#### Unbewegliches Vermögen

Die Vollstreckung von Immobilien erfolgt durch die Eintragung eines Vollstreckungseintrags in das Grundbuch, die Ermittlung des Immobilienwertes, den Verkauf der betreffenden Immobilie und die Begleichung des Anspruchs des/der Vollstreckungsgläubiger(s) aus den Verkaufserträgen.

Der Immobilienwert wird durch eine Ermessensentscheidung des Gerichts auf Grundlage des begründeten Gutachtens eines zugelassenen Sachverständigen oder Schätzers festgesetzt. Bei der Ermittlung des Immobilienwertes werden auch bestimmte Rechte und dingliche Belastungen in Bezug auf das Grundstück berücksichtigt, die auch nach dem Verkauf weiterbestehen und dessen Wert mindern.

Nach Beendigung des Verfahrens zur Schätzung des Immobilienwertes erlässt das Gericht Schlussfolgerungen in Bezug auf den Verkauf der Immobilie, aus denen der Immobilienwert und die Methode und die Bedingungen ihres Verkaufs hervorgehen.

Artikel 92 Absatz 2 und 3 ZVG sieht vor, dass die Parteien den Wert der Immobilie durch eine gerichtliche oder außergerichtliche Vereinbarung festsetzen können, die die Grundlage für ein Pfandrecht oder ein anderes maßgebliches Eigentumsrecht darstellt, das zur Sicherung des zu befriedigenden Anspruch errichtet wird.

Immobilien werden im Rahmen von Online-Zwangsvollstreckungen verkauft, die auf Antrag der zuständigen Behörde seitens der Finanzagentur (*Financijska agencija*; im Folgenden „FINA“) durchgeführt werden. Die Verkaufsaufforderung wird zusammen mit den sonstigen Dokumenten in Bezug auf das Verfahren zum Immobilienverkauf an die regionalen Zentralen der FINA übermittelt, die nach Maßgabe des Standorts und der Zuständigkeit des Vollstreckungsgerichts örtlich zuständig sind.

Eine Online-Zwangsvollstreckung beginnt mit einem Aufruf zur Teilnahme an der Online-Zwangsvollstreckung.

Auf der ersten Online-Zwangsvollstreckung darf die Immobilie nicht unter vier Fünftel ihres ermittelten Werts verkauft werden. Auf der zweiten Online-Zwangsvollstreckung darf die Immobilie nicht unter drei Fünftel ihres ermittelten Werts verkauft werden (Artikel 102 Absatz 1 und 2 ZVG).

Die Angebote werden über einen Zeitraum von 10 Arbeitstagen eingeholt. Sollten auf der ersten Online-Zwangsvollstreckung keine gültigen Angebote eingehen, beginnt die zweite Versteigerung mit der am ersten Tag nach der Beendigung der ersten Online-Zwangsvollstreckung erfolgenden Veröffentlichung eines Teilnahmeaufrufs.

Sollten auf der zweiten Online-Zwangsvollstreckung keine gültigen Angebote eingehen, setzt die FINA das Gericht darüber in Kenntnis. In diesem Fall setzt das Gericht die Vollstreckung aus.

Die Online-Zwangsvollstreckung endet zu dem im Teilnahmeaufruf genannten Zeitpunkt (Artikel 103 Absatz 1 ZVG).

Nach erfolgreicher Beendigung des Immobilienverkaufs im Rahmen einer Online-Zwangsvollstreckung, verkündet das Gericht nach Erhalt einer diesbezüglichen Mitteilung seitens der FINA eine Zuschlagsentscheidung. In dieser Entscheidung setzt das

Gericht fest, dass im Anschluss an die Rechtskräftigkeit des Urteils und die Übermittlung des Kaufpreises seitens des Käufers das Eigentumsrecht an der zuerkannten Immobilie zugunsten des Käufers in das Grundbuch einzutragen ist und sämtliche durch den Verkauf endenden Rechte und dinglichen Belastungen in Bezug auf die besagte Immobilie zu löschen sind.

Sobald die Zuschlagsentscheidung rechtskräftig geworden ist, setzt das Gericht einen Termin für die Verhandlung zur Aufteilung des Kaufpreises fest.

### **Bewegliches Vermögen**

Die Vollstreckung von beweglichem Vermögen erfolgt durch Pfändung, Schätzung, Beschlagnahme, Versand, Verwahrung beim Gericht, beim Vollstreckungsgläubiger oder bei einem Dritten, Verkauf und Befriedigung des Anspruchs des Vollstreckungsgläubigers aus den Verkaufserträgen.

Bewegliches Vermögen wird im Rahmen einer mündlichen Zwangsversteigerung oder durch Direktverhandlungen verkauft. Die Verkaufsmethode wird in den Schlussfolgerungen des Gerichts festgesetzt, welches darauf achtet, dass der beste Verkaufspreis erzielt wird.

Der Verkauf von beweglichem Vermögen wird rechtzeitig auf der Anschlagtafel des Gerichts bekanntgemacht, kann jedoch auch auf dieselbe Weise bekannt gemacht werden wie der Verkauf von Immobilien.

Ort, Datum und Uhrzeit des Verkaufs werden dem Vollstreckungsgläubiger und dem Vollstreckungsschuldner mitgeteilt.

Auf Vorschlag des Vollstreckungsgläubigers kann der Verkauf von beweglichem Vermögen auch im Rahmen einer Online-Zwangsversteigerung erfolgen, auf die die Bestimmungen des ZVG für Online-Zwangsversteigerungen von Immobilien *mutatis mutandis* Anwendung finden (Artikel 149 Absatz 7 ZVG).

Auf der Versteigerung darf das bewegliche Vermögen nicht unter der Hälfte seines ermittelten Werts verkauft werden. Selbst in dem seitens des Gerichts festgesetzten Zeitraum für den Verkauf durch Direktverhandlungen darf das bewegliche Vermögen nicht unter diesem Preis verkauft werden.

Sollte das bewegliche Vermögen im Rahmen der Versteigerung oder im Rahmen von Direktverhandlungen nicht verkauft werden können, wird die Vollstreckung ausgesetzt.

Nach erfolgreicher Beendigung des Verkaufs des beweglichen Vermögens muss der Zuschlagsempfänger unmittelbar nach Beendigung der Versteigerung oder der Direktverhandlungen den Kaufpreis übermitteln und das bewegliche Vermögen übernehmen. In Ermangelung der Übermittlung des Kaufpreises seitens des Käufers gilt die Versteigerung als erfolglos.

Der Verkauf von im Rahmen von Vollstreckungsverfahren beschlagnahmtem beweglichem Vermögen kann einem Auktionator anvertraut werden. Die Tätigkeiten der Auktionatoren werden seitens der kroatischen Wirtschaftskammer organisiert und umgesetzt.

Versteigerungen von beweglichem Vermögen beim Auktionator werden seitens eines Notars durchgeführt.

Der Auktionator übergibt das bewegliche Vermögen nach dessen Verkauf gegen Entrichtung des Kaufpreises an den Käufer.

## **2. Zur Durchführung der Verkaufstransaktion ermächtigte Dritte**

### **Unbewegliches Vermögen**

In Kroatien werden Immobilienverkäufe seitens der FINA durchgeführt. Das Gericht muss der FINA zusammen mit der auf dem vorgeschriebenen Formular einzureichenden Verkaufsaufforderung den Vollstreckungsbeschluss, den Grundbuchauszug und die Schlussfolgerungen in Bezug auf den Verkauf übermitteln.

Im Falle von Immobilienverkäufen in Form von Direktverhandlungen wird die Immobilie von einer zu Immobilienverkäufen ermächtigten Person, einem Gerichtsvollzieher, einem Notar oder auf sonstige Weise verkauft.

### **Bewegliches Vermögen**

Mündliche Zwangsversteigerungen von beweglichem Vermögen werden von einem Gerichtsvollzieher durchgeführt. Im Rahmen seiner Schlussfolgerungen kann das Gericht auch einen Notar mit der Durchführung der Versteigerung betrauen (Artikel 149 Absatz 2 ZVG). Der Verkauf von im Rahmen des Vollstreckungsverfahrens beschlagnahmtem beweglichem Vermögen kann einem Auktionator anvertraut werden. (Artikel 152 Absatz 1 ZVG)

Auf Vorschlag des Vollstreckungsgläubigers erfolgt der Verkauf des beweglichen Vermögens im Rahmen einer seitens der FINA durchgeführten Online-Zwangsversteigerung.

### **3. Versteigerungsarten, für die die Vorschriften möglicherweise nicht vollständig gelten**

#### **Unbewegliches Vermögen**

Immobilien werden im Rahmen von Online-Zwangsversteigerungen verkauft. Eine Online-Zwangsversteigerung beginnt mit einem Aufruf zur Teilnahme an der Online-Zwangsversteigerung (Artikel 97 Absatz 1 ZVG).

Die Parteien, Pfandgläubiger und Inhaber von persönlichen Dienstbarkeiten und dinglichen Belastungen, die nach dem Verkauf der Immobilie enden, können sich spätestens bis zum Verkauf der Immobilie im Rahmen der Online-Zwangsversteigerung auf den Verkauf der besagten Immobilie in Form von Direktverhandlungen einigen, die seitens einer für den Immobilienhandel zugelassenen Person, eines Gerichtsvollziehers, eines Notars oder auf sonstige Weise innerhalb eines bestimmten Zeitraums erfolgt (Artikel 97 Absatz 6 ZVG).

Im Falle eines Verkaufs in Form von Direktverhandlungen erlässt das Gericht nach der Feststellung der Erfüllung der Voraussetzungen für die Rechtswirksamkeit des Verkaufs eine Zuschlagsentscheidung in Bezug auf die in Form von Direktverhandlungen verkaufte Immobilie (Artikel 104 Absatz 1 ZVG).

Die Zuschlagsentscheidung wird auf der Anschlagtafel des Gerichts ausgehängt und an alle Personen gesendet, an die die Schlussfolgerungen in Bezug auf den Zuschlag der Immobilie an den Zuschlagsempfänger übermittelt wird (Artikel 104 Absatz 2 ZVG).

#### **Bewegliches Vermögen**

Bewegliches Vermögen wird im Rahmen einer mündlichen Zwangsversteigerung oder in Form von Direktverhandlungen verkauft. Die Verkaufsmethode wird in den Schlussfolgerungen des Gerichts festgesetzt, welches darauf achtet, dass der beste Verkaufspreis erzielt wird (Artikel 149 Absatz 1 ZVF).

Der Verkauf in Form von Direktverhandlungen erfolgt zwischen dem Käufer einerseits und einem Gerichtsvollzieher oder Auktionator andererseits. Der Gerichtsvollzieher verkauft das unbewegliche Vermögen im Namen und auf Rechnung des Vollstreckungsschuldners und der Auktionator in eigenem Namen und auf Rechnung des Vollstreckungsschuldners (Artikel 149 Absatz 3 ZVG).

Auf Vorschlag des Vollstreckungsgläubigers kann der Verkauf von beweglichem Vermögen auch im Rahmen einer Online-Zwangsversteigerung erfolgen, auf die die Bestimmungen des ZVG für Online-Zwangsversteigerungen von beweglichem Vermögen *mutatis mutandis* Anwendung finden (Artikel 149 Absatz 7 ZVG).

Der Verkauf von unbeweglichem und beweglichem Vermögen, das durch eine durch die Eigentums- und Rechtsübertragung vollzogene gerichtliche oder notarielle Urkunde Gegenstand einer Sicherheitsleistung ist, kann gemäß den entsprechenden Bestimmungen in Bezug auf den Verkauf von beweglichem und unbeweglichem Vermögen zum Zwecke der Vollstreckung erfolgen.

### **4. Informationen über nationale Register für Vermögenswerte**

In Kroatien werden die nachstehenden Eigentumsregister geführt:

- Grundbücher in Bezug auf die Rechtsstellung von Immobilien im Hoheitsgebiet der Republik Kroatien,
- Kraftfahrzeugregister,
- Schiffsregister,
- Luftfahrzeugregister,
- Register der Aktien und dematerialisierten Wertpapiere,
- Register rechtlicher und notarieller Sicherungsinstrumente (Pfandrechtsregister),
- zentrales Kontenregister,
- sonstige Registerbücher und Register.

Die Register werden seitens der verschiedenen staatlichen Behörden in elektronischer Form geführt und sind auf elektronischem Wege zugänglich (beispielsweise durch den Zugriff auf ein seitens der Handelsgerichte geführtes Register der juristischen Personen).

Zum Erhalt von Daten von den staatlichen Behörden ist üblicherweise die Entrichtung einer angemessenen Gebühr erforderlich, deren Höhe von Behörde zu Behörde variiert und in Übereinstimmung mit dem Verwaltungsgebührengesetz (NN Nr. 115/16) und

der Verwaltungsgebührenverordnung (NN Nr. 8/17) festgesetzt wird. Verwaltungsgebühren von bis zu 100,00 HRK sind in Form von Stempelmarken zu entrichten und Verwaltungsgebühren von über 100,00 HRK können über Internetbanking entrichtet werden.

Die Liste von im Rahmen von Vollstreckungsverfahren verkauftem unbeweglichem und beweglichem Vermögen unterliegt den Vorschriften über den Inhalt und die Führungsweise von Registern von entsprechendem Vermögen (NN Nr. 115/12 und Nr. 156/14).

## **5. Informationen über Datenbanken, die es dem Gläubiger ermöglichen, Vermögenswerte oder Ansprüche des Schuldners zu ermitteln**

Gemäß Artikel 18 ZVG sind die staatlichen Behörden dazu verpflichtet, auf Antrag einer Person, die ein Vollstreckungs- oder Sicherungsverfahren einleiten möchte, innerhalb einer Frist von acht Tagen nach Einreichung des Antrags Informationen über den Schuldner bereitzustellen.

- Das Innenministerium gibt Auskunft darüber, ob eine Person im Verzeichnis der zugelassenen und gekennzeichneten Fahrzeuge als Fahrzeughalter eingetragen ist, und über Beschaffenheit, Marke, Art, Modell, Baujahr und amtliches Kennzeichen sowie über jedwede dingliche Belastungen des Fahrzeugs.
- Die Zentrale Verwahrungs- und Clearingstelle oder sonstige Personen, die zur Führung des Registers der eingetragenen oder dematerialisierten Wertpapiere, Aktien, Schuldverschreibungen, Schatzanweisungen, Zentralbankwechsel, Commercial Papers, Hinterlegungsscheine und anderen serienmäßig ausgestellten Wertpapiere berechtigt sind, geben Auskunft darüber, ob eine Person über in ihren Registern verzeichnete Wertpapiere verfügt.
- Die Hafenbehörde gibt Auskunft darüber, ob eine Person in den von ihr geführten Registern als Eigentümer eines Schiffs, einer Yacht, einer schwimmenden Einrichtung, einer feststehenden Offshore-Anlage, eines Bootes oder sich im Bau befindlicher Einrichtungen eingetragen ist.
- Die für Grundbucheinträge zuständige Behörde muss Ausdrücke jedweder auf den Namen einer natürlichen oder juristischen Person lautenden Eigentumsurkunden bereitstellen.
- Der Arbeitgeber oder die Zahlstelle dauerhafter Einkünfte stellt Daten über die Methode der Zahlung des Lohns oder anderer dauerhafter Einkünfte an eine Person bereit, gegen die der Gläubiger ein Verfahren einleiten möchte.
- Jedwede sonstige Behörde oder Einrichtung, die ein Registerbuch oder Register über Eigentumsrechte führt, muss Auskunft darüber geben, ob eine Person als Inhaber eines bestimmten Rechts in das von ihr geführte Register eingetragen ist.

Auf Antrag des Gerichts muss jedwede Person, von der der Vollstreckungsgläubiger behauptet, dass sie der Schuldner des Vollstreckungsschuldners ist oder sich im Besitz bestimmter Vermögenswerte des Vollstreckungsschuldners befindet, innerhalb einer Frist von acht Tagen eine Erklärung darüber abgeben, ob der Vollstreckungsschuldner einen Anspruch gegen sie hat oder ob sie sich im Besitz bestimmter Vermögenswerte des Schuldners befindet.

Die oben aufgeführten Behörden und Personen müssen dem Antrag der um die Informationen ersuchenden Person erst dann bearbeiten, wenn ihnen zuvor die Gebühren für ihre Tätigkeit entrichtet wurden.

Der Antragsteller muss in seinem Antrag den Anspruch angeben, in Bezug auf den er das Vollstreckungs- oder Sicherungsverfahren einleiten möchte und ein Dokument beifügen, auf dem sein Anspruch gründet.

Zur Einreichung des oben genannten Antrags ist kein Anwalt erforderlich und die Kosten variieren in Abhängigkeit von der staatlichen Behörde, bei der die Antragstellung erfolgt.

## **6. Informationen über Online-Zwangsversteigerungen**

Das Verfahren in Bezug auf den Verkauf von unbeweglichem und beweglichem Vermögen im Rahmen von Online-Zwangsversteigerungen untersteht den Bestimmungen des ZVG und den Bestimmungen der nachstehenden Durchführungsverordnungen:

- Vorschriften über die Methode und das Verfahren in Bezug auf den Verkauf von unbeweglichem und beweglichem Vermögen im Rahmen von Vollstreckungsverfahren (NN Nr. 156/14; im Folgenden „Verkaufsvorschriften“),
- Vorschriften über die Art und die Höhe der Gebühren für die Durchführung des Verkaufs von unbeweglichem und beweglichem Vermögen im Rahmen von Vollstreckungsverfahren (NN Nr. 156/14),
- Vorschriften über den Inhalt und die Führungsweise von Registern von im Rahmen von Vollstreckungsverfahren verkauftem unbeweglichem und beweglichem Vermögen (NN Nr. 115/12 und Nr. 156/14).

Eine Online-Zwangsversteigerung beginnt mit einem Aufruf zur Teilnahme.

Der Aufruf zur Teilnahme an einer Online-Zwangsversteigerung muss die Methode und die Bedingungen des Verkaufs enthalten, das Datum und die Uhrzeit des Beginns und des Endes der Online-Zwangsversteigerung, den Zeitpunkt, zu dem die an den Immobilien interessierten Personen die betreffende Immobilie in Augenschein nehmen können, sowie weitere erforderliche Angaben.

Sofern die Partei der FINA einen schriftlichen Antrag übermittelt und die damit verbundenen Kosten vorstreckt, veröffentlicht die FINA einen Aufruf zur Teilnahme an einer Online-Zwangsversteigerung in den öffentlichen Medien.

Zwischen der Bekanntmachung des Aufrufs zur Teilnahme an der Online-Versteigerung auf der Webseite der FINA und dem Beginn des Verfahrens zur Angebotsabgabe müssen mindestens 60 Tage liegen.

Nur Personen, die eine Sicherheitsleistung entrichtet haben, können als Bieter an der Online-Zwangsversteigerung teilnehmen (Artikel 99 Absatz 1 ZVG).

Voraussetzung für den Zugang zum Online-Zwangsversteigerungssystem ist eine gültige digitale Bescheinigung über die Identität des Bieters und eine Bescheinigung, die den Einsatz einer fortgeschrittenen elektronischen Signatur auf dem Angebot der jeweiligen Person ermöglicht (Artikel 14 Absatz 2 der Verkaufsvorschriften).

Zum Zeitpunkt der ersten Anmeldung bei einer bestimmten Online-Zwangsversteigerung muss der Bieter ein Anmeldeformular für die Teilnahme an der Online-Zwangsversteigerung ausfüllen.

Der Bieter unterzeichnet dieses Formular mit einer fortgeschrittenen elektronischen Signatur.

Nach dem Ausfüllen des in Artikel 15 der Verkaufsvorschriften genannten elektronischen Formulars weist das Online-Zwangsversteigerungssystem dem Bieter eine eindeutige Kennung für die jeweilige Online-Zwangsversteigerung zu.

Die Formulare stellen einen wesentlichen Bestandteil der Verkaufsvorschriften dar.

Das Einholen von Angeboten im Rahmen einer Online-Zwangsversteigerung erstreckt sich über einen Zeitraum von 10 Arbeitstagen, wobei die Angebote sowohl an Arbeitstagen als auch an arbeitsfreien Tagen zwischen 00.00 Uhr und 24.00 Uhr eingeholt werden.

Das Mindestgebot für einen zu verkaufenden Gegenstand, bei dem die Angebotsabgabe beginnt, wird seitens des Gerichts festgesetzt. Am Ende der Online-Zwangsversteigerung übermittelt die FINA einen Bericht an das Gericht, der die in Artikel 25 der Verkaufsvorschriften dargelegten Informationen enthält.

Das Online-Zwangsversteigerungsverfahren findet vor der FINA statt und die Zahlungen erfolgen per Banküberweisung. Der Bieter muss nicht persönlich bei der Versteigerung anwesend sein, sondern kann aus der Ferne daran teilnehmen.

Das Gericht erlässt eine schriftliche Zuschlagsentscheidung, die auf der Anschlagtafel des Gerichts und auf der Webseite der FINA veröffentlicht wird.

Im Falle des Verkaufs von beweglichem Vermögen kann der Verkauf auf Antrag des Vollstreckungsgläubigers ebenfalls im Rahmen einer Online-Zwangsversteigerung stattfinden, auf die die Bestimmungen des ZVG in Bezug auf Online-Zwangsversteigerungen von unbeweglichem Vermögen (Artikel 149 Absatz 7 ZVG) *mutatis mutandis* Anwendung finden.

---

**Die verschiedenen Sprachfassungen dieser Seite werden von den betreffenden Mitgliedstaaten verwaltet. Die Übersetzung wurde vom Übersetzungsdienst der Europäischen Kommission angefertigt. Es kann sein, dass Änderungen der zuständigen Behörden im Original in den Übersetzungen noch nicht berücksichtigt wurden. Die Kommission übernimmt keinerlei Verantwortung oder Haftung für Informationen, die dieses Dokument enthält oder auf die es verweist. Angaben zum Urheberrechtsschutz für EU-Websites sind dem rechtlichen Hinweis zu entnehmen.**

Letzte Aktualisierung: 18/10/2017