

Ablauf einer Bietstunde

Nachdem Sie die Sicherheitsschleusen des Gerichtsgebäudes passiert haben, gehen Sie zum richtigen Verhandlungssaal. Dort befindet sich ein Aushang mit der „Zwangsversteigerungssache Mustermann, 9.00 Uhr, Saal 100“ o. ä..

Kurz vor Beginn des Termins schließt der zuständige Rechtspfleger den Saal auf und es können schon einmal alle eintreten. Zuschauer und Bietinteressenten nehmen auf den Stuhlreihen Platz.

Vertreter der Gläubiger, also meist Bankenvertreter, nehmen aus Sicht der Zuschauer / Bietinteressenten vorne rechts Platz. Eventuelle Vertreter des Schuldners setzen sich ihnen gegenüber, der Rechtspfleger sitzt „vor Kopf“ in der Mitte. Diese Sitzordnung kann von Gericht zu Gericht abweichen.

Der Rechtspfleger ruft kurz vor Beginn auf dem Flur noch einmal die Verhandlung auf. Dies ist eine Vorschrift. Keiner soll eventuell das Geschehen unabsichtlich verpassen.

Dann beginnt der Rechtspfleger mit seinem Vortrag. Zunächst wird gefragt, ob außer den Bankenvertretern noch irgendwelche andere Verfahrensbeteiligte anwesend sind. In erster Linie ist hiermit die Eigentümerseite gemeint. Der Eigentümer ist berechtigt verschiedene Anträge zu stellen. Sehr häufig ist der Eigentümer jedoch nicht anwesend.

Der Rechtspfleger verliest dann etliche Dinge aus dem Grundbuch, angemeldete Forderungen der Gläubiger und errechnet das geringste Gebot. Dieses geringste Gebot setzt sich aus Verfahrenskosten zusammen. Dieser Betrag muss mindestens geboten werden. Einen Zuschlag auf diesen relativ geringen Betrag erhält man natürlich nicht.

Häufig werden noch Besonderheiten der Immobilie erläutert, etwa ob irgendwelche Wege- oder Wohnrechte bestehen bleiben. Schön ist es, wenn das Grundbuch vollständig bereinigt wird.

Der Rechtspfleger fragt dann ein letztes Mal, ob noch irgendwelche Anträge gestellt werden. Denn dies ist nun die letzte Möglichkeit für alle Verfahrensbeteiligten. Danach wird die Bietstunde offiziell eröffnet und die Uhrzeit genannt.

Nun beginnt die „Bietstunde“. Sie muss 30 Minuten dauern, kann aber bei Bedarf – zum Beispiel bei vielen Geboten – beliebig verlängert werden kann.

Der weitere Ablauf ist unterschiedlich. Viele Interessenten warten zunächst, ob nicht irgendjemand anderes ein Gebot abgibt. Gegen Ende der Bietstunde kann es dann auch schon mal zu Gedränge kommen.

Wenn Sie bieten möchten, gehen Sie nach vorne an den Tisch des Rechtspflegers und nennen das Gebot. Dort müssen Sie sich ausweisen. Die Personalien werden notiert und der Rechtspfleger ruft das Gebot auf. In der Regel stellt dann der Vertreter der Gläubigerin einen Antrag auf Sicherheitsleistung (10% des Verkehrswertes). Diese kann ausschließlich in folgenden Formen erbracht werden:

- Bankscheck in entsprechender Höhe vorgelegt werden. Dieser, auf ein deutsches

www.zwangimmobilien.de

Kreditinstitut bezogene Scheck (erhalten Sie bei Ihrer Hausbank), muss noch eine Gültigkeitsdauer von mindestens 4 Tagen aufweisen.

- **Bankbürgschaft**
- **Vorabüberweisung auf ein Konto der Gerichtskasse**
- **Achtung: Sicherheitsleistungen in bar werden seit dem 16.02.2007 nicht mehr akzeptiert!**

Nachdem die Sicherheit geprüft worden ist, können Sie wieder Platz nehmen.

Möglicherweise erfolgen auch Gebote anderer Interessenten. Nun können Sie von Ihrem Platz aus höhere Gebote abgeben. Dabei können verschiedene Strategien verfolgt werden. Bei Erhöhungen in kleinen Schritten ist häufig zu beobachten, dass einige Leute immer wieder nachlegen. Letztendlich kommt es dann zu höheren Preisen. Deutliche Erhöhungen signalisieren anderen Interessenten die eigene Kaufabsicht. Natürlich muss jeder selbst entscheiden, was er für sinnvoll hält.

Bei wenig Wettbewerbern und niedrigen Geboten muss meist noch der Bankenvertreter überzeugt werden, den Zuschlag erteilen zu lassen. Sie können hierzu ein Gespräch auf dem Gerichtsflur führen, um die gegenseitigen Vorstellungen in Einklang zu bringen. Hier kann die Tätigkeit von Maklern sehr hilfreich sein.

Gegen Ende der Bietstunde wird das höchste Gebot dreimal aufgerufen. Dann fragt der Rechtspfleger noch einmal, ob weitere Gebote erfolgen. Wenn dies nicht der Fall ist, wird die Bietstunde beendet.

Ist der Gläubigervertreter mit dem Gebot zufrieden, wird der Antrag auf sofortige Erteilung des Zuschlages gestellt. Ansonsten wird häufig der Rechtspfleger gebeten, den Zuschlag zu einem späteren Termin – ein bis zwei Wochen – zu verkünden. In dieser Zeit kann dann auf Seiten der Gläubigerin eine endgültige Entscheidung bzgl. des Zuschlages fallen. Nach unserer Erfahrung fällt diese Entscheidung oft zu Gunsten des Bieters aus.

Alle überbotenen Personen erhalten nun ihre hinterlegten Sicherheiten zurück. Der Meistbietende lässt seine Sicherheit meist mit dem Kaufpreis verrechnen, um Zinsen zu sparen.

Damit ist der Termin beendet.

Copyright Herbert Domansky 2007