

# **Allgemeine Hinweise zu Zwangsversteigerungen!**

Zwangsversteigerungen von Immobilien bieten Interessenten eine hervorragende Möglichkeit, ein Objekt kostengünstiger als über den freien Markt zu erwerben. Die nachfolgenden Informationen sollen als allgemeine Hinweise für den Ablauf von Zwangsversteigerungen dienen!

## **Verkehrswert:**

Der Verkehrswert des Versteigerungsobjektes wird durch das Amtsgericht festgesetzt. Diese Festsetzung erfolgt auf Grund des Wertgutachtens eines unabhängigen Sachverständigen, der vom Gericht mit der Erstellung beauftragt wurde.

## **Verkehrswertgutachten:**

In der Regel holt das Vollstreckungsgericht ein Gutachten über den Verkehrswert, d.h. den Marktwert des Grundbesitzes ein. Dieses Gutachten, das nähere Angaben über die Beschaffenheit des Grundbesitzes enthält, kann beim jeweils zuständigen Amtsgericht kostenlos eingesehen werden (vorherige telefonische Anmeldung ist empfehlenswert).  
Manchmal werden Kurzgutachten auch auf den Seiten der Amtsgerichte veröffentlicht!

## **Besichtigung des Versteigerungsobjekts:**

Sie ist nur mit Einwilligung des Schuldners (Eigentümers) / Mieters möglich.

## **Teilnahme an der Versteigerung:**

Die Versteigerung selbst findet im Amtsgericht statt. Sie ist öffentlich und für jeden zugänglich. Man muss sich nicht vorher anmelden!

## **Zwangsversteigerungstermin:**

Nach dem voraus gestellten Bekanntmachungsteil durch den Rechtspfleger, der die Sitzung leitet, folgt die Bietzeit. Diese beträgt mindestens 30 Minuten.

## **Geringstes Gebot:**

Es setzt sich zusammen aus:

1. den Rechten und Belastungen (Grundschulden, Hypotheken, Wegerechte o.ä. ), die vom Ersteher übernommen werden müssen,
2. dem Betrag, der mindestens bar geboten werden muss. Die Bedeutung des geringsten Gebotes sowie anderer Versteigerungsbedingungen werden im Versteigerungstermin ausführlich erörtert.

## **Mindestgebot:**

Im 1. Zwangsversteigerungstermin beträgt das Mindestgebot die Hälfte des Verkehrswertes; auf Antrag von Gläubigern können auch 7/10 des Verkehrswertes verlangt werden.

### Abgabe von Geboten:

- a) Gebote können nur mündlich im Versteigerungstermin abgegeben werden. *Bieter müssen sich ausweisen* (gültiger Personalausweis, Reisepass).
- b) Für den Fall, dass für nicht im Versteigerungstermin anwesende Dritte geboten werden soll, muss eine notariell beglaubigte Bietungsvollmacht vorgelegt werden. Das gilt auch für den Ehegatten. Firmenvertreter müssen ihre Vertretungsberechtigung durch einen beglaubigten Handelsregisterauszug neuesten Datums (nicht älter als 3 Wochen) nachweisen.
- c) Gebote werden immer nur auf den (später) bar an das Vollstreckungsgericht zu zahlenden Teil des geringsten Gebotes abgegeben; evtl. bestehen bleibende Rechte muss der Bieter deshalb dem Gebot zur Ermittlung des Erwerbspreises hinzurechnen.

### Generell wird eine Sicherheitsleistung in Höhe von 10% des Verkehrswertes verlangt. Hierzu gilt seit dem 16.02.2007 Folgendes:

Die Zahlung der Sicherleistung kann nur erfolgen durch:

- a) Bankbürgschaft,  
eine unbefristete, unbedingte und selbstschuldnerische Bürgschaft eines Kreditinstituts, wenn die Verpflichtung aus der der Bürgschaft im Inland zu erfüllen ist.
- b) Bundesbankscheck (von der Bundesbank ausgestellt) oder durch Verrechnungsscheck (ausgestellt von einem Kreditinstitut).  
Wählt der Erwerbsinteressent die Zahlung per "Scheck", müssen diese frühestens am dritten Werktag vor dem Versteigerungstermin ausgestellt worden sein.
- c) Überweisung  
Wählt der Erwerbsinteressent die Zahlungsart "Überweisung", so kann er die Sicherheitsleistung auf ein Konto der zuständigen Gerichtskasse erbringen.  
Die Überweisung muss vor dem Zwangsversteigerungstermin erfolgen, denn der Betrag muss der Gerichtskasse vor dem Versteigerungstermin gutgeschrieben worden sein, sodass ein Nachweis hierüber dem Rechtspfleger im Termin vorliegt. Anzugeben sind: Name des Amtsgerichts, Aktenzeichen des Verfahrens, Stichwort "Sicherheitsleistung" und Termintag.

### Eine Sicherheitsleistung durch Barzahlung ist ausgeschlossen!

### Zuschlag:

Nach Schluss der Versteigerung wird in der Regel dem Meistbietenden der Zuschlag erteilt, sofern ein wirksames Gebot abgegeben wurde und kein Versagungsgrund besteht.

Versagungsgründe sind z. B.:

- Einstellungsantrag des Gläubigers wegen Nichterreichens der 7/10 Grenze.
- Meistgebot (einschließlich des Kapitalwertes bestehender Rechte) liegt unterhalb der 5/10 Grenze (Zuschlagsversagung erfolgt hier von Amts wegen).
- Einstellungsantrag des Gläubigers aus sonstigen Gründen.

Der Zuschlag kann aus wichtigen Gründen zunächst auch ausgesetzt werden. Es folgt dann ein gesonderter Termin zur Verkündung des Zuschlags.

Etwa 4 - 8 Wochen nach der Erteilung des Zuschlags findet der Verteilungstermin statt, in dem der Ersteher das Bargebot (abzüglich evtl. erbrachter Sicherheitsleistung) zu entrichten hat. Das Bargebot ist vom Zuschlag an bis einen Tag vor dem Verteilungstermin in der Regel mit 4% zu verzinsen, wenn der Betrag nicht unter Verzicht auf die Rücknahme hinterlegt wird.  
Die Berechnung der Zinsen erfolgt nach Kalendertagen (nicht etwa nach Bankzinstagen).

Der Zuschlag hat die Wirkung einer Grundstücksveräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung, d. h. das Eigentum an dem Grundstück geht kraft Hoheitsakt auf den Ersteher über. Das Grundbuchamt wird zu einem späteren Zeitpunkt um Berichtigung des Grundbuchs ersucht (durch das Versteigerungsgericht). Das Versteigerungsgericht teilt die Veräußerung dem zuständigen Finanzamt (Grunderwerbsteuerstelle) mit.

### **Kosten:**

Daneben fallen für den Erwerber an:

- die Gerichtskosten für die Zuschlagserteilung,
- die Gerichtskosten für die Grundbucheintragung,
- die Grunderwerbssteuer an das Finanzamt.

} ca. 0,6 – 0,7% vom Gebot.

Notarkosten entstehen nicht.

### **Ergebnisloser Versteigerungstermin:**

Wird kein Gebot im Termin abgegeben (oder sind sämtliche Gebote erloschen) wird das Verfahren auf die Dauer von bis zu 6 Monaten einstweilen eingestellt. Ein neuer Versteigerungstermin erfolgt nur auf Antrag des Gläubigers.

### **Eigenbedarf und Sonderkündigungsrecht: (Eigentümer und Mieter):**

Bei Wohn- und Gewerbeobjekten, die vom Eigentümer selbst genutzt werden, erhält der Ersteher mit dem Zuschlag des Amtsgerichts (mittels des Zuschlagsbeschlusses) einen Räumungstitel, mit dem er bei dem entsprechenden Rechtspfleger die Erteilung einer Vollstreckungsklausel beantragen kann. Mit dieser kann der Ersteher den Gerichtsvollzieher mit der Räumung des Objektes beauftragen.

Bei einem Mietverhältnis tritt der Ersteher in die rechtlichen Verhältnisse des bisherigen Eigentümers ein. Er hat jedoch ein Sonderkündigungsrecht. Beim unbefristeten Mietvertrag muss der Ersteher die Kündigung wegen Eigenbedarfs **unverzüglich**, d.h. noch im Monat der Zuschlagserteilung oder in den ersten 3 Werktagen des darauffolgenden Monats, aussprechen. Andernfalls läuft der Mietvertrag auf seine vereinbarte Dauer weiter.

**Dieses Informationsblatt enthält hilfreiche Hinweise (ohne Gewähr) zum Ablauf einer Zwangsversteigerung, es kann jedoch nur als Anhalt dienen, da hier nicht alle Eventualitäten erfasst werden können! Rechtsauskünfte erteilen wir nicht!**

**Weitere Auskünfte erteilt das Amtsgericht!!!**