Hinweise zum Erwerb von Grundbesitz in der Zwangsversteigerung (auch eines Erbbaurechtes oder eines Wohnungs- und Teileigentums)

Informationen über das Versteigerungsobjekt sind zu erhalten:

- vornehmlich aus einem Gutachten zum Verkehrswert. Das Vollstreckungsgericht ermittelt und setzt den Grundstückswert fest. Grundlage ist das Gutachten eines vom Gericht beauftragten Sachverständigen. Der Grundstückswert soll dem gegenwärtigen Marktwert des Objektes entsprechen, also den Kaufpreis darstellen, der bei einer freihändigen Veräußerung durchsetzbar wäre.

Das Wertgutachten enthält viele Angaben zum Zustand und zur Beschaffenheit des Grundstückes und seiner Baulichkeiten (auch Grundrisse, Fotos u. a.). Es ist zumeist die wesentliche Informationsgrundlage für Interessenten. Das Gutachten kann auf der Geschäftsstelle des Vollstreckungsgerichtes kostenlos eingesehen werden.

- In Einzelfällen durch eine Besichtigung. In der Regel wird das Grundstück von Eigentümern / Mietern / Pächtern genutzt. Eine Besichtigung kann nur mit diesen vereinbart werden.

Geringstes Gebot / Versteigerung

Das geringste Gebot stellt das Mindestgebot dar, das nach bestimmten gesetzlichen Regeln vom Gericht im Versteigerungstermin festgestellt und ausführlich erörtert wird.

Es setzt sich zusammen aus:

- den im Grundbuch eingetragenen Rechten und Belastungen (Grundschulden, Hypotheken, Dienstbarkeiten o. ä.) die vom Erwerber übernommen werden müssen, wenn das Verfahren nicht vom erstrangigen Gläubiger betrieben wird (in der Regel bleiben allerdings keine oder nur unwesentliche Rechte in Abteilung II bestehen)
- dem Betrag, der als bar zu zahlender Teil mindestens geboten werden muss. Darin enthalten sind auch die gerichtlichen Verfahrenskosten.

Die eigentliche Versteigerung (Bietzeit) erstreckt sich über mindestens 30 Minuten. Sie beginnt mit der Aufforderung des Gerichts zur Abgabe von Geboten. Im Einzelfall verlängert sich die Bietzeit nach freiem Ermessen.

Abgabe von Geboten

Gebote können nur mündlich im Versteigerungstermin abgegeben werden. Bieter müssen einen gültigen Personalausweis oder Pass vorlegen, Firmenvertreter zusätzlich zum Nachweis Ihrer Vertretungsbefugnis einen beglaubigten Handelsregisterauszug neuesten Datums.

Wer nicht zum Termin erscheinen kann und deshalb nicht persönlich Mitbieten kann, darf sich vertreten lassen. Der Vertreter muss seine Befugnis durch eine entsprechende Bevollmächtigung nachweisen, die von einem Notar beglaubigt sein muss.

Gebote werden immer nur in Höhe des (später) bar an das Gericht zu zahlenden Teils des Meistgebotes abgegeben; den Wert eventuell bestehen bleibender eingetragener Rechte / Belastungen muss der Bieter zur Ermittlung des tatsächlichen Erwerbspreises seinem Bargebot hinzurechnen.

Beispiel:

Abgegebenes Gebot (Bargebot)	EUR	50.000,00
Zuzüglich Wert/Betrag des bestehen bleibenden Rechtes	EUR	<u>100.000,00</u>
Tatsächlicher Erwerbspreis (Meistgebot)	EUR	150.000,00

Sicherheitsleistung

Wer bieten will, sollte auf die so genannte Sicherheitsleistung vorbereitet sein. Unmittelbar nach Abgabe eines Angebotes kann ein dazu Berechtigter vom Bieter Sicherheitsleistung verlangen, die dann **sofort** erbracht werden muss, anderenfalls sein Gebot zurückgewiesen wird. Die Sicherheitsleistung beträgt **10% vom festgesetzten Verkehrswert** und wird dem Gericht übergeben bzw. nachgewiesen.

Dies geschieht durch:

- rechtzeitige Überweisung (ca. 14 Tage vor dem Termin) auf ein Konto der Gerichtskasse (Mitteilung erfolgt durch die Gerichtskasse an das Versteigerungsgericht), der Betrag muss vor dem Versteigerungstermin gutgeschrieben sein, der Nachweis hierüber muss im Termin vorliegen oder
- eine unbefristete, unbedingte und selbstschuldnerische Bankbürgschaft oder
- einen Verrechnungsscheck, der von einem dazu berechtigten Kreditinstitut ausgestellt sein muss und dessen Vorlegungsfrist nicht vor dem 4. Tag nach Versteigerungstermin ablaufen darf.

Die Möglichkeit, die Bietsicherheit in Form von Bargeld zu stellen, ist mit Wirkung vom 01.02.2007 gesetzlich abgeschafft worden.

Verkündung einer Entscheidung zum Zuschlag

Der Meistbietende erhält den Zuschlag und wird damit sofort neuer Eigentümer des versteigerten Grundbesitzes, Ausnahmen:

Der Zuschlag wird u. a. von Amts wegen versagt, wenn das Meistgebot (s. o.) die Hälfte des Grundstückswertes nicht erreicht. Liegt es darüber, aber noch unter 7/10 vom Grundstückswert, können bestimmte Verfahrensbeteiligte die Versagung des Zuschlages beantragen. Wird der Zuschlag aus einem der o. a. Gründe versagt, bestimmt das Gericht einen neuen Versteigerungstermin, in dem diese Regeln bedeutungslos sind. Der Zuschlag kann dann auch auf ein Meistgebot unter den genannten Grenzen erteilt werden.

Im Übrigen kann der Gläubiger jederzeit, auch noch nach der Versteigerung, aber vor der Verkündung einer Entscheidung zum Zuschlag und ohne dafür eine Begründung abgeben zu müssen, die Einstellung des Verfahrens bewilligen oder gar seinen Antrag zurücknehmen. Auch das führt zur Zuschlagsversagung.

Zahlung des baren Teils des Meistgebots

Zur Verteilung des baren Versteigerungserlöses setzt das Vollstreckungsgericht einen besonderen Termin an, der etwa 4 bis 8 Wochen nach dem Versteigerungstermin stattfindet. In diesem Termin ist der der bar zu zahlende Teil des Gebots (Bargebot bzw. restliches Bargebot zuzüglich 4% p. a. Zinsen darauf für die Zeit vom Zuschlagstag bis einen Tag vor dem Verteilungstermin) fällig. Selbstverständlich – und hiervon wird in der Regel Gebrauch gemacht – kann vorher rechtzeitig überwiesen werden.

Die vorstehenden Hinweise erfolgen unverbindlich ohne unser Obligo und Ausschluss jeglicher Haftung