

Hinweise für Bietinteressenten

Auf dieser Seite finden Sie Antworten auf häufig gestellte Fragen. Bitte beachten Sie: die vorliegende Darstellung soll nur einen allgemeinen Überblick vermitteln, sie ersetzt keine rechtliche oder steuerliche Beratung. Eine Gewähr für den Inhalt wird nicht übernommen.

1. Wie errechnet sich der Verkehrswert eines Versteigerungsobjektes?

Der Verkehrswert des Versteigerungsobjektes wird durch das Gericht festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt aufgrund des Gutachtens eines Sachverständigen, der vom Gericht beauftragt wurde. Der im Grundbuch eingetragene Grundbesitz wird in seinem tatsächlichen Bestand versteigert, auch wenn er von der Grundbuchbeschreibung abweicht. Die Versteigerung erstreckt sich grundsätzlich auch auf wesentliche Bestandteile und Zubehör, soweit dieses nicht freigegeben wurden. Beachten Sie bitte: Es besteht keine Mängelhaftung durch einen Verfahrensbeteiligten oder durch das Gericht.

2. Gibt es ein Recht auf eine Besichtigung der Immobilie?

Das Objekt kann nur im Einvernehmen mit dem Eigentümer oder dem Besitzer besichtigt werden. Das Gericht oder die Banken haben keine Möglichkeit den Bietinteressenten den Zugang zum Objekt zu verschaffen. Sollte für das Objekt eine Zwangsverwaltung bestehen, ist eine Objektbesichtigung mit dem Zwangsverwalter unter Umständen möglich.

3. Muss der Bieter sich vor Abgabe eines Gebotes ausweisen?

Bieter müssen sich im Versteigerungstermin durch einen gültigen Personalausweis oder Reisepass ausweisen.

4. Was ist zu beachten, wenn der Bieter für einen Dritten ersteigern möchte?

Soll für nicht im Versteigerungstermin anwesende Dritte geboten werden - dies gilt auch für den Ehegatten - muss eine öffentlich beglaubigte Bietungsvollmacht vorgelegt werden. Firmenvertreter müssen ihre Vertretungsberechtigung durch einen beglaubigten Handelsregisterauszug nachweisen, der nicht älter als drei Wochen sein darf.

5. Was bedeutet „Bietzeit“?

Die Bietzeit, der Zeitraum von der Aufforderung zur Abgabe von Geboten bis zum Schluss der Versteigerung, beträgt mindestens 30 Minuten. Diese Bietzeit wird durch ausdrückliche Erklärung des Gerichts erst geschlossen, wenn keine Gebote mehr abgegeben werden. Es wird empfohlen, nicht erst kurz vor dem Ende der Bietzeit mit dem Bieten zu beginnen. Nur so bleibt dem Bieter genügend Zeit, etwaige Mängel (wie z.B. das Fehlen der Sicherheitsleistung) zu beheben und sich das Bieten in Ruhe zu überlegen.

6. Was bedeutet „Sicherheitsleistung“?

Es muss damit gerechnet werden, dass ein Gläubiger oder der Eigentümer Sicherheitsleistungen verlangt. In der Regel beträgt diese 10 % des Verkehrswertes. Die Leistung kann u. a. erbracht werden durch

- einen Bundesbank- oder Verrechnungsschecks , der frühestens am dritten Werktag vor dem Versteigerungstermin ausgestellt worden ist oder
- eine unbefristete, unbedingte und selbstschuldnerische Bürgschaft eines Kreditinstituts oder
- vorherige Überweisung und Gutschrift auf ein Konto der Gerichtskasse, wenn ein Nachweis hierüber im Termin vorliegt.

Die Sicherheitsleistung in bar zu erbringen ist nicht mehr möglich.

7. Wann wird der Zuschlag versagt?

Um die Verschleuderung des Objektes zu verhindern, ist der Zuschlag (=Übertragung des Eigentums auf den Meistbietenden) zu versagen

- von Amts wegen, wenn das Meistgebot (=Bargebot und Wert der bestehen bleibenden Rechte) unter 5/10 des Verkehrswertes liegt oder
- auf Antrag eines Berechtigten, wenn das Meistgebot unter 7/10 des Verkehrswertes liegt.

Wurde der Zuschlag einmal aus einem dieser Gründe versagt, gelten diese Einschränkungen in späteren Versteigerungsterminen nicht mehr. Der Zuschlag kann dann auch auf ein unter 5/10 des Verkehrswertes liegendes Meistgebot erteilt werden. Der bestrangig betreibende Gläubiger verfügt über weitere Möglichkeiten eine Zuschlagsversagung herbeizuführen; z.B. durch einstweilige Einstellung des Verfahrens. Es ist daher hilfreich, sich bereits vor dem Versteigerungstermin mit dem betreibenden Gläubiger in Verbindung zu setzen.

8. Was passiert, wenn der Meistbietende den Zuschlag erhält?

Mit rechtskräftigem Zuschlag wird der Meistbietende Eigentümer. Sofern keine rechtlichen Hindernisse im Weg stehen, wird der Zuschlag dem Meistbietenden im Versteigerungstermin oder in einem besonderen Termin, ggf. eine Woche später, verkündet.

9. Welche Kosten fallen für den Ersteher zusätzlich an?

Es fällt eine Gebühr für den Zuschlagsbeschluss und die Grundbuchberichtigung an, die sich nach der Höhe des Gebotes richtet. Hierüber gibt das Gericht Ihnen Auskunft. Ferner fallen an

- die Grunderwerbssteuer i. H. von z. Zt. 4,5 %, abweichende Höhe in einzelnen Bundesländern
- die Verzinsung des Meistgebotes abzüglich eines Betrages i. H. d. unter Verzicht auf die Rücknahme erbrachten Sicherheitsleistung (4 % ab Zuschlag bis Verteilungstermin).

10. Wie geht es nach dem Zuschlag weiter?

Etwa sechs bis acht Wochen nach dem Zuschlag findet der Verteilungstermin statt. Spätestens bis dahin muss der Meistbietende das gesamte Meistgebot an das Gericht gezahlt haben. Das Gericht informiert den Erwerber rechtzeitig über den Termin und den genauen Betrag. Bestehen bleibende Rechte werden außerhalb des Zwangsversteigerungsverfahrens abgelöst. Hierzu muss der Meistbietende Kontakt zum jeweiligen Gläubiger aufnehmen. Das Meistgebot muss vor der Umschreibung des Eigentums im Grundbuch beim Amtsgericht gezahlt werden.

11. Wann darf der Ersteher als Eigentümer ins Grundbuch eingetragen werden?

Der Ersteher (=Bieter, der den Zuschlag erhalten hat) darf als Eigentümer erst dann in das Grundbuch eingetragen werden, wenn der Verteilungstermin stattgefunden hat, und die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes vorliegt.

12. Wann muss der bisherige Eigentümer das Versteigerungsobjekt räumen?

Der Zuschlagsbeschluss ist gleichzeitig Räumungs- und Herausgabebetitel gegen den bisherigen Eigentümer und die zu seinem Hausstand gehörenden Personen. Eine vollstreckbare Ausfertigung des Zuschlagbeschlusses kann dem Ersteher sofort vom

Versteigerungsgericht erteilt werden. Sollte der alte Eigentümer die Immobilie nicht räumen, kann ein Gerichtsvollzieher beauftragt werden. Die Kosten muss der Ersteher vorlegen.

13. Können bestehende Miet- oder Pachtverhältnisse gekündigt werden?

Beispiel 1:

Im Objekt wohnt der bisherige Eigentümer. Der Ersteher kann sich den Zuschlagsbeschluss in vollstreckbarer Form ausfertigen lassen. Dieser Titel richtet sich gegen den bisherigen Eigentümer und die zu dessen Hausstand gehörenden Personen. Der Ersteher kann mit dem Titel die Räumung über den Gerichtsvollzieher betreiben, ohne noch einmal gesondert klagen zu müssen.

Beispiel 2:

Im Objekt wohnen noch Mieter. Grundsätzlich tritt der Ersteher in bestehende Mietverhältnisse ein, er muss sich an die vertraglichen Kündigungsfristen halten. Ein im Zwangsversteigerungsgesetz (§57 a-d ZVG) verankertes Sonderkündigungsrecht bietet dem Ersteher bei befristeten Mietverträgen einen Zeitvorteil, da dieser das Mietverhältnis für den ersten gesetzlich zulässigen Termin und unter Einhaltung der kürzesten gesetzlichen Kündigungsfrist kündigen kann. Stets muss der Ersteher die Bestimmungen über den Mieterschutz beachten, also z. B. ein berechtigtes Interesse zur Kündigung (Eigenbedarf u. a.) haben.

Für die Richtigkeit der oben genannten Hinweise übernehmen wir keine Gewähr.