

Informationsblatt für Bietinteressenten in Zwangsversteigerungsverfahren

Dieses Informationsblatt will Ihnen einen groben Einblick in das Verfahren im Allgemeinen geben. Es erhebt daher keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Wenn Sie Interesse an einem zur Versteigerung anstehenden Objekt haben, sollten Sie sich gut vorbereiten:

- mindestens an einen Termin als Zuschauer teilgenommen haben. Zwangsversteigerungstermine sind immer öffentlich.
- das Verkehrswertgutachten im Internet oder bei Gericht einsehen
- evtl. den betreibenden Gläubiger bei Gericht erfragen

Wie erfahre ich was zur Versteigerung ansteht?

- Jeder Versteigerungstermin muss mindestens 6 Wochen vorher im Staatsanzeiger veröffentlicht sein und wird außerdem an der Gerichtstafel (im Nebengebäude EG) ausgehängt. Zusätzlich wird der Termin in der Regel im Internet auf der Seite www.versteigerungspool.de bekannt gemacht. Im Internet kann auch ein Download des Gutachtens erfolgen.
- Zum Schutz des Schuldners vor Verschleuderung aber auch zur Orientierung für den Bieter wird der Verkehrswert des Versteigerungsobjektes festgesetzt. Dazu wird in der Regel ein Sachverständigengutachten eingeholt. Wichtig ist für die Bieter zu wissen, dass der Sachverständige das Haus oder die Wohnung nicht immer von innen sehen kann. Es handelt sich nicht um eine Verkaufsexpertise.
- Zwangsversteigerung bedeutet immer die erzwungene Verwertung von Grundeigentum für einen Gläubiger - bzw. bei Teilungsversteigerung die zwangsweise Aufhebung einer Gemeinschaft am Grundeigentum. Haben Sie daher Verständnis für Betroffene, die Ihnen keine Auskunft geben wollen und Ihnen auch die Besichtigung des Objektes nicht gestatten.

Wie ist der Ablauf des Termins?

Der Termin lässt sich grob in 3 Abschnitte aufteilen:

- den **Bekanntmachungsteil** in dem u.a. der wesentliche Grundbuchinhalt verlesen wird mit Angabe von Gemarkung, FlurstückNr. usw. und mitgeteilt wird, für wen – also für welchen Gläubiger - der Termin wegen welcher Forderungen stattfindet, wer sonst noch Forderungen angemeldet hat.
- die **eigentliche Versteigerung**, die mit der Festsetzung „des mindestens zu Bietenden“ - dem sogenannten geringsten Gebot beginnt: Das geringste Gebot ist unterteilt in den Teil, der **bar geboten werden muss (Mindestbargebot)** und in **Rechte, die eventuell (selten) vom Bieter mit übernommen werden müssen**. Die Zeit, in der Gebote abgegeben werden dürfen, muss mindestens eine halbe Stunde betragen. Gegen Ende der

Bietzeit wird das Höchstgebot dreimal ausgerufen. Anders als bei ebay oder sonstigen Versteigerungen kann auch nach dem „zum Dritten“ noch weiter geboten werden. Es macht daher verfahrenstechnisch **keinen Sinn** erst kurz vor Ende der halben Stunde mit dem Bieten zu beginnen. Erst wenn der Schluss der Versteigerung verkündet wird, ist kein Gebot mehr zulässig. Ein Gebot abgeben kann nur, wer sich ausweisen kann (gültiger Personalausweis, Reisepass u.a., wenn Sie für einen Anderen bieten zudem eine öffentlich beglaubigte Bietvollmacht, bzw. öffentlich beglaubigter neuer Handelsregisterauszug). Auf Verlangen eines Berechtigten muss ein Bieter nach der Abgabe des Gebotes 10% des festgesetzten Verkehrswertes als Sicherheit leisten (siehe weiteres Merkblatt)

- **der Zuschlagsverhandlung:** Wenn das Höchstgebot nicht mindestens die Hälfte des Verkehrswertes beträgt, muss der Zuschlag vom Gericht versagt werden. Bis 70 % des Verkehrswertes kann bspw. die Bank beantragen, dass der Zuschlag versagt wird. Falls in einem früheren Termin der Zuschlag bereits einmal aus den vorgenannten Gründen versagt wurde, kann unter 50 % des Verkehrswertes zugeschlagen werden. **Unabhängig von der Höhe des Gebotes kann der das Verfahren betreibende Gläubiger auch jetzt noch das Verfahren einstellen.**

Was passiert wenn ich den Zuschlag erhalten habe?

- Nach der Verkündung des Zuschlagsbeschlusses ist der Bieter Eigentümer. Das heißt, dass alle Rechte und Pflichten ab diesem Zeitpunkt auf ihn übergehen.
- Etwa 6 bis 8 Wochen nach der Versteigerung findet der Termin statt indem der Erlös verteilt wird. Bis zu diesem Termin muss das Höchstgebot mit 4 % verzinst werden. **Der Betrag einschließlich Zinsen muss im Verteilungstermin zur Verfügung des Gerichts stehen.** Bitte sorgen Sie dafür, dass eine Überweisung rechtzeitig beauftragt ist. Gesetzliche Folge einer nicht rechtzeitigen Zahlung ist nämlich die Forderungsübertragung im Termin und anschließende Eintragung von Sicherungshypotheken, die allen Beteiligten nur Ärger verursacht.
- Die Verzinsung des Höchstgebotes kann abgewendet werden, indem ein formeller Hinterlegungsantrag gestellt wird. Ab dem Tag der Gutschrift des Betrages zum Hinterlegungsaktenzeichen erlischt die Verzinsungspflicht. Ein entsprechender Hinweis geht Ihnen nach dem Zuschlag nochmals schriftlich zu.
- Nachdem das Geld verteilt ist und der Bieter die Grunderwerbsteuer bezahlt hat, wird das Grundbuch von Amts wegen berichtigt indem der neue Eigentümer eingetragen wird und die durch den Zuschlag erloschenen Rechte gelöscht werden.