

ZWANGSVERSTEIGERUNGEN

Hinweise zum Erwerb in der Zwangsversteigerung

1. Worum sollten Sie sich vor dem Versteigerungstermin kümmern?

- Besorgen Sie sich die Sicherheit, die Sie dem Gericht auf Verlangen eines Gläubigers übergeben müssen.
Sie beträgt 10% des festgesetzten Verkehrswertes. Sie können die Sicherheit leisten durch
 - Überweisung von Geld auf das Konto der Gerichtskasse spätestens 2 Wochen vor dem Termin
 - unbefristete, unbedingte und selbstschuldnerische Bürgschaft einer Bank
 - bestätigten Landeszentralbank-Scheck oder Verrechnungsscheck, der von einem Kreditinstitut ausgestellt sein muss.
Der Scheck muss noch mindestens vier Tage nach dem Termin gelten.
- Falls Sie für jemand anderes (mit-) bieten möchten oder jemand anders für Sie den Termin wahrnimmt, ist eine notariell beglaubigte Bietvollmacht notwendig. Bieten Sie für eine Handelsgesellschaft, benötigen Sie einen aktuellen beglaubigten Handelsregisterauszug.
- Klären Sie die Finanzierung des Meistgebotes ab.
- Nehmen Sie zur Versteigerung Ihren gültigen Personalausweis oder Reisepass mit.

2. Wie läuft die Versteigerung ab?

Am Anfang gibt der Rechtspfleger u.a. den Inhalt des Grundbuches und die betreibenden Gläubiger bekannt. In der Regel erwerben Sie das Objekt lastenfrei. Bleiben Belastungen bestehen, so gibt dies der Rechtspfleger bei den „Versteigerungsbedingungen“ bekannt.

Zu den Versteigerungsbedingungen gehört auch, dass Gewährleistungsansprüche ausgeschlossen sind.

Sobald der Rechtspfleger hierzu auffordert, können Sie mindestens 30 Minuten lang Gebote abgeben. Auch danach können Sie so lange weiterbieten, bis der Rechtspfleger das letzte Gebot dreimal aufgerufen und den Schluss der Versteigerung verkündet hat.

Falls nach den Versteigerungsbedingungen Grundpfandrechte bestehen bleiben, müssen Sie dies bei der Höhe Ihres Gebotes berücksichtigen.

Beispiel: Es bleibt eine Grundschuld von € 50.000,00 bestehen. Sie wollen für das Objekt höchstens € 250.000,00 zahlen.

Sie geben dann gegenüber dem Rechtspfleger höchstens ein Gebot von € 200.000,00 ab.

Das bestehende bleibende Recht müssen Sie nämlich außerhalb der Versteigerung ablösen (s. hierzu Ziff. 4).

3. Wann werden Sie Eigentümer?

Wenn Sie Meistbietender bleiben, erhalten Sie in der Regel am Schluss des Versteigerungstermins den Zuschlag.

Sie werden damit sofort Eigentümer. Das Gericht kann jedoch auch einen besonderen Verkündungstermin bestimmen, der ein bis zwei Wochen später liegt.

Der Rechtspfleger kann den Zuschlag versagen, wenn

- das Meistgebot 50% des festgesetzten Verkehrswertes nicht erreicht;
- das Meistgebot 70% des festgesetzten Verkehrswertes nicht erreicht und ein hierzu berechtigter Gläubiger die Zuschlagsversagung beantragt
- der bestrangig betreibende Gläubiger die einstweilige Einstellung des Verfahrens bewilligt oder abgelöst wird.

Ob Sie den Zuschlag auf das Meistgebot erhalten, hängt damit auch vom Einverständnis des Gläubigers ab. Es ist daher empfehlenswert, dass Sie sich wegen der Höhe des notwendigen Gebotes bereits im Vorfeld mit dem Gläubiger einigen.

4. Wann und wie viel müssen Sie zahlen?

Das Gericht setzt einen Verteilungstermin fest, der etwa vier bis acht Wochen nach dem Versteigerungstermin liegt.

Bis dahin ist das von Ihnen abgegebene Gebot mit 4% verzinslich. Von der Verzinsung ist Ihre Sicherheitsleistung ausgenommen, wenn Sie den Betrag nach Schluss der Versteigerung unter Verzicht auf die Rücknahme hinterlegen lassen. Bitte besprechen Sie dies mit dem Rechtspfleger. Die bestehenden bleibenden Grundpfandrechte mit den Zinsen ab Zuschlag lösen Sie durch unmittelbare Zahlung an die Gläubiger ab. Bitte setzen Sie sich mit ihnen sofort nach Zuschlagserteilung in Verbindung.

Daneben kommen folgende Erwerbskosten auf Sie zu:

- Zuschlagsgebühr des Vollstreckungsgerichtes 0,3 - 0,5 % des Meistgebotes incl. bestehen bleibenden Rechten
- Grunderwerbsteuer 3,5 % aus dem Meistgebot incl. bestehen bleibenden Rechten
- Gebühr des Grundbuchamtes für Ihre Eintragung rd. 0,2 % aus dem Verkehrswert als Eigentümer

5. Ab wann können Sie das Objekt nutzen?

Da Sie mit Zuschlagserteilung Eigentümer werden, gehen ab diesem Zeitpunkt Nutzen (z. B. Mietzins) und Lasten (z. B. Grundsteuer) auf Sie über. Den seitherigen Eigentümer, der das Objekt selbst nutzte, können Sie zur Räumung auffordern. Sollte es hier Probleme geben (in der Praxis ist dies selten) können Sie aufgrund des Zuschlagsbeschlusses den Gerichtsvollzieher mit der Räumung beauftragen.

Ist das Objekt vermietet, treten Sie wie bei einem Kauf in den Mietvertrag ein. Wenn Sie Eigenbedarf geltend machen wollen, können Sie den Mietvertrag mit den üblichen gesetzlichen Fristen und Bedingungen kündigen. Dies sollten Sie allerdings zum frühestmöglichen Termin tun, damit sich der Mieter nicht auf etwaige längere Fristen des Mietvertrages berufen kann. Gegebenenfalls sollten Sie sich von einem Rechtsanwalt beraten lassen.

Stand: Februar 2007 (Änderungen der Rechtslage vorbehalten)