

Hinweise zum Erwerb in der Zwangsversteigerung

1. Worum sollten Sie sich vor dem Versteigerungstermin kümmern?

- a) 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.
- b) 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.
- c) Klären Sie die Finanzierung des Meistgebotes ab.
- d) 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 bestehen 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 bestehen 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	4,5-5,0 % 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.

Bankverbindungen aller Amtsgerichte in Sachsen-Anhalt für die Überweisung der Bietsicherheit

Die Überweisung sollte spätestens 10 Tage vor dem Termin zu folgender Kontoverbindung veranlasst werden:

Zahlungsempfänger : Landeshauptkasse Sachsen-Anhalt

Amtsgericht	Zugehörige IBAN	Vierstellige Gerichtsnummer
Amtsgericht Aschersleben	DE81810000000081001584	1305
Amtsgericht Bernburg	DE21810000000081001597	1405
Amtsgericht Bitterfeld-Wolfen	DE54810000000081001585	1306
Amtsgericht Burg	DE92810000000081001580	1205
Amtsgericht Dessau-Roßlau	DE70810000000081001588	1406
Amtsgericht Eisleben	DE59810000000081001592	1307
Amtsgericht Gardelegen	DE33810000000081001575	1206
Amtsgericht Halberstadt	DE06810000000081001576	1210
Amtsgericht Haldensleben	DE65810000000081001581	1207
Amtsgericht Halle	DE09810000000081001522	1308
Amtsgericht Köthen	DE91810000000081001598	1409
Amtsgericht Magdeburg	DE36810000000081001521	1212
Amtsgericht Merseburg	DE27810000000081001586	1311
Amtsgericht Naumburg	DE97810000000081001587	1312
Amtsgericht Oschersleben	DE76810000000081001577	1216
Amtsgericht Quedlinburg	DE22810000000081001579	1218
Amtsgericht Salzwedel	DE16810000000081001590	1219
Amtsgericht Sangerhausen	DE05810000000081001594	1316
Amtsgericht Schönebeck	DE86810000000081001591	1220
Amtsgericht Stendal	DE38810000000081001582	1222
Amtsgericht Weißenfels	DE75810000000081001595	1317
Amtsgericht Wernigerode	DE11810000000081001583	1224
Amtsgericht Wittenberg	DE43810000000081001589	1411
Amtsgericht Zeitz	DE48810000000081001596	1318
Amtsgericht Zerbst	DE64810000000081001599	1412

Die BIC lautet für sämtliche oben genannte Amtsgerichte MARKDEF1810

Verwendungszweck: 95/4130/11115-(vierstellige Gerichtsnummer)-(Geschäftsnummer)

Der Verwendungszweck besteht aus der Kombination von vorgenannter fester Nummer + Gerichtsnummer aus obiger Tabelle + Geschäftsnummer (Nummer des Verfahrens) Beispiel:

z. B. ist für das Amtsgericht Halberstadt in dem Verfahren 12 K 100/13 anzugeben:

Zahlungsempfänger: Landeshauptkasse Sachsen-Anhalt
IBAN: DE06810000000081001576
BIC: MARKDEF1810
Verwendungszweck: 95/4130/11115-1210-12 K 100/13

Stand: Juli 2014 (Änderungen der Rechtslage vorbehalten)