

Allgemeine Hinweise Immobilienwerb im Rahmen einer Zwangsversteigerung

Sofern Sie sich für einen Erwerb im Rahmen eines Zwangsversteigerungsverfahrens entscheiden, bieten wir Ihnen ca. 4 Wochen vor dem Termin einen telefonischen Gesprächstermin an. Wir möchten Ihnen gerne die Voraussetzungen und den Verlauf eines Zwangsversteigerungstermins im Detail näher bringen.

An dieser Stelle zunächst die wichtigsten Informationen in Kurzform:

Versteigerungstermin

Die Versteigerung findet im Gerichtssaal des jeweils zuständigen Amtsgerichts statt. Die **Versteigerung ist öffentlich**. Jedermann hat Zutritt.

Bietzeit

Die Bietzeit dauert mindestens 30 Minuten.

Bieter

Gebote darf jede uneingeschränkt geschäftsfähige Person abgeben, im Regelfall also Personen ab 18 Jahre. Gebote für Dritte (auch für Ehepartner) bedürfen einer notariellen oder öffentlich beglaubigten Vollmacht. Jeder Bieter hat sich auszuweisen; im Regelfall durch einen Personalausweis.

Sicherheitsleistung

Das Gesetz räumt einem gewissen Kreis der Beteiligten das Recht ein, vom Bieter Sicherheit zu verlangen. Die **Bietsicherheit** beträgt i. d. R. **10% des festgesetzten Verkehrswerts**, mindestens jedoch die Kosten des Verfahrens, die im Versteigerungstermin bekannt gemacht werden. Die Sicherheit muss sofort geleistet werden. Kann dies nicht geschehen, wird das Gebot zurückgewiesen.

Es gibt verschiedene Möglichkeiten die Sicherheitsleistung zu erbringen: Überweisung an die Gerichtskasse, Bundesbank- und Verrechnungsschecks, die frühestens am dritten Werktag vor dem Versteigerungstermin von einem inländischen Kreditinstitut oder der Bundesbank ausgestellt und im Inland zahlbar sind, oder eine unbefristete, unbedingte und selbstschuldnerische Bankbürgschaft. Sicherheitsleistung durch **Barzahlung ist ausgeschlossen**. Privatschecks genügen ebenfalls nicht aus.

Verkehrswert und Gebotshöhe

Die Ermittlung und Festsetzung des Verkehrswertes dienen lediglich dazu, eine Verschleuderung des Objekts zu verhindern. Der Zuschlag (= Übertragung des Eigentums auf den Meistbietenden) ist zu versagen

- von Amts wegen, wenn das Meistgebot (= Bargebot und Wert der bestehen bleibenden Rechte) unter 5/10 des Verkehrswertes liegt,
- auf Antrag eines Beeinträchtigten (z. B. Grundbuchgläubiger), 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 grundsätzlich von Amts wegen auf ein unter 5/10 des Verkehrswert liegenden Meistgebots erteilt werden.

Achtung! Dies bedeutet jedoch nicht, dass ab diesen Größenordnungen in jedem Fall ein Zuschlag erteilt wird. Der **Gläubiger** ist Herr des Verfahrens und dieser **entscheidet, welcher Betrag zuschlagsfähig ist**. Er kann auch mittels anderer Anträge eine Zuschlagserteilung vermeiden.

Zuschlag

Nach Ende der Bietzeit erfolgt die Verhandlung über den Zuschlag. Hier kann der Gläubiger seine bereits genannten Rechte zur Zuschlagsversagung geltend machen. Andernfalls erhält der Meistbietende den Zuschlag. Mit dem Zuschlag geht das Eigentum an den Erwerber über.

Für die Richtigkeit dieser Hinweise wird keine Gewähr übernommen. Bei Fragen stehen wir Ihnen unter der Tel. 06401 2297097 gerne zur Verfügung – keine Rechts- oder Steuerberatung.