

Informationen für Bietinteressenten

Was Sie für den Erwerb einer Immobilie im Zwangsversteigerungsverfahren wissen sollten

In Deutschland nimmt die Zahl der Zwangsversteigerungen von Immobilien immer mehr zu. Wer sich mit dem Ablauf des Verfahrens vertraut macht, kann oft günstig eine Immobilie erwerben. Die nachfolgenden Hinweise sollen Ihnen dabei helfen.

Öffentliche Termine

Die anstehenden Versteigerungstermine werden in der örtlichen Presse, im Internet, durch Aushang bei den Gerichten oder in den betreffenden Gemeinden veröffentlicht. Alle Termine sind öffentlich und können von jedermann wahrgenommen werden. Es wird deshalb empfohlen, vor der Ersteigerung des „eigenen“ Objekts, an einem anderen Versteigerungstermin teilzunehmen, um den Verfahrensablauf persönlich kennen zu lernen.

Informationen über das Versteigerungsobjekt

Die Versteigerung findet auf der Grundlage des gerichtlich festgesetzten Verkehrswerts statt. Dieser wird durch einen vom Gericht eingesetzten Sachverständigen gutachtlich geschätzt. Deshalb liegt zu jedem Versteigerungsobjekt bei Gericht ein Gutachten vor. Dieses Gutachten kann auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts zu den Geschäftszeiten eingesehen werden. Eine Besichtigung des Objekts setzt das Einverständnis des Eigentümers/Mieters voraus.

Ernsthaften Interessenten wird deshalb empfohlen, sich mit dem jeweiligen Besitzer des Objekts wegen einer Besichtigung in Verbindung zu setzen. Durch das Gericht findet keine Vermittlung des Besichtigungstermins statt. Oft ist jedoch die betreibende Bank bei einer Terminvereinbarung behilflich, deren Anschrift Sie beim Amtsgericht erfragen können.

Verkehrswert

Der Verkehrswert gibt den gegenwärtigen Marktwert des Objekts an, d. h. den Preis, der bei einer freiwilligen Veräußerung möglicherweise zu erzielen wäre. Dieser Betrag muss aber nicht geboten werden. Es kann auch zu einem niedrigeren Preis ersteigert werden. Zum Schutz des bisherigen Eigentümers gibt es Wertgrenzen (Gebotshöhen), unter denen kein Zuschlag erteilt werden darf:

Gebotshöhen

5/10 Grenze: Der Zuschlag ist von Amts wegen zu versagen, wenn im maßgeblichen Termin nicht mindestens 5/10 des Verkehrswerts geboten werden.

7/10 Grenze: Sofern das Gebot 7/10 des festgesetzten Werts nicht erreicht, müssen Sie unter Umständen auch mit der Versagung des Zuschlags rechnen. Dies hängt vom betreibenden Gläubiger ab.

Auch bei einem Gebot über 7/10 kann der betreibende Gläubiger einer Zuschlagserteilung widersprechen. Es empfiehlt sich daher, vor dem Termin mit dem Gläubiger Kontakt aufzunehmen.

Übernahme von Belastungen

Ob der Ersteher im Einzelfall zusätzlich zum Bargebot im Grundbuch eingetragene Rechte übernehmen muss, wird vom Gericht im Versteigerungstermin festgestellt. Dies wird im Termin als „bestehen bleibende Rechte“ deutlich verlesen. Das vom Bieter im Termin abgegebene Bargebot erhöht sich dann zwangsläufig um die Kapitalbeträge solcher Belastungen.

Gebotsabgabe

Zum Bieten steht mindestens eine halbe Stunde zur Verfügung. Bieter müssen sich mit einem gültigen Personalausweis oder Pass ausweisen können. Wenn für einen anderen geboten oder mitgeboten wird - dies gilt auch für Ehegatten - muss eine spezielle Bietungsvollmacht oder eine Generalvollmacht (mit notarieller Unterschriftsbeglaubigung oder in notarieller Urkunde) vorgelegt werden. Gesetzliche Vertreter haben ihre Vertretungsmacht entsprechend nachzuweisen, z. B. durch beglaubigten Handelsregisterauszug neuesten Datums.

Sicherheitsleistung

Bieter müssen damit rechnen, dass ein Verfahrensbeteiligter bei Abgabe eines Gebots eine Sicherheitsleistung verlangt, die dann sofort erbracht werden muss. Die Sicherheit ist daher zum Termin mitzubringen. Die Höhe beträgt in der Regel 10 % des festgesetzten Verkehrswerts. Nur wenn die Sicherheit geleistet wird, ist das Gebot wirksam, unterbleibt die Leistung, wird das Gebot zurückgewiesen und erlischt.

Eine Sicherheitsleistung durch Barzahlung während der Zwangsversteigerung ist ausgeschlossen.

Als Sicherheit kommen in Frage:

- Überweisung der Sicherheitsleistung auf ein Konto der Gerichtskasse. Der Betrag muss vor dem Versteigerungstermin gutgeschrieben sein und ein Nachweis hierüber im Termin vorliegen.
- Eine selbstschuldnerische, unbedingte und unbefristete Bürgschaft eines im Inland zugelassenen Kreditinstituts.
- Bestätigte Bundesbank- oder Verrechnungsschecks eines im Inland zum Bankbetrieb zugelassenen Kreditinstituts, die frühestens am dritten Werktag vor dem Versteigerungstermin ausgestellt worden sind.

Mit Sparbüchern oder gewöhnlichen Schecks kann keine Sicherheit geleistet werden.

Erlöszahlungen

Sofern der Zuschlag erteilt worden ist, wird ein besonderer Verteilungstermin anberaumt, der in der Regel 6 bis 8 Wochen nach der Versteigerung stattfindet. Erst in diesem Termin ist der restliche Ersteigerungspreis zu zahlen. Der genaue Verteilungstermin kann auf besonderen Wunsch mit dem Gericht vereinbart werden. Nähere Informationen hierzu finden Sie in unserem Merkblatt für „Ersteher“.

Allgemeine Hinweise

Dieses Merkblatt gibt nur allgemeine Hinweise auf den grundsätzlichen Verfahrensablauf. Es ist nicht möglich, alle denkbaren rechtlichen Besonderheiten, die auftreten können, darzustellen. Für den Interessenten wichtige Angaben, die sich aus den Verfahrensakten ergeben, werden auf jeden Fall im Versteigerungstermin bekannt gegeben.

Hinweise zur Sicherheitsleistung:

Seit dem 16.02.2007 kann die Sicherheit in Zwangsversteigerungsverfahren nicht mehr durch Bargeld geleistet werden, § 69 Abs. 1 ZVG.

Sicherheit kann ab dem 16.02.2007 nur noch geleistet werden durch

1. ein von einem Kreditinstitut oder Bundesbank (LZB) unterschriebener (Verrechnungsscheck bzw. Bundesbank- (LZB-) Scheck)
Eine Bestätigung durch die LZB ist nicht mehr zwingend erforderlich!
Der Scheck darf frühestens 3 Werktage vor dem Versteigerungstermin ausgestellt werden. Der Samstag gilt als Werktag !
2. eine selbstschuldnerische und unbefristete Bankbürgschaft
3. vorherige Überweisung der Sicherheitsleistung auf das Konto der Landesoberkasse Baden-Württemberg:
Landesoberkasse Baden-Württemberg
Baden-Württembergische Bank
Konto Nr. 749.553.0504, BLZ: 600.501.01

Der Betrag muss so rechtzeitig überwiesen werden, dass die Mitteilung der Landesoberkasse über den Zahlungseingang im Termin dem Gericht vorliegt.

Der Einzahlungsbeleg genügt nicht als Nachweis!

(mindestens 5 Arbeitstage vor dem Termin überweisen)

Aus der Überweisung müssen folgende Daten ersichtlich sein:

- a) **Name des Einzahlers** (muss identisch mit dem Bieter sein)
- b) **Datum des Versteigerungstermins**
- c) Aktenzeichen des Amtsgerichts Heidelberg (**50 K/**)
- d) der Vermerk „**Bietsicherheit**“
- e) das Kassenzeichen **9702003740512 AG Heidelberg**

Fehlt eine dieser Angaben, kann die Landesoberkasse die Überweisung nicht zuordnen und das Vollstreckungsgericht erhält dann keine Nachricht über den Zahlungseingang. Mangels Sicherheitsleistung muß das Gebot dann zurückgewiesen werden.

Die Landesoberkasse informiert das Versteigerungsgericht **unmittelbar** über den Zahlungseingang.

Nur wenn diese Mitteilung mit den obengenannten Angaben im Termin vorliegt, gilt die Sicherheit als erbracht.

Nicht benötigte Sicherheit wird nach dem Versteigerungstermin durch das Gericht über die Landesoberkasse an den Bieter zurück überwiesen.

Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Rückerstattung **bis zu 2 Wochen** dauern kann. Zinsverluste werden nicht erstattet!