

Hinweis für Bietinteressenten

Veröffentlichung:

Sämtliche Versteigerungstermine werden bereits zwei bis drei Monate vor dem Termin im **Internet** (www.zvg.com) veröffentlicht.

Zudem wird die Terminbestimmung an der **Gerichtstafel** ausgehängt.

Weitere Veröffentlichungen erfolgen gegebenenfalls ca. zwei Wochen vor dem Termin in der Samstagsausgabe der Thüringer Allgemeinen.

Verkehrswert:

Der Verkehrswert, der für die Interessenten eine Orientierungsmöglichkeit sein kann, wird durch das Gericht in der Regel mit Hilfe eines Sachverständigengutachtens festgestellt, um bei der Versteigerung eine Verschleuderung zu verhindern.

Der Zuschlag ist nämlich im **1. Versteigerungstermin** von **Amts wegen** zu versagen, wenn das Meistgebot unter **5/10** des Verkehrswertes liegt, § 85 a ZVG.

Liegt das Meistgebot über 5/10 (ein Zuschlag von Amts wegen wäre also möglich), ist **auf Antrag** eines dazu Berechtigten (in der Regel der Gläubiger, der bei 5/10 des Wertes noch nicht vollständig befriedigt ist) der Zuschlag auch dann zu versagen, wenn nicht mindestens **7/10** geboten wurden, § 74 a ZVG.

Ob ein Berechtigter den 7/10- Antrag stellt (er muss es nicht), entzieht sich bis zur Stellung dieses Antrages der Kenntnis des Gerichts.

Wurde bereits einmal der Zuschlag versagt, weil die 5/10 oder die 7/10 Grenze nicht erreicht wurde, kann in einem weiteren Termin der Zuschlag auch für weniger als 5/10 des Verkehrswertes erteilt werden. Das Gericht hat dabei jedoch darauf zu achten, dass kein Schuldnervermögen verschleudert wird. Die Grenze dafür liegt in jedem Einzelfall anders, in der Regel jedoch bei 20 - 30 % des Verkehrswertes.

Nicht in jedem zweiten Termin gilt dies, sondern nur, wenn in einem vorherigen Termin der Zuschlag aus den Gründen der 5/10 bzw. 7/10 Grenze versagt wurde.

Es gibt auch zweite und dritte Termine, in denen nach wie vor diese 5/10 bzw. 7/10 Grenze beachtet werden muss (wenn der Zuschlag in dem vorherigen Termin aus anderen Gründen versagt wurde, weil z.B. überhaupt kein Gebot abgegeben wurde.)

In allen Versteigerungsterminen bleibt es dem bestbetreibenden Gläubiger / Antragsteller vorbehalten, den Zuschlag - egal bei welchem Gebot - durch einen Antrag auf Einstellung des Verfahrens zu verhindern.

In Versteigerungen zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft (**Teilungsversteigerungen**) gibt es in der Regel nur die 5/10 Grenze.

In solchen Verfahren kann im Normalfall niemand den Antrag stellen, dass mindestens 7/10 des Verkehrswertes erreicht werden müssen.

Geringstes Gebot:

Wie der Name schon sagt, wird vom Gericht im Versteigerungstermin bekannt gegeben, ab welchem Betrag man ein Gebot abgegeben kann. Dieser Betrag ist völlig unabhängig von der Frage zu sehen, ob am Schluss einer Versteigerung der Zuschlag erteilt werden kann (vgl. oben: Verkehrswert).

In der Regel ist der Betrag des geringsten Gebotes deutlich niedriger als die 5/10 Grenze. Bei einer Immobilie mit einem Wert von z.B. 5.000.000,-- EUR, kann das geringste Gebot ca. 35.000,-- EUR betragen.

Das geringste Gebot wird wie folgt berechnet:

- A.) **Bestehen bleibende Rechte**, also Rechte, die im Grundbuch bestehen bleiben und von demjenigen, der den Zuschlag erhält, übernommen werden müssen.

Es bleiben alle Rechte bestehen, die dem betreibenden Gläubiger im Rang vorgehen.

Beispiel:

Betreibt die Bank aus dem Recht Abt. III Nr. 1 des Grundbuches (Hypothek oder Grundschuld) das Verfahren und gehen keine Rechte in der zweiten Abteilung des Grundbuches (z.B. Wegerechte, Wohnungsrechte, Reallasten) diesem Recht vor, so bleiben keine Rechte bestehen.

Gehen ein oder mehrerer Rechte vor, so bleiben diese bestehen.

Beispiel:

Betreibt die Bank aus dem Recht Abt. III Nr. 2 das Verfahren, so bleibt das Recht Abt. III Nr. 1 (und ggf. vorgehende Rechte der Abt. II) bestehen.

Dadurch kann unter Umständen das geringste Gebot schon höher sein als die 5/10 oder 7/10 Grenze. Es gibt auch Fälle, in denen das geringste Gebot höher ist als der Verkehrswert.

Beispiel:

Verkehrswert 300.000,-- EUR, betreibender Gläubiger Abt. III Nr. 2.
bestehen bleibendes Recht Abt. III Nr. 1 mit 320.000,-- EUR.

In diesem Fall kommt das bestehen bleibende Recht Abt. III Nr. 1 (320.000,-- EUR) in das geringste Gebot, so dass das wirtschaftliche Mindestgebot (bestehen bleibendes Recht plus Bargebot) schon deutlich höher ist als der Verkehrswert der Immobilie.

- B.) **Bar zu zahlender Teil** (Bargebot), also diejenigen Beträge, die dem betreibenden Gläubiger ebenfalls im Range vorgehen, aber nicht im Grundbuch bestehen bleiben.

Dazu gehören zum Beispiel

- Verfahrenskosten
- Forderungen der Stadt/ der Gemeinde / des Amtes wegen öffentlicher Grundstückslasten

- Zinsen der Hypotheken oder Grundschulden, die im Grundbuch wegen ihres besseren Ranges bestehen bleiben.

Die Summe von A.) und B.) bildet das **geringste Gebot**.

Beispiel:

A.) Bestehen bleibende Rechte:		
	Abt. III Nr. 1 mit	320.000,-- EUR
B.) Bar zu zahlender Teil:		
	a) Verfahrenskosten	4.000,-- EUR
	b) Grundsteuern	500,-- EUR
	c) Zinsen aus Abt. III Nr. 1	<u>22.000,-- EUR</u>
		26.500,-- EUR
A.) und B.) Das geringste Gebot beträgt insgesamt		<u>346.500,-- EUR</u>

Zu beachten ist, dass man in der Versteigerung **nur das Bargebot bietet**.

Die bestehen bleibenden Rechte muss der Bieter - in Gedanken - bei Berechnung dessen, was er **wirtschaftlich** bieten will, hinzurechnen.

Beispiel:

Gibt ein Bieter nach dem oben genannten Beispiel ein Gebot von 26.500,-- EUR ab, so kann dieses Gebot zugelassen werden, weil ja die zu übernehmenden (bestehen bleibenden) 320.000,-- EUR dazugezählt werden müssen.

Macht ein Bieter, dem das Objekt wirtschaftlich gesehen 350.000,-- EUR wert ist, den Fehler und bietet im Beispielsfall 350.000,-- EUR, so hat er wirtschaftlich gesehen 670.000,-- EUR geboten (und wird für ein so hohes Gebot den Zuschlag erhalten).

Er hat dann nämlich die gebotenen 350.000,-- EUR an das Gericht zu zahlen und erhält eine Immobilie mit einer bestehen gebliebenen Belastung von 320.000,-- EUR, die er später auch noch an die Gläubigerin dieses Rechts bezahlen muss.

In der Praxis geschieht dies sehr selten bei Bietern, die erst während der Bietzeit den Sitzungssaal betreten und versäumen sich zu erkundigen, ob Rechte im Grundbuch zu übernehmen sind.

Normalerweise ist solch eine Gefahr ausgeschlossen, da der Rechtspfleger im Termin genau bekannt gibt, was im Grundbuch bestehen bleibt und die Bietinteressenten durch Aufklärung darauf hinweist, dass nur der bar zu zahlende Teil geboten wird.

In Verfahren zum Zwecke der Aufhebung von Gemeinschaften (Teilungsversteigerungen) bleiben in der Regel alle im Grundbuch eingetragenen Rechte bestehen.

Keine Mängelhaftung:

Die Versteigerung erfolgt ohne Gewähr für Sach- und/ oder Rechtsmängel.
Das Objekt wird versteigert, wie es steht und liegt (§ 56 ZVG).

Versteigert wird der im Grundbuch eingetragene Grundbesitz in seinem tatsächlichen Bestand, auch wenn er von der Grundbuch- oder Gutachtenbeschreibung abweicht. Es besteht keine Mängelhaftung.

Es wird angeraten, sich über die Einsicht in das Gutachten hinaus weiter zu informieren (z.B. bei Gläubiger, Zwangsverwalter, Wohnungseigentumsverwalter, zuständiger Behörde von Stadt oder Gemeinde).

Versteigerungstermin:

Jeder Bieter muss geschäftsfähig sein. Er muss sich durch Personalausweis oder Reisepass legitimieren.

Wenn mehrere Personen gemeinschaftlich (**Bietergemeinschaft**) bieten wollen, muss das Beteiligtenverhältnis angegeben werden

Beispiel:

- Eheleute bieten zu je ½ Anteil oder zu 1/5 und 4/5 Anteil.
- in Gesellschaft bürgerlichen Rechts

Der Vertreter einer **juristischen Person** (z.B. GmbH, AG) oder **Handelsgesellschaft** (KG, OHG) muss seine Vertretungsbefugnis durch Vorlage eines möglichst aktuellen beglaubigten Auszuges aus dem Handelsregister nachweisen (in der Regel nicht älter als 2 Wochen).

Wer in **Vollmacht** für einen anderen bieten will, muss seine Bevollmächtigung durch öffentliche oder öffentlich-beglaubigte Urkunde (Notar) nachweisen.

Eine Verfahrensvollmacht für einen Rechtsanwalt genügt insoweit nicht.

Die Bietzeit dauert mindestens 30 Minuten.

Sie endet erst, wenn:

1. das letzte Gebot durch dreimaligen Aufruf verkündet wurde, und
2. trotz nochmaliger Aufforderung des Gerichts keine weiteren Gebote abgegeben werden und
3. letztendlich das Ende der Bietzeit ausdrücklich verkündet wird.

Es kann also durchaus sein (selten), dass die Bietzeit mehrere Stunden beträgt.

Es wird empfohlen, bei der Abgabe von Geboten nicht bis zum Ablauf der 30 Minuten zu warten, da nur so genügend Zeit bleibt, etwaige Mängel zu beheben. Zudem kann sich der Bieter sein Gebot in Ruhe überlegen.

Nach Ablauf dieser 30 Minuten wird der Rechtspfleger die Bietzeit beenden, wenn keine weiteren Gebote abgegeben werden. Man muss dann also in kürzester Zeit entscheiden, ob man noch ein höheres Gebot abgibt.

Diesem Zugzwang kann man entgehen, wenn man gleich bei Eröffnung der Bietzeit ein Gebot abgibt: Wird man dann überboten, verbleibt einem die restliche Zeit der 30 Minuten, um in Ruhe zu überlegen, ob man ein höheres Gebot nachlegt.

Sicherheitsleistung:

Das Gesetz räumt einem gewissen Kreis von Beteiligten das Recht ein, vom Bieter Sicherheit zu verlangen.

Diese Sicherheitsleistung wird nicht automatisch verlangt, sondern nur, wenn ein dazu Berechtigter diese beantragt.

Ob sie zu erbringen ist, entzieht sich bis zur Stellung eines solchen Antrages der Kenntnis des Gerichts.

Die Sicherheitsleistung beträgt 10 % des Verkehrswertes.

Sie ist sofort bei Abgabe des Gebotes zu leisten.

Geschieht dies nicht, muss das Gebot zurückgewiesen werden.

Als Sicherheitsleistung sind nur geeignet:

- a) ein Scheck der **Bundesbank**, der frühestens drei Werktage vor dem Versteigerungstermin ausgestellt worden ist.
- b) ein **Verrechnungsscheck eines Kreditinstitutes**, der frühestens drei Werktage vor dem Versteigerungstermin ausgestellt worden ist.
Der Scheck muss von einem im Geltungsbereich des ZVG zum Betreiben von Bankgeschäften zugelassenen Kreditinstitut ausgestellt worden und im Inland zahlbar sein.
Ein Scheck, den der Bieter selbst ausfüllt, reicht nicht aus!
- c) eine unbefristete, unbedingte und selbstschuldnerische **Bürgschaft** eines Kreditinstitutes im Sinne des Absatzes b), wenn die Verpflichtung aus der Bürgschaft im Inland zu erfüllen ist.
Dies gilt nicht für Gebote des Schuldners oder des neu eingetretenen Eigentümers.
- d) eine rechtzeitige **Überweisung** des Betrages der Sicherheitsleistung (Banklaufzeiten von ca. 10 Tagen beachten)
an die Landeshauptkasse Gera auf deren
Konto-Nr.: 300 1111 842
BLZ: 820 500 00
bei der Landesbank Hessen-Thüringen

Unter „Verwendungszweck“ ist unbedingt anzugeben:

Aktenzeichen (6 K .../..), 9310-00000-0518

vollständiger Name des Bietinteressenten

Die Angaben sind dringend erforderlich, um eine rechtzeitige Zuordnung zum Verfahren zu gewährleisten.

Der Nachweis der Gutschrift der Sicherheitsleistung auf dem Konto der Landeshauptkasse muss dem Gericht im Versteigerungstermin vorliegen.

Die Rückzahlung (unverzinst) der nicht benötigten Sicherheitsleistung erfolgt ebenfalls durch Überweisung.

Achtung:

Die Sicherheitsleistung durch Übergabe von Bargeld im Versteigerungstermin an das Gericht ist ab dem 16.02.2007 nicht mehr zulässig.

Auch eine Bareinzahlung bei der Zahlstelle des Gerichts oder eine formelle Hinterlegung vor dem Termin und Vorlage der Quittung sind ab diesem Datum nicht mehr möglich.

Eigentumsumschreibung im Grundbuch:

Der Ersteher (= derjenige Bieter, der das höchste Gebot abgegeben hat und dem der Zuschlag erteilt wurde) wird **mit Erteilung des Zuschlages Eigentümer** des Objektes.

In der Regel wird der Zuschlag am Schluss des Versteigerungstermins erteilt. Ab diesem Tag gehen Lasten und Nutzungen des Versteigerungsobjekts auf ihn über.

Er darf jedoch erst als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen werden (durch Ersuchen des Versteigerungsgerichts), wenn:

- a) der Verteilungstermin stattgefunden hat, bis zu dem das Bargebot zu bezahlen ist (etwa 2 Monate nach dem Versteigerungstermin),
- b) der Zuschlagsbeschluss rechtskräftig geworden ist und
- c) die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes dem Gericht vorliegt. Diese wird erteilt, wenn der Ersteher - soweit nicht persönliche oder sachliche Befreiungsgründe gegeben sind – die Grunderwerbssteuer auf das Meistgebot (einschließlich der übernommenen Rechte) an das Finanzamt gezahlt hat.

Zahlung des Meistgebotes:

Der Ersteher hat das Bargebot **vor** dem Verteilungstermin zu erbringen. Dabei bestehen folgende **Zahlungsmöglichkeiten:**

- a) **Konto-Nr.: 300 1111 842**
BLZ: 820 500 00
bei der Landesbank Hessen-Thüringen

Unter „Verwendungszweck“ ist **unbedingt** anzugeben:

Das Aktenzeichen (6 K .../..) **9310-00000-0518, Versteigerungserlös.**

Anderenfalls kann die rechtzeitige Zuordnung Ihrer Überweisung in Frage gestellt sein.

- b) **Hinterlegung** des Meistgebots **unter Verzicht auf Rücknahme.** Diese Zahlungsart ist **zwingend**, wenn Sie die **Verzinsung** des Meistgebots **beenden** wollen. Dazu ist neben der Überweisung (vgl. oben a) ein ausdrücklicher Antrag nötig, den Sie bei der **Hinterlegungsstelle eines Amtsgerichts** stellen müssen. Am Tage der wirksamen Hinterlegung endet die Verzinsung des Meistgebotes.

Falls Sie hinterlegt haben, teilen Sie dies bitte umgehend dem Vollstreckungsgericht (unter Angabe des Hinterlegungsaktenzeichens) mit.

Bitte beachten:

1. Verzinsung des Meistgebotes (4 % ab Zuschlag bis einen Tag vor Verteilungstermin) **endet nur im Falle der Hinterlegung** unter Verzicht auf die Rücknahme vorzeitig (vgl. oben b).
In allen anderen Fällen läuft die Verzinsung bis einen Tag vor dem Verteilungstermin weiter.
2. Zahlung des Meistgebotes erst im Verteilungstermin durch Scheck- oder Barzahlung ist unzulässig.
3. Überweisungen oder Einzahlungen sind so rechtzeitig zu veranlassen, dass der nach dem Gesetz vorgesehene Zahlungsnachweis am Tag des Verteilungstermins dem Rechtspfleger vorliegt.

Als Zahlungsnachweis gelten nicht eine von Ihrem Kreditinstitut ausgestellte Einzahlungsbestätigung oder die Bestätigung der Annahme eines Überweisungsauftrages.

Auch die Wertstellung der Gutschrift ist für die Rechtzeitigkeit nicht von Bedeutung.

Als Bearbeitungszeit für Bank, Justizverwaltung und Gericht sollten mindestens 8-10 Arbeitstage berücksichtigt werden. Verspätungen würden zu Ihren Lasten gehen.

Wenn der Zahlungsnachweis dem Rechtspfleger am Tag des Verteilungstermins nicht vorliegt, muss er von der Nichtzahlung des Meistgebots ausgehen.

Das kann für Sie mit Schwierigkeiten verbunden sein, weil Ihnen das Geld in voller Höhe zurück überwiesen wird und Sie sich dann außerhalb des Versteigerungsverfahrens selbst mit den Zahlungsempfängern auseinandersetzen müssen.

Außerdem werden Maßnahmen ergriffen, die für Sie nachteilig sind (Forderungsübertragung und Eintragung von Zwangssicherungshypotheken).

Diese Maßnahmen können nicht rückgängig gemacht werden, auch wenn in den Folgetagen Ihre Zahlung nachgewiesen wird.

Da das Zwangsversteigerungsgesetz verlangt, dass ein Nachweis über die Zahlung im Verteilungstermin vorzuliegen hat (§§ 49 III, 107 ZVG), sollte der Ersteher sich bei dem zuständigen Rechtspfleger vergewissern, ob der Zahlungsnachweis bei ihm vorliegt.

Kosten für den Ersteher (Zusammenfassung):

a) eine Gebühr für die Erteilung des Zuschlages (wird vom Vollstreckungsgericht erhoben)

Beispiel:

- Meistgebot	30.000,-- EUR	- Gebühr	170,00 EUR
- Meistgebot	300.000,-- EUR	- Gebühr	1.028,00 EUR
- Meistgebot	3.000.000,-- EUR	- Gebühr	5.228,00 EUR

b) 4 % Zinsen auf das Bargebot für die Zeit vom Zuschlag bis einen Tag vor dem Verteilungstermin,

c) die Grunderwerbssteuer,

d) eine Gebühr für die Eintragung im Grundbuch (wird vom Grundbuchamt erhoben)

Kündigung von Miet - und Pachtverhältnissen:

Der Ersteher ist berechtigt, Miet - und Pachtverhältnisse zum ersten zulässigen Termin - gerechnet ab Zuschlag - unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist zu kündigen (einmaliges Sonderkündigungsrecht).

Wird diese Kündigungsfrist versäumt, so läuft der Vertrag auf seine vereinbarte Dauer weiter.

Das Versteigerungsgericht prüft weder die Wirksamkeit von Miet- / Pachtverträgen noch die Voraussetzungen einer Kündigung.

Bei Streitigkeiten entscheidet das Prozessgericht.

Das Sonderkündigungsrecht gilt nicht bei Versteigerungen zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft (Teilungsversteigerung).

Der bisherige Eigentümer, seine Familie und die zu seinem Hausstand gehörenden Personen haben keinen Kündigungsschutz. Sie können mittels einer vollstreckbaren Ausfertigung des Zuschlagsbeschlusses zwangsweise durch den Gerichtsvollzieher geräumt werden.

Der Zuschlagsbeschluss wirkt insoweit wie das Räumungsurteil eines Prozessgerichts.

Grundsätzlich ist es empfehlenswert, vorher an einem oder mehreren Versteigerungsterminen teilzunehmen.

- o h n e G e w ä h r -

Stand: 10.01.2011