

Verlauf eines Zwangsversteigerungstermins

1. Nach *Aufruf der Sache* gibt das Gericht folgende Sachverhalte bekannt
 - Grundstück
 - Eigentümer
 - anwesende Beteiligte
 - Vollstreckungsanspruch
 - Beschlagnahmedatum
 - Verkehrswert
 - Anmeldungen
 - Ausgebotsart
 - Geringstes Gebot
2. Das *geringste Gebot* setzt sich zusammen aus
 - a) bestehen bleibenden Rechten (evtl. Wegrechte, vorgehende Grundschulden)
 - b) Bargebot (Gerichtskosten, öfftl. Abgaben)
3. Nach Verkündung des geringsten Gebots wird zur *Abgabe von Geboten* aufgefordert. Die Bietstunde dauert mindestens 30 Minuten nach der Aufforderung zur Abgabe von Geboten, das letzte Gebot wird dreimal aufgerufen, sofern dann niemand mehr bietet, wird der Schluß der Versteigerung verkündet.
4. *Bieten*, kann jeder
Natürliche Personen müssen im Versteigerungstermin anwesend sein und sich ausweisen können. Juristische Personen werden vom gesetzlichen Vertreter vertreten, dieser muß sich persönlich ausweisen können und die Vertretungsbefugnis durch einen aktuellen, beglaubigten Handelsregisterauszug nachweisen.
Vertretung beim Bieten ist möglich. Der Vertretene muß eine notarielle Bietvollmacht vorlegen und sich ausweisen können.
Telefonische oder schriftliche Gebote sind nicht zulässig.
Gebote sind nur zulässig, wenn sie mindestens das geringste Gebot betragen.
5. *Sicherheitsleistung*
Derjenige Beteiligte, der einen Nachteil aus der Nichtbezahlung des Gebots hätte, darf vom Bietenden Sicherheitsleistung verlangen. Diese beträgt grundsätzlich 10 % vom Verkehrswert. Die Sicherheitsleistung kann durch bestätigte Bundesbankschecks sowie Verrechnungsschecks eines im Inland zum Betreiben von Kreditgeschäften berechtigten Kreditinstitutes erfolgen, wenn die Vorlegungsfrist nicht vor dem vierten Tag nach dem Versteigerungstermin abläuft.
Die Sicherheitsleistung kann ferner durch eine unbefristete, unbedingte und selbstschuldnerische Bürgschaft eines Kreditinstitutes erbracht werden.
Außerdem kann Sicherheit durch rechtzeitige Überweisung (**4 Werktag** vor dem **Termin**) auf das Konto des Finanzverwaltungsamts S-H – Landeskasse-, Kto. Nr. 210 015 21 bei der Deutschen Bundesbank, Filiale Kiel (BLZ 210 000 00) zum Verw.-Zw. 80924K044003 - 7 K ...?./...?.. bewirkt werden.
6. *Wertgrenzen*
Grundsätzlich darf das Vollstreckungsgericht im ersten Versteigerungstermin nur den Zuschlag erteilen, wenn das Gebot mindestens die Hälfte des insgesamt festgesetzten Verkehrswertes ausmacht (**50 %**). Auf Antrag eines Berechtigten wird der Zuschlag wegen Nichterreichens von (**70 %**) des festgesetzten Verkehrswertes versagt, wenn das abgegebene Meistgebot zwischen 50 und 70 % liegt und der Antragsteller bei einem höheren Gebot eine bessere Zuteilung auf seinen Anspruch erwarten kann.
Liegen die oben genannten Voraussetzungen vor, wird der Zuschlag auf das Meistgebot versagt und ein neuer Versteigerungstermin (der sog. 2. Termin) bestimmt, für den die

Wertgrenzen ohne Bedeutung sind.

Der Termin wird in der Terminbestimmung als solcher gekennzeichnet.

7. Zuschlag

Nach Schluß der Versteigerung (Ablauf der Bietstunde) werden die anwesenden Beteiligten zur Entscheidung über den Zuschlag gehört.

Möglichkeit A: Der Zuschlag wird sofort erteilt.

Damit wird aus dem Meistbietenden ein Ersteher, der mit der Verkündung der Entscheidung über den Zuschlag sofort Eigentümer mit allen Rechten und Pflichten wird.

Möglichkeit B: Die Beteiligten beantragen einen gesonderten Termin zur Entscheidung über den Zuschlag.

Der Meistbietende hat ein Anwartschaftsrecht auf die Zuschlagserteilung; er kann vom Gebot nicht zurücktreten.

Ein Anspruch auf Zuschlagserteilung, weder sofort, noch in einem gesonderten Termin besteht nicht.

Der bestrangig betreibende Gläubiger kann auch nach Schluß der Versteigerung die einstweilige Einstellung bewilligen oder den Verfahrens Antrag zurücknehmen. Das hat zur Folge, daß dem Meistbietenden der Zuschlag versagt wird.

Bis zur Entscheidung über den Zuschlag kann der Schuldner (Eigentümer) alles unternehmen, um die Versteigerung abzuwenden.

8. Verteilung

a) gerichtliche Verteilung: Das Vollstreckungsgericht setzt einen sog. Verteilungstermin fest, der ca. 5 -6 Wochen nach dem Versteigerungstermin liegt. Zu diesem Termin muß der Ersteher den - restlichen - Versteigerungserlös zahlen. Sofern der Ersteher im Versteigerungstermin Sicherheitsleistung in Geld erbracht hat, wird dieser Betrag verrechnet. In der Regel wird der Erlös überwiesen.

b) außergerichtliche Verteilung: Der Ersteher überweist die restlichen Verfahrenskosten an das Gericht und den weiteren Erlös nach Mitteilung des Vollstreckungsgerichts an die jeweiligen Gläubiger. Diese erteilen eine sog. Befriedigungserklärung, die der Ersteher dem Vollstreckungsgericht einreichen muß. (Diese Möglichkeit ist eher selten.)

9. Grundbuchberichtigung

Mit der Erteilung des Zuschlags ist das Grundbuch unrichtig geworden. Das Gericht ersucht das Grundbuchamt um Eintragung des neuen Eigentümers nach Verteilung des Erlöses, Zahlung der Zuschlagskosten und Vorlage der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts.

10. Nebenkosten

- 4 % Zinsen auf das Bargebot abzüglich gezahlter Sicherheitsleistung vom Tag des Zuschlags bis zum Tag vor dem Verteilungstermin
- 3,5 % Grunderwerbsteuer auf das Gebot
- Zuschlagskosten (Gerichtsgebühr nach Tabelle GKG nach Gebot)
- Eintragungskosten beim Grundbuchamt als Eigentümer (Gerichtsgebühr KostO nach Gebot oder - wenn höher - Verkehrswert des Objekts)
(die Zuschlags- und Eintragungskosten liegen in der Summe unter 1 % vom Gebot)