



Amtsgericht in Schleswig

Hinweise zum Erwerb von- Grundbesitz in der Zwangsversteigerung

Sie treffen auch zu für die Versteigerung eines Erbbaurechts oder
Wohnungs- bzw. Teileigentums

Informationen zum Versteigerungsobjekt erhalten Sie

- vornehmlich aus einem Gutachten zum Verkehrswert. - Das Vollstreckungsgericht ermittelt und setzt den Grundstückswert fest. Grundlage ist das Gutachten eines vom Gericht beauftragten Sachverständigen. Der Grundstückswert soll dem gegenwärtigen Marktwert des Objekts entsprechen, also den Kaufpreis darstellen, der bei einer freihändigen Veräußerung durchsetzbar wäre. Das Wertgutachten enthält viele Angaben zum Zustand und zur Beschaffenheit des Grundstücks und seiner Baulichkeiten (auch Grundrisse, Fotos u.a.). Es ist zumeist die **wesentliche Informationsgrundlage** für Interessenten, da eine Gebäudebesichtigung vielfach unmöglich ist und Auskünfte aus anderen Quellen selten sind. Das Gutachten kann auf der Geschäftsstelle des Vollstreckungsgerichts kostenlos eingesehen werden. Auf Wunsch erhalten Sie eine Kopie (Seite 0 ,50 EUR).
- in Einzelfällen **durch eine Besichtigung vor Ort**. In der Regel wird das Grundstück von Eigentümer/Mietern/Pächtern genutzt. Eine Besichtigung kann nur mit diesen vereinbart werden. Befindet sich der Grundbesitz auch unter Zwangsverwaltung, wird der Zwangsverwalter mit Ihnen - von Ausnahmen abgesehen - meistens eine Ortsbesichtigung durchführen können.

Geringstes Gebot / Versteigerung

Das geringste Gebot ist das absolute Mindestgebot, das nach bestimmten gesetzlichen Regeln vom Gericht im Versteigerungstermin festgestellt und ausführlich erörtert wird. Es setzt sich zusammen aus

- den im Grundbuch eingetragenen Rechten und Belastungen (Grundsschulden, Hypotheken, Dienstbarkeiten o.ä.), die vom Erwerber übernommen werden, wenn das Verfahren nicht vom erstrangigen Gläubiger betrieben wird,
- dem Betrag, der als bar zu zahlender Teil mindestens geboten werden muß. Darin enthalten sind auch die gerichtlichen Verfahrenskosten und z.B. eventuell rückständige Grundsteuern. Sie müssen vom Erwerber nicht gesondert gezahlt werden.

Überwiegend wird ein lastenfreier Erwerb (bezogen auf Abt.II und Abt.III des Grundbuchs) möglich sein.

Die eigentliche Versteigerung erstreckt sich über mindestens 30 Minuten. Sie

beginnt mit der Aufforderung des Gerichts zur Abgabe von Geboten. Im Einzelfall verlängert das Gericht diesen Zeitabschnitt nach freiem Ermessen.

Abgabe von Geboten

Gebote erfolgen nur mündlich im Versteigerungstermin. Der Bieter muß einen gültigen Personalausweis vorlegen, Firmenvertreter zusätzlich zum Nachweis ihrer Vertretungsbefugnis einen beglaubigten Handelsregisterauszug neuesten Datums. Wer nicht zum Termin erscheinen und deshalb nicht persönlich mitbieten kann, darf sich vertreten lassen. Der Vertreter muß seine Befugnis durch eine entsprechende Bevollmächtigung nachweisen, die von einem Notar beglaubigt sein muß.

Gebote werden immer nur in Höhe des (später) bar an das Gericht zu zahlenden Teils des Meistgebots abgegeben; den Wert eventuell bestehenbleibender eingetragener Rechte/Belastungen muß der Bieter deshalb zur Ermittlung des tatsächlichen Erwerbspreises seinem Bargebot hinzurechnen.

Beispiel:

1. Abgegebenes Gebot (Bargebot)	80.000,00 EUR
2. zuzüglich Wert/Betrag der bestehenbleibenden Rechte	
a) Gläubiger A aus III/1	100.000,00 EUR
b) Gläubiger B aus III/2	20.000,00 EUR
tatsächlicher Erwerbspreis (Meistgebot)	200.000,00 EUR

Sicherheitsleistung

Wer bieten will, sollte auf die sogenannte Sicherheitsleistung vorbereitet sein. Unmittelbar nach Abgabe eines Gebots **kann** ein dazu Berechtigter vom Bieter Sicherheitsleistung verlangen, die dann **sofort** erbracht werden muss, andernfalls sein Gebot zurückgewiesen wird.

Die Sicherheitsleistung beträgt 10% vom festgesetzten Verkehrswert und wird dem Gericht nachgewiesen. Das geschieht durch

- durch Überweisung auf ein Konto der Gerichtskasse.
Soll die Sicherheitsleistung durch Überweisung erfolgen, so ist die zu leistende Sicherheit (10% vom festgesetzten Verkehrswert) spätestens **vier** Werktage (ohne Samstag) **vor** dem Zwangsversteigerungstermin auf das Konto der Landeskasse Schleswig-Holstein bei der **Deutschen Bundesbank Kiel (BLZ 210 000 00; Kto-Nr. 210 015 21) unter Angabe des Verfahrenaktenzeichens und des Debtors 9000037750 zu überweisen**. Nur wenn die Mitteilung der Gerichtskasse im Termin vorliegt, gilt die Sicherheitsleistung als erbracht! Nach dem Versteigerungstermin wird die nicht benötigte Sicherheitsleistung unverzüglich von der Gerichtskasse zurück überwiesen.
- einen Verrechnungsscheck, der von einem dazu berechtigten Kreditinstitut ausgestellt sein muss.
- einen Bundesbankscheck. Die Schecks dürfen frühestens am dritten Werktag vor dem Versteigerungstermin ausgestellt sein. Die Vorlegungsfrist darf nicht vor dem 4. Tag nach dem Versteigerungstermin auslaufen.
- eine unbefristete, unbedingte und selbstschuldnerische Bankbürgschaft.

Bargeldzahlung ist nicht mehr zulässig.

Verkündung einer Entscheidung zum Zuschlag

Nach Beendigung der Versteigerung verkündet das Vollstreckungsgericht eine Entscheidung. Erhält der Meistbietende den Zuschlag ist er ab **sofort** neuer Eigentümer des versteigerten Grundbesitzes. Doch in diesem Verfahrensabschnitt können Umstände vorliegen oder eintreten, die die Erteilung des Zuschlags verhindern.

Beispiele:

Der Zuschlag wird u.a. von Amts wegen versagt, wenn das Meistgebot (s.o.) die Hälfte des Grundstückswertes nicht erreicht. Liegt es darüber aber noch unter 7/10 vom Grundstückswert, können bestimmte Verfahrensbeteiligte die Versagung des Zuschlags beantragen. Wird der Zuschlag aus einem der o.a. Gründe versagt, bestimmt das Gericht einen neuen Versteigerungstermin, in dem diese Regeln bedeutungslos sind, d.h. der Zuschlag kann nach der Bestimmung im Zwangsversteigerungsgesetz nunmehr auf ein jedes Meistgebot erteilt werden.

Endet in einem solchen Fall die Versteigerung mit einem unverhältnismäßig niedrigen Gebot, muß das Gericht seine Entscheidung unter bestimmten Voraussetzungen nach übergeordneten allgemeinen Rechtsgrundsätzen sehr sorgfältig abwägen, um Nachteile u.a. für den Eigentümer (Verschleuderung des Grundstücks) auszuschließen.

Im übrigen kann der Gläubiger, auch noch nach der Versteigerung und ohne dafür eine Begründung abgeben zu müssen, die Einstellung des Verfahrens bewilligen oder gar seinen Antrag zurücknehmen mit der Folge der Zuschlagsversagung.

Zahlung des baren Teils des Meistgebots

Zur Verteilung des baren Versteigerungserlöses setzt das Vollstreckungsgericht einen besonderen Termin an, der etwa 4 bis 8 Wochen nach dem Versteigerungstermin stattfindet. In diesem Termin ist der zahlbare Teil des Gebots (Bargebot bzw. restliches Bargebot zuzüglich 4% Zinsen darauf für die Zeit zwischen Zuschlagserteilung und Verteilung) fällig. Selbstverständlich - und das ist gängige Praxis - kann vorher rechtzeitig überwiesen werden.