



Hinweise für Bietinteressenten in Zwangsversteigerungsverfahren

Besichtigung des Objekts

Das Gericht hat keine Möglichkeit, Interessenten für das zur Versteigerung stehende Objekt die Besichtigung zu ermöglichen. Nur wenn der Eigentümer oder der Mieter freiwillig den Zutritt zum Objekt gestattet, kann es besichtigt werden.

Auskünfte vor der Versteigerung

Auskünfte über das Objekt vor der Versteigerung können beim Vollstreckungsgericht erfragt werden, soweit es sich um Art, Lage und Größe sowie um den festgesetzten Verkehrswert handelt. Einsicht in das amtliche Schätzgutachten kann ebenfalls vor dem Termin gewährt werden. Die Überlassung von Kopien des Gutachtens ist allerdings nicht möglich.

Ablauf des Termins

Allgemeines

Im Termin liegen das Schätzgutachten, der Grundbuchauszug und die Forderungsanmeldungen zur Einsicht für jedermann aus. Das Gericht gibt dann die Bedingungen der Versteigerung bekannt.

Dabei sollten Bietinteressenten vor allem darauf achten, ob und wenn ja, in welcher Höhe Rechte an dem Grundstück bestehen bleiben. Diese Rechte muß ein Interessent bei der Abgabe seines Gebots stets in Gedanken mit hinzurechnen, da das laut verkündete Gebot nur das Bargebot des Interessenten ist. Bleibt z.B. eine Grundschuld über 100.000,-- Euro bestehen und es werden 50.000,-- Euro geboten, hat der Bieter gleichzeitig 100.000,-- Euro Belastung mitübernommen, also insgesamt 150.000,-- Euro geboten.

Sicherheitsleistung

Verlangt ein Beteiligter von demjenigen, der ein Gebot abgibt, Sicherheit, dann ist diese sofort in Höhe von 10% des gerichtlich festgesetzten Verkehrswerts zu leisten. Sicherheitsleistung kann erfolgen durch

- 1.) **Bundesbankschecks oder Bankschecks die frühestens am 3. Werktag vor dem Versteigerungstermin ausgestellt worden sind. Die Schecks sind bei der Hausbank erhältlich.**
- 2.) **Unbefristete selbstschuldnerische schriftliche Bankbürgschaft.**
- 3.) **Überweisung auf das Konto der Gerichtskasse (Postbank Ludwigshafen, Iban DE 75545100670106854670, Bic PBNKDEFF) unter Angabe des jeweiligen Aktenzeichens, des Datums des Versteigerungstermins und des Verwendungszwecks „Sicherheitsleistung“. Der Betrag muss der Gerichtskasse vor dem Versteigerungstermin gutgeschrieben sein und ein Nachweis hierüber im Termin vorliegen. Der Kontoinhaber muss mit dem späteren Bieter identisch sein, da die Sicherheit sonst nicht als erbracht angesehen werden kann. Die Rückzahlung der Sicherheitsleistung erfolgt nur durch Rücküberweisung auf das Konto des Einzahlers; von Sachstandsanfragen bitten wir vor Ablauf von 4 Wochen abzusehen. Eine Bareinzahlung bei der Gerichtskasse ist nicht zulässig!**

Abgabe von Geboten

Wer mitbieten möchte, benötigt hierzu einen Identitätsnachweis wie Personalausweis, Reisepass oder Führerschein. Die Gebote werden mittels Zuruf, also niemals schriftlich, abgegeben. Es bestehen keine Bestimmungen darüber, in welchen Mindestschritten höher geboten werden muß. Das Überbieten in Kleinstbeträgen kann allerdings untersagt werden.

Gebote für Andere

Wer für einen anderen bieten will, muß seine Vertretungsberechtigung durch eine öffentlich beglaubigte Bietevollmacht nachweisen. Dies gilt auch für Ehegatten, wenn nur einer von beiden anwesend ist und für den anderen mitbieten möchte. Auch in diesem Fall wird eine Vollmacht benötigt. Vollmachten sind im Original oder in Ausfertigung vorzulegen, Kopien oder beglaubigte Abschriften genügen nicht.

Bei Gebotsabgabe für eine juristische Person (z.B. GmbH, OHG, KG) ist die Vertretungsbefugnis durch Vorlage eines beglaubigten Handelsregisterauszuges neuesten Datums nachzuweisen (max. 2-3 Monate).

Schluss der Bietestunde

Die Bietestunde beträgt mindestens eine halbe Stunde. Sie wird solange fortgesetzt, bis trotz nochmaliger Nachfrage kein Gebot mehr abgegeben wird. Das Ende der Bietestunde wird ausdrücklich verkündet. Danach sind weitere Gebote ausgeschlossen.

Erteilung des Zuschlages

a) Kein Zuschlag bei Nichterreichen bestimmter Wertgrenzen !

Erreicht das Meistgebot nicht die Hälfte des Verkehrswerts, ist der Zuschlag zwingend zu versagen (5/10-Grenze). Der Zuschlag muss bei einem Gebot unter 70 % des Verkehrswertes ebenfalls versagt werden, sofern der Gläubiger dies beantragt. In einem wiederholten Termin können diese Grenzen entfallen sein. Auch bei einem Gebot von über 70 % des Verkehrswertes hat der Gläubiger noch verfahrenstechnische Möglichkeiten, die Erteilung des Zuschlages zu verhindern. Es empfiehlt sich daher, vorab mit dem Gläubiger über dessen Preisvorstellungen zu verhandeln.

b) Eigentumserwerb

Wenn keine Versagungsgründe entgegenstehen, erteilt das Gericht dem Meistbietenden den Zuschlag. Dieser wird durch Beschluss verkündet. Damit geht das Eigentum an dem versteigerten Objekt direkt auf den Ersteher über. Die Berichtigung des Grundbuchs wird später vom Gericht veranlasst, wenn der Nachweis über die Zahlung der Grunderwerbsteuer vorliegt und der Verteilungstermin stattgefunden hat.

c) Weitere Wirkungen des Zuschlags

Mit dem Zuschlag und dem damit verbundenen Eigentumserwerb gehen alle Rechte und Pflichten auf den Ersteher über. Er kann die Nutzungen des Grundstücks ziehen, trägt aber auch alle anfallenden Lasten. Bewohnt der vormalige Eigentümer noch das Objekt, ist dieser zur Räumung verpflichtet. Dies kann notfalls über den Gerichtsvollzieher erzwungen werden, da der Zuschlagsbeschluss wie ein gerichtliches Räumungsurteil wirkt. Bestehende Mietverträge sind allerdings zu übernehmen. Der Ersteher ist jedoch nicht an die vertraglichen Kündigungsfristen gebunden, sofern diese länger als die gesetzlichen sind. Er kann (bei Wohnraum mit entsprechendem Kündigungsgrund) zum nächstmöglichen gesetzlichen Termin kündigen. Diese Möglichkeit ist nur in Verfahren der Versteigerung zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft (Teilungsversteigerung) ausgeschlossen. Bei Streitigkeiten hierüber entscheidet das Prozessgericht, nicht das Versteigerungsgericht. Zu beachten ist weiterhin, dass der Ersteher gemäß § 566a BGB für die Rückgabe einer Mietkaution haftet, auch wenn er diese Kautions vom Voreigentümer nicht ausgehändigt bekommen hat.

Zahlung des Meistgebots

Das Meistgebot ist ab Zuschlag mit 4% zu verzinsen und spätestens bis zum Verteilungstermin zu zahlen. Der Verteilungstermin findet in der Regel ca. 6 bis 8 Wochen nach der Versteigerung statt. Außerdem trägt der Ersteher die Grunderwerbsteuer sowie die Gerichtsgebühren für die Zuschlagserteilung und die Grundbucheintragung.