

Zwangsversteigerung

Wir haben Ihnen die wichtigsten Begriffe und Bestimmungen zusammengestellt, die Sie als Mitbieter in einer Immobilienversteigerung kennen sollten.

1. Eigentumserwerb über eine Zwangsversteigerung

Durch die Immobilienversteigerung erhalten die Gläubigerbanken eines säumigen Kreditnehmers gegen dessen Willen Zugriff auf die ihm gehörenden unbebauten Grundstücke, Hausgrundstücke oder Eigentumswohnungen, damit sie sich wegen ihrer fälligen Forderungen befriedigen können. Mit der Zwangsversteigerung beanspruchen die Gläubigerbanken den Erlös auf die zu ihren Gunsten in den Grundbüchern eingetragenen Grundpfandrechte. Die Zwangsversteigerung wird auf Antrag eines Gläubigers, der seine Grundpfandrechte verwertet, durch Beschluss des zuständigen Amtsgerichts angeordnet. Wenn Sie als Bieter im Zwangsversteigerungstermin das höchste Gebot abgeben, haben Sie eine Chance auf den Zuschlag. Der Ablauf einer Immobilienversteigerung ist gesetzlich geregelt. Die wichtigsten Bestimmungen zum Verfahrensablauf sollten Sie kennen, wenn Sie als Mitbieter in einem Zwangsversteigerungstermin auftreten möchten. Wir weisen daraufhin, dass wir hier nur unverbindlich allgemeine Hinweise über den Verfahrensablauf geben können.

2. Die Wertermittlung in der Zwangsversteigerung

Verkehrswert: Zu jedem Versteigerungsobjekt gibt es ein Wertgutachten eines unabhängigen Sachverständigen. Der darin ermittelte Verkehrswert nennt den Preis, der voraussichtlich im freien Verkauf erzielt werden könnte. Wenn der Gutachter keine Möglichkeit hatte, die Immobilie von innen zu besichtigen, wird der angesetzte Wert um einen Sicherheitsabschlag gemindert. Das Wertgutachten ist Ihre wichtigste Informationsquelle als Bieter, die beim Amtsgericht zur Einsicht ausliegt. Sie sollten die Immobilie vor der Versteigerung aber möglichst selbst besichtigen. Versuchen Sie Kontakt zur Gläubigerbank oder zum Nocheigentümer aufzunehmen bzw. eine Innenbesichtigung zu organisieren.

Mindestgebot: Der Rechtspfleger verkündet am Anfang der Versteigerung das "geringste Gebot". Das besteht meist nur aus den Kosten für die Zwangsversteigerung. So billig wechselt aber kaum eine Immobilie den Eigentümer. Der Rechtspfleger muss den Zuschlag versagen, wenn das höchste Gebot nicht einmal die Hälfte des Verkehrswertes erreicht. Diese sogenannte 5/10- Grenze soll vermeiden, dass die Immobilie zum Schleuderpreis versteigert wird. Daneben gibt es die 7/10-Grenze: Der Gläubiger kann beantragen, den Zuschlag zu versagen, wenn das höchste Gebot nicht mindestens 70% des Verkehrswertes erreicht. Versagt der Rechtspfleger den Zuschlag, weil eine der Grenzen nicht erreicht wird, gelten beide Grenzen im nächsten Termin nicht mehr. Aber auch in weiteren Terminen muss der Rechtspfleger den Zuschlag zum Schleuderpreis versagen. Eine Verschleuderung wird von manchen Gerichten angenommen, wenn das Gebot nicht mindestens 3/10 des Verkehrswertes erreicht.

3. Ausweispflicht

Als Bieter müssen Sie sich durch einen gültigen Personalausweis oder Reisepass ausweisen. Wollen Sie für einen anderen mitbieten, benötigen Sie eine von einem Notar beglaubigte Bietvollmacht.

4. Sicherheitsleistung

Massgebend für die Sparkasse Wetzlar ist der § 69 ZVG:

- (1) Eine Sicherheitsleistung durch Barzahlung ist ausgeschlossen.
- (2) Zur Sicherheitsleistung sind Bundesbankschecks und Verrechnungsschecks geeignet, die frühestens am dritten Werktag vor dem Versteigerungstermin ausgestellt worden sind. Dies gilt nur, wenn sie von einem im Geltungsbereich dieses Gesetzes zum Betreiben von Bankgeschäften berechtigten Kreditinstitut oder der Bundesbank ausgestellt und im Inland zahlbar sind. Als berechtigt im Sinne dieser Vorschrift gelten Kreditinstitute, die in der Liste der zugelassenen Kreditinstitute gemäß Artikel 3 Abs. 7 und Artikel 10 Abs. 2 der Richtlinie 77/780/EWG des Rates vom 12. Dezember 1977 zur Koordinierung der Rechts- und Verwaltungsvorschriften über die Aufnahme und Ausübung

der Tätigkeit der Kreditinstitute (ABl. EG Nr. L 322 S. 30) aufgeführt sind.

(3) Als Sicherheitsleistung ist eine unbefristete, unbedingte und selbstschuldnerische Bürgschaft eines Kreditinstituts im Sinne des Absatzes 2 zuzulassen, wenn die Verpflichtung aus der Bürgschaft im Inland zu erfüllen ist. Dies gilt nicht für Gebote des Schuldners oder eines neu eingetretenen Eigentümers.

(4) Die Sicherheitsleistung kann durch Überweisung auf ein Konto der Gerichtskasse bewirkt werden, wenn der Betrag der Gerichtskasse vor dem Versteigerungstermin gutgeschrieben ist und ein Nachweis hierüber im Termin vorliegt.

5. Bietzeit

Die Mindestbietzeit beträgt 30 Minuten und läuft ab der Aufforderung des Gerichtes zur Abgabe von Geboten. Sie wird fortgesetzt, solange Gebote abgegeben werden. Sie sollten Ihr Gebot rechtzeitig abgeben.

6. Zuschlag

Nach Ende der Versteigerung verkündet der Rechtspfleger den Meistbietenden. Ob Ihnen als Meistbietendem der Zuschlag erteilt wird, hängt davon ab, ob die betreibende Gläubigerbank zustimmt. Das kann der Bankvertreter sofort tun, der Zuschlag kann in einigen Fällen aber auch ausgesetzt oder verweigert werden. Mit dem Zuschlag werden Sie als Ersteigerer unmittelbar Neueigentümer und erhalten das Recht, die Immobilie zu nutzen. Als Ersteher haben Sie keine Ansprüche auf Gewährleistung wegen Sachmängeln. Die Summe Ihres Gebotes müssen Sie bis zum Verteilungstermin zahlen.

7. Kosten

Für den Zuschlagsbeschluss wird eine Gebühr fällig. Sie richtet sich nach der Höhe des Gebotes und ist etwas niedriger als die bei einem normalen Kauf fällige Notargebühr von etwa 1% des Kaufpreises. Die Eintragung ins Grundbuch und die Grunderwerbssteuer in Höhe von z.Zt. 5% müssen Sie wie bei jedem anderen Immobilienkauf bezahlen. Als Ersteigerer müssen Sie außerdem auf Ihr Gebot 4% Zinsen ab Zuschlag bis zum Verteilungstermin zahlen. Der bereits durch Sicherheitsleistung erbrachte Anteil des Meistgebotes bleibt unverzinst. Notar- und Grundbuchkosten für einzutragende Grundpfandrechte werden wie üblich fällig.

8. Verteilungstermin

In der Regel findet sechs bis acht Wochen nach dem Zuschlag der Verteilungstermin statt. Als Neueigentümer müssen Sie bis dahin das gesamte Meistgebot an das Gericht bezahlt haben. Zudem muss für die Grunderwerbssteuer noch eine Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes vorliegen. Erst dann werden Sie als neuer Eigentümer im Grundbuch eingetragen.

9. Möglichkeiten einer Räumung der ersteigerten Immobilie

Sollte der bisherige Eigentümer der Immobilie diese nicht freiwillig räumen, haben Sie die Möglichkeit, einen Gerichtsvollzieher mit der Zwangsäumung zu beauftragen. Hierzu bedarf es keines gesonderten Räumungsprozesses, es genügt vielmehr, dass Sie eine vollstreckbare Ausfertigung des Zuschlagbeschlusses beim Versteigerungsgericht beantragen, welche als Räumungstitel gegen den bisherigen Eigentümer ausreicht. Bei bestehenden Mietverhältnissen treten Sie als Ersteher in diese ein. Als Ersteigerer haben Sie jedoch ein Sonderkündigungsrecht bei befristeten Mietverträgen. Danach können Sie bestehende Mietverhältnisse für den ersten gesetzlichen zulässigen Termin und unter Einhaltung der kürzesten gesetzlichen Kündigungsfrist kündigen.