

Amtsgericht Mitte

Allgemeine Hinweise für Bietinteressenten im Zwangsversteigerungsverfahren

Vorbemerkung

Die nachstehenden Informationen geben nur einen Überblick, sie erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit und ersetzen keine Rechtsberatung. Im Einzelfall gelten die Hinweise der Rechtspflegerin / des Rechtspflegers im Versteigerungstermin.

Art der Versteigerung

Versteigerungen werden entweder im Wege der Zwangsvollstreckung (Vollstreckungsversteigerung) oder zur Aufhebung der Eigentümergemeinschaft (Teilungsversteigerung) durchgeführt.

Die erstere wird von einem oder mehreren Gläubigern des Grundstückseigentümers betrieben, die letztere von den Miteigentümern selbst.

Die Teilungsversteigerung weicht in einigen Punkten von der Vollstreckungsversteigerung ab, worauf nachfolgend im Einzelnen hingewiesen wird.

Verkehrswert

Festgesetzt wird der Verkehrswert üblicherweise aufgrund eines Gutachtens, das von einem vom Gericht bestellten Sachverständigen erstellt wurde.

Der Verkehrswert gibt den gegenwärtigen Marktwert des Objekts an und kann daher für Bietinteressenten eine Orientierungsmöglichkeit sein.

Er muss jedoch nicht geboten werden, stellt also weder ein Mindest- noch ein Höchstgebot dar.

Allerdings ist im 1. Versteigerungstermin der Zuschlag von Amts wegen zu versagen, wenn nicht mindestens 50 % (5/10) des Verkehrswertes geboten werden.

Sofern in der Vollstreckungsversteigerung das Gebot zwar 50 %, nicht aber 70 % (7/10) des festgesetzten Verkehrswertes erreicht, hat der Gläubiger die Möglichkeit, die Versagung des Zuschlags zu beantragen.

Wurde bereits in einem früheren Versteigerungstermin einmal der Zuschlag nicht erteilt, weil 5/10 bzw. 7/10 des Verkehrswertes nicht erreicht wurden, gelten in einem weiteren Termin die Wertgrenzen nicht mehr. Der Zuschlag kann dann für jedes zulässige Gebot erteilt werden, es sei denn, der Gläubiger / Antragsteller bewilligt die Einstellung des Verfahrens, weil ihm das Gebot zu niedrig ist.

Sofern die Wertgrenzen für einen Termin keine Gültigkeit mehr haben, ist dies der Terminsbestimmung zu entnehmen. Es ist dann ein entsprechender Zusatz aufgenommen wie z. B.: "Die Wertgrenzen sind entfallen".

Geringstes Gebot

Das geringste Gebot wird im Versteigerungstermin bekannt gegeben.

Es gibt vor, mit welchem Betrag zu bieten begonnen werden kann (Mindestgebot) und welche Rechte vom Erwerber zu übernehmen sind.

Bietzeit

Die gesetzlich vorgeschriebene Mindestbietzeit beträgt dreißig Minuten. Sie wird solange verlängert, wie Bietinteresse erkennbar ist.

Abgabe von Geboten

Jeder Bieter muss geschäftsfähig sein und sich durch einen amtlichen Lichtbildausweis legitimieren.

Wenn mehrere Personen bieten wollen, muss das Beteiligungsverhältnis (z.B. bei zwei Personen je zu ½) angegeben werden.

Der Vertreter einer juristischen Person, einer Handelsgesellschaft oder einer Einzelfirma muss seine Vertretungsbefugnis durch Vorlage eines beglaubigten, maximal zwei Wochen alten Registerausdrucks nachweisen.

Wer in Vollmacht eines Dritten bieten will, muss eine öffentlich beglaubigte Vollmachtsurkunde vorlegen.

Bei Unklarheiten oder Zweifeln sollte man sich rechtzeitig beim zuständigen Amtsgericht nach den einzuhaltenden Formalien erkundigen.

Bei der Abgabe von Geboten ist zu beachten, dass nur das Bargebot genannt wird. Es kann sein - worauf im Versteigerungstermin bei der Verlesung des geringsten Gebotes ausdrücklich hingewiesen wird - dass Rechte bestehen bleiben, also vom Erwerber zu übernehmen sind. Der Wert dieser Rechte ist dann bei der Abgabe des Gebotes zur Errechnung dessen, was wirtschaftlich aufzuwenden ist, in Gedanken hinzuzurechnen, da diese Rechte später außerhalb des Verfahrens getilgt werden müssen.

Das laut abgegebene Bargebot und der in Gedanken hinzuzurechnende Wert der bestehenden bleibenden Rechte ergeben zusammen den Betrag, den der Bieter insgesamt aufwenden muss.

Sicherheitsleistung

Das Gesetz räumt einem gewissen Kreis von Beteiligten das Recht ein, vom Bieter Sicherheit zu verlangen, die dann sofort erbracht werden muss. Kann dies nicht unverzüglich geschehen, muss das Gebot zurückgewiesen werden. Eine Verlängerung der Bietzeit zur Beschaffung der Sicherheit ist nicht möglich.

Die Bietersicherheit beträgt in der Regel 10 % des in der Terminbestimmung genannten Verkehrswertes.

Die Sicherheitsleistung kann nur erbracht werden durch:

- a) Bundesbankscheck, der frühestens am dritten Werktag vor dem Versteigerungstermin ausgestellt ist, wobei auch der Samstag als Werktag zählt.
- b) Verrechnungsscheck, der im Inland zahlbar und durch ein zugelassenes Kreditinstitut frühestens am dritten Werktag vor dem Versteigerungstermin ausgestellt ist, wobei auch der Samstag als Werktag zählt.
- c) unbefristete, unbedingte und selbstschuldnerische Bürgschaft eines zugelassenen Kreditinstituts.
- d) Überweisung auf das Konto der Kosteneinzugsstelle der Justiz:
Kontoinhaber: KEJ
IBAN: DE 94 1001 0010 0099 280 106
BIC: PBNKDEFF
mit folgenden Angaben als Verwendungszweck:
AG Mitte, 30 K....(AktENZEICHEN), Name des Bietenden

Bitte teilen Sie bei Überweisungen aus dem Ausland Ihre Bankverbindung (IBAN und BIC) zum Verfahren mit, da andernfalls keine Rücküberweisung erfolgen kann.

Der Nachweis der Gutschrift erfolgt durch direkte Mitteilung der Kosteneinzugsstelle der Justiz an das Gericht.

Um eine rechtzeitige Mitteilung zu gewährleisten, ist eine Laufzeit von mindestens 1 Woche vom Überweisungstag bis zum Versteigerungstermin einzukalkulieren.

Andere Zahlungsmittel wie z. B. Bargeld, Bausparverträge, Sparkassenbücher, Bankbestätigungen oder einfache Schecks erfüllen die Anforderungen nicht.

Zuschlag

Der Zuschlag wird grundsätzlich direkt im Anschluss an die Versteigerung dem Meistbietenden (Ersteher) erteilt.

Mit Verkündung des Zuschlags geht das Eigentum - mit allen Rechten und Pflichten - sofort auf den Ersteher über, eine notarielle Beurkundung und die Grundbucheintragung sind hierfür nicht erforderlich.

Wird Wohnungseigentum versteigert, kann der Zuschlag von der Zustimmung des WEG-Verwalters, bei Erbbaurechten von der Zustimmung des Grundstückseigentümers abhängen. Ob dies der Fall ist, ergibt sich aus dem Grundbuch. Der Zuschlag wird in diesen Fällen erst erteilt, wenn die Zustimmung vorliegt, ggf. ist deshalb ein gesonderter Termin zur Zuschlagsverkündung zu bestimmen.

In besonders begründeten Fällen kann auch aus anderen Gründen die Zuschlagsverkündung auf einen gesonderten Termin (in der Regel ein bis zwei Wochen nach dem Versteigerungstermin) verlegt werden.

Nutzung des Objekts

Mietverhältnisse

Kauf bricht nicht Miete.

Dies gilt auch bei der Zwangsversteigerung. Der Ersteher tritt also grundsätzlich in bestehende Mietverhältnisse ein.

Er hat jedoch in der Vollstreckungsversteigerung ein Ausnahmekündigungsrecht und kann zum ersten gesetzlich zulässigen Termin kündigen.

Bei Wohnraum gelten aber trotzdem die sozialen Mieterschutzbestimmungen. Der Ersteher kann nur bei Vorliegen eines Kündigungsgrundes (z.B. begründeter Eigenbedarf) kündigen.

Wird die Ausnahme-Kündigungsmöglichkeit versäumt, verbleibt es bei den nach dem Mietvertrag maßgeblichen Kündigungsfristen.

Bei Versteigerungen zum Zweck der Aufhebung der Gemeinschaft (sog. Teilungsversteigerung) besteht kein Ausnahmekündigungsrecht.

Eigennutzung

Der bisherige Eigentümer verliert mit dem Eigentumswechsel (Zuschlag) das Recht zum Besitz.

Der Ersteher sollte dem früheren Eigentümer und den zum Hausstand gehörenden Personen eine angemessene Frist zur Räumung setzen und für diese Zeit eine Nutzungsentschädigung vereinbaren, die sich an der ortsüblichen Miete orientieren kann. Zu beachten ist hierbei, dass kein Mietvertrag geschlossen wird.

Sollte das Objekt nicht freiwillig geräumt werden, kann der Ersteher mit einer vollstreckbaren Ausfertigung des Zuschlagsbeschlusses, die auf Antrag vom Gericht erteilt wird, direkt einen Gerichtsvollzieher mit der Räumung beauftragen.

Die dadurch entstehenden Kosten müssen vom Ersterer vorgeschossen werden, können aber vom Alt-Eigentümer zurückverlangt werden. Die Durchsetzbarkeit dieses Anspruchs wird in vielen Fällen aber an der Vermögenslosigkeit des Alt-Eigentümers scheitern.

Nutzung durch Dritte

Räumungspflicht besteht auch für Dritte, die nach dem Eigentumswechsel kein Besitzrecht mehr haben.

Ausschluss der Mängelhaftung

In der Zwangsversteigerung ist eine Haftung aufgrund von Mängeln des Objekts (Sachschäden etc.) ausgeschlossen. Das Objekt wird so versteigert, wie es sich zum Zeitpunkt der Versteigerung darstellt.

Der Ersterer erwirbt auf eigenes Risiko! Eine Anfechtungs- oder Rücktrittsmöglichkeit besteht grundsätzlich nicht.

Das Gericht haftet auch nicht bei Fehlern im Gutachten.

Aus dem vom Gericht eingeholten Sachverständigengutachten kann der Erwerber keine Ansprüche auf einen bestimmten Zustand der Immobilie herleiten. Das heißt: Befindet sich das Objekt in einem schlechteren Zustand als das Gutachten ausweist, kann weder der Preis herabgesetzt noch der Erwerb rückgängig gemacht werden.

Wer sich nicht hinreichend mit dem Zustand einer Immobilie vertraut machen konnte und trotzdem bietet, tut dies auf eigenes Risiko.

Verteilungstermin

Zur Verteilung des Versteigerungserlöses an die Gläubiger wird ein gesonderter Termin bestimmt, der nicht öffentlich ist. Er findet in der Regel ein bis drei Monate nach dem Zuschlag statt.

Rechtzeitig zu diesem Termin ist das Bargebot zuzüglich Zinsen an das Gericht zu zahlen. Die Zahlung kann erfolgen durch:

- a) Überweisung oder Einzahlung auf das Konto der Kosteneinzugsstelle der Justiz,
KEJ
IBAN: DE 20 1001 0010 0000 352108
BIC: PBNKDEFF
- b) Hinterlegung zugunsten des Vollstreckungsgerichts
unter Verzicht auf das Recht der Rücknahme bei der Hinterlegungsstelle eines
Amtsgerichts
(für Berlin: Turmstr. 91, 10559 Berlin. Zimmer A 109 (Altbau), Tel. 030/9014-3648)

Ab dem Tag der Hinterlegung endet die Verzinsungspflicht des Bargebots.

Es ist Aufgabe des Erstehers, rechtzeitig zum Verteilungstermin die Zahlung des Meistgebotes gegenüber dem Vollstreckungsgericht nachzuweisen.

Der Nachweis ist wie folgt zu führen:

- a) im Falle der Überweisung oder Einzahlung erfolgt der Nachweis der Gutschrift durch direkte Mitteilung der Kosteneinzugsstelle der Justiz an das Gericht. Um die rechtzeitige Mitteilung zu gewährleisten, ist es erforderlich, dass die Überweisung spätestens eine Woche vor dem Verteilungstermin veranlasst wird.
- b) im Falle der Hinterlegung durch Vorlage der Hinterlegungsquittung.

Wird die Zahlung des Meistgebots nicht spätestens im Verteilungstermin nachgewiesen, so hat das Gericht die Forderung gegen den Ersteher auf die Berechtigten zu übertragen und die Eintragung von Sicherheitshypotheken in das Grundbuch anzuordnen. Dem Ersteher können hierdurch erhebliche Nachteile entstehen (Zwangsvollstreckung, Wiederversteigerung).

Verzinsung des Bargebots

Das Bargebot ist vom Ersteher vom Tag des Zuschlags bis zum Verteilungstermin mit 4 % p.a. zu verzinsen.

Die Verzinsungspflicht endet vorzeitig, wenn das Geld bei der Hinterlegungsstelle eines Amtsgerichts (für Berlin: Amtsgericht Tiergarten) unter Verzicht auf Rücknahme hinterlegt wurde. Soweit für das Gebot Sicherheit in Form von Schecks oder durch Überweisung geleistet worden ist, wird diese Zahlung auf das Meistgebot angerechnet, so dass hierfür keine Zinsen zu zahlen sind.

Eigentumsumschreibung im Grundbuch

Der Ersteher wird zwar bereits mit dem Zuschlag neuer Eigentümer, er wird jedoch erst in das Grundbuch eingetragen werden, wenn

- der Zuschlagsbeschluss rechtskräftig ist,
- der Verteilungstermin stattgefunden hat und
- die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes dem Vollstreckungsgericht vorliegt. Der Ersteher muss 5 % Grunderwerbssteuer zahlen, die sich aus dem Betrag des abgegebenen Meistgebots einschließlich evtl. bestehen bleibender Belastungen errechnet.

Gleichzeitig mit der Eintragung des Erstehers als Eigentümer im Grundbuch werden alle Rechte, die nicht bestehen geblieben sind, im Grundbuch gelöscht.

Bestehen bleibende Rechte

Ob der Ersteher im Einzelfall zusätzlich zum Bargebot im Grundbuch eingetragene Rechte zu übernehmen hat, wurde im Versteigerungstermin ausdrücklich bekannt gegeben.

Die Kapitalbeträge solcher Rechte (zuzüglich der dinglichen Zinsen ab dem Tag des Zuschlags) sind an den im Grundbuch eingetragenen Berechtigten direkt zu bezahlen. Ob die Grundschuld zur Zeit des Zuschlags valutierte oder nicht, ist bedeutungslos.

Kosten

Neben dem baren Meistgebot sind vom Ersteher die Grunderwerbssteuer in Höhe von z. Zt. 6 % aus dem Meistgebot, die Kosten der Erteilung des Zuschlags sowie der Eintragung als Eigentümer im Grundbuch zu tragen.

Zwangsverwaltungsverfahren

Sofern ein Zwangsverwaltungsverfahren anhängig ist, wird dieses erst nach Rechtskraft des Zuschlagsbeschlusses (in der Regel etwa 4 Wochen nach dem Versteigerungstermin) aufgehoben.

Bis zur Aufhebung bleibt der Zwangsverwalter in seinem Amt, er verwaltet das Objekt, nimmt Zahlungen entgegen und bedient Verbindlichkeiten.

Ein Zutritt zum Objekt kann nur in Absprache mit dem Zwangsverwalter und oft erst nach Aufhebung der Zwangsverwaltung erfolgen.

Nach erfolgter Aufhebung hat der Zwangsverwalter eine Abrechnung gegenüber dem Ersteher rückwirkend auf den Tag des Zuschlages zu erstellen.

Veröffentlichungen

Informationen über Versteigerungstermine und -objekte erhalten Sie im Internet unter www.zvg-portal.de.

Hier finden Sie Terminveröffentlichungen, mehrheitlich mit Gutachten sowie Informationen über kurzfristige Terminaufhebungen.

Der Service ist für Anwender derzeit kostenlos.

Bitte beachten Sie, dass das Amtsgericht Mitte für den Inhalt anderer, oftmals ähnlich lautender Internetseiten keine Gewähr übernimmt.

Ich habe eine Immobilie ersteigert - FAQ

Erfahrungsgemäß stellen sich viele Fragen erst nach dem von Ihnen besuchten Versteigerungstermin ein. Scheuen Sie sich nicht, mit dem Amtsgericht Mitte telefonisch unter (030) 9023-1846 in Kontakt zu treten, um Fragen zu beantworten.

Die am häufigsten gestellten Fragen sollen hier kurz beschrieben werden:

1) Muss ich noch mal zu einem Notar?

Nein. Durch den Zuschlagsbeschluss sind Sie bereits Eigentümer. Das Grundbuch wird später automatisch umgeschrieben.

2) An wen muss ich den Kaufpreis/Erlös bezahlen?

An das Gericht. Die Bankverbindung wird Ihnen in einem besonderen Schreiben mitgeteilt.

3) Wann muss ich den Kaufpreis/Erlös bezahlen?

Das Gericht setzt hierfür einen eigenen Termin fest (= Verteilungstermin), in der Regel findet dieser statt zwischen 8-12 Wochen nach der Versteigerung. Sie müssen zu diesem Termin nicht kommen, aber rechtzeitig bezahlen.

4) Welche Kosten kommen auf mich noch zu?

Der Zuschlag löst eine halbe Gerichtsgebühr nach dem Gerichtskostengesetz aus. Die Höhe richtet sich i.d.R. nach dem Gebot.

Das Grundbuchamt erhebt später noch eine volle Gebühr für Ihre Eintragung ins Grundbuch nach der Kostenordnung.

Hinzu kommt die Grunderwerbsteuer (derzeit 6%), die vom Finanzamt besonders von Ihnen angefordert wird.

Ferner werden bis zum Verteilungstermin 4% Jahreszinsen auf Ihr Gebot berechnet (vgl. Frage 7)

5) Wie komme ich in die Wohnung?

Das Versteigerungsgericht verfügt **nie** über Schlüssel zu den Versteigerungsobjekten. Ansprechpartner können hier sein: Die WEG-Verwaltung, ein Mieter der Wohnung, ein Zwangsverwalter des Objekts.

Sollte das Objekt leer stehen und niemand einen Schlüssel haben, müssen Sie ggf. einen Schlüsseldienst zur Türöffnung beauftragen.

6) Kann ich die vermietete Wohnung sofort selbst nutzen?

Auch bei einer Zwangsversteigerung gilt: **Kauf bricht nicht Miete!**

Das Versteigerungsgericht entscheidet nicht, ob eine (Eigenbedarfs) Kündigung möglich und durchsetzbar ist. Entsprechendes gilt für alle anderen Vertragsverhältnisse am Objekt. **Rechtsberatung hierzu kann nur durch einen Rechtsanwalt erfolgen.**

7) Kann ich früher bezahlen, um Zinsen zu sparen?

Ja. Hierfür müssen Sie jedoch den Erlös förmlich gerichtlich hinterlegen.

Die Hinterlegung ist ein eigenes Verfahren, das Sie als Ersteher beantragen können, um Zinsen zu sparen.

Die gerichtliche Hinterlegung kann grundsätzlich bei jedem deutschen Amtsgericht stattfinden, in Berlin ist zentral zuständig das Amtsgericht Tiergarten (Turmstr. 91, 10559 Berlin. Zimmer A 109 (Altbau), Tel. 030/9014-3648)

Der Zuschlagsbeschluss ist der Hinterlegungsstelle vorzulegen.

Die Zinspflicht endet erst mit vollzogener Hinterlegung / Kontogutschrift bei der Hinterlegungskasse.

Es empfiehlt sich daher, einen Teilbetrag der Zinsen mit zu hinterlegen.

Zuviel gezahltes Geld erhalten Sie zurück; hierfür muss dem Versteigerungsgericht eine Kontoverbindung mitgeteilt werden.