

Hinweise für Bietinteressenten

bei der Zwangsversteigerung von Grundstücken (bebaut oder unbebaut)
Erbbaurechten, Wohnungseigentum und Teileigentum

Stand: November 2015

Veröffentlichung

Die amtliche Veröffentlichung erfolgt ausschließlich durch Veröffentlichung im Internet auf der Seite <http://www.zvg-portal.de>. Außerdem werden die Versteigerungstermine des Amtsgerichts Friedberg (Hessen) grundsätzlich etwa 3 bis 6 Wochen vor dem Terminstag in der Wetterauer Zeitung, teilweise auch in der Butzbacher Zeitung sowie durch Aushang an der Gerichtstafel bekanntgemacht.

Zahlreiche kommerzielle Anbieter veröffentlichen ebenfalls die Versteigerungstermine der Amtsgerichte im Internet oder in der Presse. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich hier um Informationen aus „zweiter Hand“ handelt, die nicht immer aktuell sind.

Art der Zwangsversteigerung

Es gibt die Zwangsversteigerung im Wege der Zwangsvollstreckung (Vollstreckungsversteigerung) und die Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft (Aufhebungsversteigerung/Teilungsversteigerung). Die erstere wird von einem oder mehreren Gläubigern des Grundstückseigentümers betrieben; die letztere von den Miteigentümern selbst. Die Aufhebungsversteigerung weicht in einigen Fällen von der Vollstreckungsversteigerung ab.

Verkehrswert

Festgesetzt wird der Verkehrswert meist auf Grund eines Schätzungsgutachtens, das von einem vom Gericht bestellten Sachverständigen erstellt wird. Der Verkehrswert kann für die Beteiligten und die Bietinteressenten eine Orientierungsmöglichkeit sein. Er muss jedoch nicht geboten werden, weder als Mindest- noch als Höchstpreis.

Sollten aber nicht mindestens **5/10** des Verkehrswerts geboten werden, hat das Gericht den Zuschlag (Übertragung des Eigentums auf den Meistbietenden) von Amts wegen zu versagen. Auf Antrag eines Berechtigten, der durch ein Meistgebot unter **7/10** des Verkehrswertes beeinträchtigt wird, ist der Zuschlag ebenfalls zu versagen. Wurde aus einem dieser Gründe der Zuschlag bereits einmal versagt, gelten die 5/10- und 7/10- Grenze nicht mehr.

Geringstes Gebot

Das geringste Gebot hat mit dem Verkehrswert nichts zu tun. Es wird nach besonderen Kriterien errechnet und im Versteigerungstermin bekanntgegeben. Da das geringste Gebot erst zu diesem Zeitpunkt festgestellt wird, können vorherige Anfragen dazu nicht beantwortet werden.

Das geringste Gebot besteht aus zwei Teilen: Bestehen bleibende Rechte (das sind bestimmte, im Grundbuch eingetragene Rechte, die der Erwerber übernehmen muss) und bar zu zahlende Ansprüche. Als Bietinteressent müssen Sie mindestens dieses „geringste Gebot“ bieten.

Versteigerungstermin

Jeder Bieter muss geschäftsfähig sein und sich durch einen amtlichen Ausweis mit Lichtbild legitimieren. Wer als Vertreter eines Dritten bieten will, hat eine öffentlich beglaubigte Bietungsvollmacht vorzulegen (Beglaubigung durch Notare oder Ortsgerichte). Wenn mehrere Personen bieten wollen, müssen sie alle anwesend oder ordnungsgemäß vertreten sein und das Beteiligungsverhältnis angeben, z. B. bei zwei Personen: je zu 1/2.

Der Vertreter einer juristischen Person, einer Handelsgesellschaft oder einer Einzelfirma muss seine Vertretungsbefugnis durch Vorlage eines neuen beglaubigten Registerauszuges nachweisen. Mehrere gesetzliche Vertreter (z. B. Eltern mit familiengerichtlicher Genehmigung) können nur gemeinsam bieten.

Bei der Abgabe von Geboten ist zu beachten, dass nur das Bargebot geboten wird. Es kann sein - was im Termin bei der Verlesung des geringsten Gebotes bekanntgegeben wird -, dass Rechte bestehen bleiben (siehe oben „geringstes Gebot“). Der Wert dieser Rechte ist dann bei der Abgabe des Gebotes - in Gedanken - dem abzugebenden Bargebot hinzuzurechnen, da diese Rechte später außerhalb des Verfahrens getilgt oder gewährt werden müssen. Das laut abgegebene Bargebot und der in Gedanken hinzuzurechnende Wert der bestehen bleibenden Rechte ergeben zusammen den Betrag, den der Bieter insgesamt aufwenden will.

Die Bietungszeit dauert mindestens 30 Minuten. Sie wird offen gehalten, so lange Gebote abgegeben werden und so lange nicht ausdrücklich ihr Schluss verkündet wird. Es ist zweckmäßig, möglichst mit „runden“ Beträgen zu bieten. Des Weiteren wird empfohlen, bei der Abgabe von Geboten nicht bis zum Ablauf der Bietungszeit zu warten, da nur so genügend Zeit bleibt, etwaige Mängel zu beheben und sich das Bieten in Ruhe zu überlegen.

Das Gesetz räumt einem gewissen Kreis von Beteiligten das Recht ein, vom Bieter Sicherheit zu verlangen. Von sich aus fordert das Gericht keine Sicherheitsleistung. Die Bietsicherheit beträgt 10 % des veröffentlichten Verkehrswertes. Die Sicherheit muss sofort geleistet werden. Kann dies nicht geschehen, wird das Gebot zurückgewiesen.

Eine Sicherheitsleistung durch Barzahlung ist ausgeschlossen!

Zur Sicherheitsleistung sind nur geeignet:

- a) Bundesbankschecks, die frühestens am dritten Werktag vor dem Versteigerungstermin ausgestellt worden sind.
- b) Verrechnungsschecks, die frühestens am dritten Werktag vor dem Versteigerungstermin von einem Kreditinstitut ausgestellt worden und im Inland zahlbar sind. Das Kreditinstitut muss in der „Liste der zugelassenen Kreditinstitute gemäß Art. 3 Abs. 7 und Art. 10 Abs. 2 der Richtlinie 77/780/EWG des Rates vom 12.12.1977 zur Koordinierung der Rechts- und Verwaltungsvorschriften über die Aufnahme und Ausübung der Tätigkeit der Kreditinstitute (ABl. EG Nr. L 322 S. 30) aufgeführt sein.

c) Bürgschaften der unter b) genannten Kreditinstitute

Die Bürgschaft muss unbefristet, unbeding und selbstschuldnerisch, die Verpflichtung aus der Bürgschaft im Inland zu erfüllen sein. Der/die Schuldner/in oder ein/e neu eingetretene/r Eigentümer/in kann Sicherheit nicht mit einer Bürgschaft leisten.

- d) Überweisung bereits vor dem Versteigerungstermin auf das Konto der Gerichtskasse Frankfurt/Main bei der Landesbank Hessen-Thüringen, IBAN DE73 5005 0000 0001 0060 30 **unter Angabe des jeweiligen Kassenzeichens für das Verfahren sowie dem Zusatz „AG Friedberg“**. Das Kassenzeichen können Sie der amtlichen Bekanntmachung der Terminsbestimmung sowie der Veröffentlichung in der Tageszeitung entnehmen. Der überwiesene Betrag muss dem Konto der Gerichtskasse bereits vor dem Versteigerungstermin gutgeschrieben sein. Nur dann liegt ein Nachweis hierüber im Termin vor. Wenn Sie Sicherheitsleistung überwiesen, aber nicht den Zuschlag erhalten haben, wenden Sie sich wegen der Rücküberweisung unmittelbar nach dem Versteigerungstermin an das Gericht.

Andere Zahlungsmittel, z. B. einfache Schecks, Euroschecks, Kreditkarten oder Sparkassenbücher, Bankbestätigungen, Wertpapiere sowie Bausparverträge erfüllen die Anforderungen *nicht!*

Keine Mängelhaftung

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Anmeldungen und Auskünfte der Steuerbehörden haftet das Gericht nicht. Versteigert wird das im Grundbuch eingetragene Eigentum in seinem tatsächlichen Bestand, auch wenn es von der Grundbuchbeschreibung abweicht. Es besteht keine Mängelhaftung! Der Ersteher erwirbt auf eigenes Risiko. Die Versteigerung erstreckt sich grundsätzlich auch auf wesentliche Bestandteile und Zubehör.

Kündigung von Mietverhältnissen, Räumung des Eigentümers

Der Ersteher tritt vom Zuschlag an in bestehende Miet- und Pachtverhältnisse ein. Er ist berechtigt, diese zum ersten zulässigen Termin, gerechnet ab Zuschlag, zu kündigen. Die gesetzliche Kündigungsfrist ist einzuhalten, bei Wohnraum ein berechtigtes Interesse nachzuweisen. Wird diese Kündigungsmöglichkeit versäumt, läuft der Vertrag auf seine vereinbarte Dauer weiter.

Gegenüber dem bisherigen Eigentümer ist eine Kündigung nicht nötig. Der Ersteher kann ihn und die zu seinem Hausstand gehörenden Personen aber mit einer vollstreckbaren Ausfertigung des Zuschlagsbeschlusses, die sofort erteilt werden kann, durch einen Gerichtsvollzieher räumen lassen.

Zahlung des Meistbarggebots

Der Meistbietende hat sein Bargebot vor dem Verteilungstermin (ca. 6 Wochen nach dem Zuschlag) zu zahlen. Das Bargebot ist so rechtzeitig durch Überweisung oder Einzahlung auf das Konto der Gerichtskasse zu entrichten, dass der Betrag der Gerichtskasse vor dem Verteilungstermin gutgeschrieben ist und ein Nachweis hierüber im Termin vorliegt. Möglich ist auch die Hinterlegung. Der Hinterlegungsschein muss spätestens im Verteilungstermin vorgelegt werden. Vom Zuschlag bis zum Verteilungstermin oder bis zur formell ordnungsgemäß bewirkten Hinterlegung ist das Bargebot mit 4 % zu verzinsen. Der Ersteher erhält vom Zwangsversteigerungsgesicht zusammen mit der Benachrichtigung über den Verteilungstermin eine Berechnung des Betrages, den er im Verteilungstermin zu zahlen hat.

Achtung mit der Finanzierung!

Das Meistbargelb muss vor der Umschreibung des Eigentums im Grundbuch bezahlt werden. Es ist empfehlenswert, sich schon vor dem Versteigerungstermin, spätestens aber unmittelbar nach dem Zuschlag, mit Bank, Sparkasse oder Bausparkasse in Verbindung zu setzen.

Eigentumsumschreibung im Grundbuch

Der Ersteher (= Bieter, der das höchste Gebot abgegeben und den Zuschlag erhalten hat) wird unmittelbar nach Verkündung des Zuschlagsbeschlusses (vorbehaltlich dessen Rechtskraft) Eigentümer. Er darf als Eigentümer jedoch erst dann in das Grundbuch eingetragen werden, wenn

- a) der Zuschlagsbeschluss rechtskräftig ist,
- b) der Verteilungstermin stattgefunden hat,
- c) die Unbedenklichkeitsbescheinigung der Grunderwerbsteuerstelle des Finanzamtes dem Zwangsversteigerungsgericht vorliegt.

Der Ersteher muss grundsätzlich Grunderwerbsteuer zahlen (berechnet aus dem abgegebenen Meistgebot, also einschließlich bestehen bleibender Belastungen). Diese wird vom zuständigen Finanzamt angefordert.

Der Ersteher trägt auch die Zuschlagsgebühr, welche ebenfalls nach dem Meistgebot berechnet wird.

Beispiel:	Meistgebot in Euro	Zuschlagsgebühr in Euro
	100.000,00	513,00
	200.000,00	873,00
	500.000,00	1.768,00
	1.000.000,00	2.688,00

Ferner trägt er die beim Grundbuchamt anfallenden Kosten für seine Eintragung als Eigentümer, welche aus dem Meistgebot oder aus dem festgesetzten Verkehrswert, falls dieser höher ist, berechnet wird.

Beispiel:	Meistgebot oder Verkehrswert in Euro	Grundbuch-Gebühr* in Euro
	100.000,00	273,00
	200.000,00	435,00
	500.000,00	935,00
	1.000.000,00	1.735,00

**) jeweils zuzüglich Fortschreibungsgebühr*

Für den Eigentumserwerb in der Zwangsversteigerung entstehen keine Notarkosten.

Für diese Hinweise wird keine Gewähr übernommen!

Wollen Sie Näheres über ein Grundstück wissen, wenden Sie sich bitte zunächst an die Geschäftsstellen der Abteilung 6 (Zimmer 125, I. OG). Dort erhalten Sie werktäglich von 8.30 bis 12.00 Uhr Einsicht in die Gutachten.

