

# **Allgemeine Hinweise zu den Zwangsversteigerungsverfahren**

(Stand: Oktober 2020)

Die Verkehrswertgutachten können im Internet unter [www.immobilienpool.de](http://www.immobilienpool.de) eingesehen werden.

## **1. VERKEHRSWERTGUTACHTEN:**

Das Gutachten ist für den Zweck der Versteigerung erstellt und darf nur zweckgebunden Verwendung finden. Sein Inhalt:

- Lage und Größe des Objektes
- Baulicher Zustand
- Baubehördliche Auflagen

## **2. GRUNDSTÜCKSWERT:**

= Verkehrswert (vom Vollstreckungsgericht festgesetzter Wert)

Versteigert wird der Grundbesitz in seinem tatsächlichen Bestand, auch wenn er von den Grundbucheintragungen abweichen sollte. Das Vollstreckungsgericht haftet nicht für die Richtigkeit der Grundbucheintragungen und für den Zustand des Grundbesitzes.

## **3. BESICHTIGUNG DES ZU VERSTEIGERNDEN GRUNDBESITZES:**

Nur mit Einwilligung des Eigentümers bzw. Mieters möglich.

## **4. BEKANNTMACHUNG DES VERSTEIGERUNGSTERMINS:**

Erfolgt:

- im Internet: [www.zvg-portal.de](http://www.zvg-portal.de)
- in der örtlichen Presse (ca. 4 Wochen vor dem Termin)
- im Amtsgericht Peine Haus 6, EG, (ca. 2 Monate vor dem Termin)

Die Aufhebung eines angesetzten Termins kann jederzeit erfolgen.

## **5. GERINGSTES GEBOT:**

Es setzt sich zusammen aus:

- den evtl. im Grundbuch bestehenbleibenden Rechten und
- dem bar zu entrichtenden Teil (Gerichtskosten, evtl. rückständige Grundsteuern, Zinsen auf evtl. bestehenbleibende Rechte usw.)

## **6. ABGABE VON GEBOTEN: (Bietungszeit mind. 30 Minuten!)**

- Der Bieter muss sich durch gültigen Personalausweis oder Reisepass ausweisen.
- Gebote können nur mündlich im Termin abgegeben werden.
- Für nicht im Termin erschienene Personen, für die mitgeboten werden soll, muss eine öffentlich (notariell) beglaubigte Bietungsvollmacht in Urschrift oder Ausfertigung vorgelegt werden. Beispiel: Ehemann bietet für sich und seine im Termin nicht erschienene Ehefrau. Für die Ehefrau muss er dann eine öffentlich beglaubigte Bietungsvollmacht vorlegen.
- Gebote dürfen nur auf den bar zu entrichtenden Teil des geringsten Gebotes abgegeben werden, evtl. bestehenbleibende Rechte muss der Bieter jedoch einkalkulieren. Beispiel: Bargebot 50.000,- €, bestehenbleibendes Recht 100.000,- €, der Ersteher erwirbt das Grundstück für 150.000,- €.

## **7. 5/10 bzw. 7/10 GRENZE:**

Bleibt das abgegebene Meistgebot einschließlich des Kapitalwertes der nach den Versteigerungsbedingungen bestehenbleibenden Rechte unter 5/10 des Grundstückswertes, wird der Zuschlag von Amts wegen versagt. Auf Antrag eines Gläubigers, dessen Anspruch ganz oder teilweise durch das abgegebene Meistgebot nicht gedeckt ist, kann der Zuschlag versagt werden, wenn das abgegebene Meistgebot einschließlich des Kapitalwertes der nach den Versteigerungsbedingungen bestehenbleibenden Rechte 7/10 des Grundstückswertes nicht erreicht.

Hat das Gericht einmal aufgrund des Nichterreichens einer der beiden Grenzen den Zuschlag versagt, gelten die Wertgrenzen im nächsten Termin nicht mehr.

## **8.) SICHERHEITSLAISTUNG:**

Höhe: in der Regel 10 % des Verkehrswertes.

Zu erbringen sofort nach Abgabe des Gebotes, wenn ein Beteiligter/Gläubiger es verlangt –

durch:

- Überweisung auf ein Konto der Gerichtskasse bei der Nord/LB: IBAN: DE 40 2505 0000 0106 0239 63, BIC: NOLADE2HXXX NordLB Hannover. Der Betrag muss der Gerichtskasse vor dem Versteigerungstermin gutgeschrieben sein und ein Nachweis hierüber im Termin vorliegen. Verwendungszweck: Sicherheitsleistung für –hier bitte das Geschäftszeichen des Gerichts einsetzen-; Termin am: –hier bitte das Datum des Termins einsetzen-. (Die Überweisung sollte aus technischen Gründen ca. 2 Wochen vor dem Termin erfolgen!)
- Durch einen Bundesbankscheck oder Verrechnungsscheck der frühestens am dritten Werktag vor dem Versteigerungstermin von einem für Bankgeschäfte zugelassenen Kreditinstitut oder der Bundesbank ausgestellt wurde (kann über die Hausbank vermittelt werden) und im Inland zahlbar ist.
- Unbefristete, unbedingte und selbstschuldnerische Bürgschaft eines zugelassenen Kreditinstituts.

*Die Sicherheitsleistung durch Bargeld ist ausgeschlossen!*

## **9. WANN WIRD DER MEISTBIETENDE EIGENTÜMER?**

Vom Zuschlag an!!! Er kann von diesem Zeitpunkt an grundsätzlich frei über den Grundbesitz verfügen (z.B. verkaufen, Schlösser einbauen, Mieten ziehen). Besteht für das Objekt eine Zwangsverwaltung, dann ist der Ersteher in seiner Verfügungsgewalt bis zur Aufhebung der Zwangsverwaltung stark eingeschränkt, da die Sachherrschaft beim Zwangsverwalter verbleibt (betrifft u.a. die Einziehung der Mieten aus dem Objekt). Die Zwangsverwaltung kann erst nach der Rechtskraft des Zuschlags aufgehoben werden. Der Zwangsverwalter rechnet dann mit dem Ersteher die auf ihn entfallenden Einnahmen (z.B. Miete) und Ausgaben ab.

### **1. KOSTEN DES ZUSCHLAGS:**

Es entsteht eine 5/10 Gebühr nach der Tabelle des Gerichtskostengesetzes. Die Kosten richten sich nach der Höhe des Meistgebotes.

Beispiel: Meistgebot: 150.000,- € 5/10 Gebühr = 693,00 €

350.000,- € 5/10 Gebühr = 1.320,50 €

### **2. RECHTSVERHÄLTNIS ERSTEHER (NEUER EIGENTÜMER/BISHERIGER EIGENTÜMER):**

Der Ersteher kann – ohne vorherige Räumungsklage – unter Inanspruchnahme eines Gerichtsvollziehers, auf seine Kosten, nach Erteilung einer vollstreckbaren Ausfertigung des Zuschlagsbeschlusses (muss beim Versteigerungsgericht beantragt werden) gegen den bisherigen Eigentümer – nicht aber gegen den Mieter – die Räumung betreiben, sofern der bisherige Eigentümer das Objekt nicht freiwillig räumt.

**3. RECHTSVERHÄLTNIS ERSTEHER (NEUER EIGENTÜMER) / MIETER:** Der Ersteher tritt in das Mietverhältnis ein, ist jedoch unter Beachtung der sonstigen für die Kündigung bestehenden Bestimmungen berechtigt, das Mietverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Frist zu kündigen (Sonderkündigungsrecht gem. § 57 a Abs. 2 ZVG) Dies gilt jedoch nicht für Versteigerungen zur Aufhebung der Gemeinschaft. Einzelheiten können bei Rechtsanwälten erfragt werden.

**4. VERTEILUNGSVERFAHREN:** Wann ist der Rest des Meistgebotes zu zahlen? Ca. 6 - 8 Wochen nach Zuschlagserteilung, und zwar in einem gesondert anzuberaumenden Verteilungstermin. Das Meistgebot ist vom Zuschlag an bis 1 Tag vor dem Verteilungstermin mit 4 % zu verzinsen. Die Zinspflicht endet, wenn der Betrag unter Verzicht auf Rücknahme hinterlegt wird (Antrag bei der Hinterlegungsstelle des Amtsgerichts).

**5. GRUNDBUCHEINTRAGUNG:** Der Ersteher darf erst dann in das Grundbuch eingetragen werden, wenn a) das Verteilungsverfahren durchgeführt worden ist, b) dem Gericht eine Bescheinigung der Grunderwerbsteuerstelle des zuständigen Finanzamtes vorliegt, nach der steuerliche Bedenken gegen die Eintragung nicht erhoben werden. Diese Bescheinigung erteilt das Finanzamt erst, wenn der Ersteher die Grunderwerbsteuer in Höhe von z. Zt. 5 % des Meistgebotes entrichtet hat. Die Berichtigung des Grundbuches erfolgt von Amts wegen. Die Kosten dafür trägt der Ersteher.