

## **Unterschiede zum Kaufvertrag**

Sie können eine Immobilie mittels eines Kaufvertrages oder über die Zwangsversteigerung erwerben.

Einen Kaufvertrag schließen Sie (Käufer) mit dem Eigentümer (Verkäufer) ab. Sie sind gleichberechtigte Verhandlungspartner und handeln die Vereinbarung, insbesondere den Kaufpreis, frei aus. Der Vertrag wird vom Notar beurkundet. Im Zuge der Abwicklung des Vertrages werden Sie selbst Eigentümer gegen Zahlung des Kaufpreises.

Dagegen wird die Zwangsversteigerung auf Antrag eines Gläubigers, der sein Grundpfandrecht verwertet, durch Beschluss des zuständigen Amtsgerichts angeordnet. Das Verfahren richtet sich im Ablauf nach dem Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG). Als Interessent und Bieter haben Sie nicht von vorneherein einen Erwerbsanspruch. Nur wenn Sie im Zwangsversteigerungstermin das höchste Gebot, das sogenannte Meistgebot, abgeben, haben Sie eine Chance auf den Zuschlag.

Wir weisen darauf hin, dass wir hier nur unverbindlich allgemeine Hinweise über den grundsätzlichen Verfahrensablauf geben können. Bei Bedarf einer einzelfallbezogenen Beratung empfehlen wir die Zuziehung eines Rechtsanwaltes.

## **Tipps für Bietinteressierte**

- 1) Zwangsversteigerungstermin**
- 2) Belastungen/Übernahme von Verpflichtungen**
- 3) Keine Mängelhaftung**
- 4) Kündigung von Mietverhältnissen**
- 5) Räumung des bisherigen Eigentümers**
- 6) Entrichtung des Meistgebots**
- 7) Kosten**

### **1) Zwangsversteigerungstermin**

Bei Abgabe eines Gebotes müssen Sie sich gegenüber dem Amtsgericht durch einen gültigen Personalausweis oder Reisepass legitimieren.

Wollen Sie für einen Dritten - dies gilt auch für den Ehepartner - bieten, müssen Sie dem Gericht eine öffentlich beglaubigte Bietvollmacht vorlegen. Diese kann nur von einem Notar erstellt werden.

Der Versteigerungstermin beginnt mit dem Bekanntmachungsteil. In ihm werden alle relevanten Informationen verlesen, das Versteigerungsobjekt vorgestellt und das geringste Gebot aufgestellt. Bietinteressenten sollten die Ausführungen des Rechtspflegers aufmerksam verfolgen. Selbstverständlich können auch Ihre Fragen geklärt werden.

Die Bietzeit dauert mindestens 30 Minuten. Sie wird jedoch offen gehalten, so lange Gebote noch abgegeben werden. Wir empfehlen, mit der Abgabe von Geboten nicht bis zum Ablauf der Bietzeit zu warten, damit noch ausreichend Zeit besteht, auftretende Probleme und Fragen zu klären.

Die auf Verlangen des Gläubigers zu erbringende Sicherheitsleistung beträgt in der Regel 10 % des gerichtlich festgesetzten Verkehrswertes. Die Sicherheit muss sofort nach Gebotsabgabe gegenüber dem Amtsgericht geleistet werden. Ansonsten wird Ihr Gebot zurückgewiesen.

Als Bietsicherheit sind in einem Zwangsversteigerungsverfahren geeignet:

- Unbefristete, unbedingte, selbstschuldnerische Bürgschaft eines Kreditinstituts
- Vorherige Überweisung der Sicherheitsleistung an die für das Versteigerungsgericht zuständige Gerichtskasse. Bei vorheriger Überweisung müssen unbedingt angegeben werden:
  1. Aktenzeichen des Verfahrens
  2. Das Stichwort „Sicherheit“
  3. Der Name des Amtsgerichts
  4. Der Tag des VersteigerungsterminsDie entsprechende Überweisung sollte spätestens zwei Wochen vor dem Termin erfolgen, damit sichergestellt ist, dass der Nachweis hierüber im Termin vorliegt. Der Auftraggeber muss mit dem Bieter identisch sein, da die Sicherheitsleistung sonst als nicht erbracht angesehen werden kann. Sollten Sie diese Variante wählen wollen, empfehlen wir Ihnen, sich vorher mit uns in Verbindung zu setzen.

- Von einem Kreditinstitut ausgestellter Verrechnungsscheck, gezogen auf ein anderes Kreditinstitut ("Interbankscheck"). Der Scheck darf frühestens drei Tage vor dem Versteigerungstermin ausgestellt worden sein.
- Bestätigter Bundesbankscheck (früher auch LZB-Scheck genannt). Hierbei handelt es sich um einen Verrechnungsscheck / Interbankscheck, auf dessen Rückseite seitens der Bundesbank zusätzlich bestätigt worden ist, dass dieser Scheck innerhalb der Vorlagefrist eingelöst werden wird.  
Die Kosten für einen unbestätigten Bundesbankscheck (= Verrechnungsscheck = Interbankscheck ) belaufen sich auf 1‰ des Scheckbetrages, mind. 25,00 €. Die Kosten für einen bestätigten Bundesbankscheck auf 1‰ des Scheckbetrages, mind. 50,00 €.

## **2) Belastungen/Übernahme von Verpflichtungen**

In der Regel sind von dem Ersterer keine grundbuchlichen Belastungen zu übernehmen. Ob Sie im Einzelfall zusätzlich zum Bargebot im Grundbuch eingetragene, bestehen bleibende Rechte übernehmen müssen, stellt das Amtsgericht bei der Aufstellung der Versteigerungsbedingungen fest.

## **3) Keine Mängelhaftung**

Sie haben keinen Anspruch auf Gewährleistung wegen Sachmängeln. Gegebenenfalls besteht die Möglichkeit, dass der betreibende Gläubiger eine Besichtigung des Versteigerungsobjektes ermöglicht.

Das auf Veranlassung des Versteigerungsgerichts erstellte Verkehrswertgutachten sollten Sie eingehend studieren.

## **4) Kündigung von Mietverhältnissen**

Als Ersterer treten Sie in bestehende Miet- oder Pachtverhältnisse ein. Sind diese auf unbefristete Zeit abgeschlossen, können Sie sie unter Beachtung der gesetzlichen Kündigungsfristen kündigen; bei Wohnraum bedarf es aufgrund des gesetzlichen Mieterschutzes eines berechtigten Interesses des Ersterers an einer Auflösung des Mietverhältnisses sowie an einer Räumung.

Bei befristeten Verträgen sind Sie als Ersterer grundsätzlich berechtigt, Miet- und Pachtverhältnisse zum ersten zulässigen Termin (= i.d.R. spätestens am dritten Werktag des folgenden Kalendermonats für den Ablauf des übernächsten Monats), gerechnet ab dem Zuschlag, unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist und wiederum - bei Wohnraum - unter Beachtung des gesetzlichen Mieterschutzes zu kündigen. Nutzen Sie diese Kündigungsmöglichkeit nicht, so läuft der Vertrag auf seine vereinbarte Dauer weiter.

## **5) Räumung des bisherigen Eigentümers**

Als Ersteher können Sie den bisherigen Eigentümer und die zu seinem Hausstand gehörenden Personen mittels einer vollstreckbaren Ausfertigung des Zuschlagsbeschlusses durch den Gerichtsvollzieher räumen lassen. Auf Ihr Verlangen erteilt Ihnen das Amtsgericht eine vollstreckbare Ausfertigung des Zuschlagsbeschlusses.

## **6) Entrichtung des Meistgebots**

Erhalten Sie den Zuschlag, wird ein gerichtlicher Verteilungstermin bestimmt, der etwa 8 Wochen nach der Versteigerung stattfindet. Erst in diesem Termin ist das verbleibende Meistgebot (Meistgebot abzüglich unter Umständen gezahlter Sicherheitsleistung) zuzüglich 4 % p.a. Zinsen ab dem Zuschlag zu zahlen. Wollen Sie das verbleibende Meistgebot überweisen, müssen Sie die vom Amtsgericht Ihnen in einem separaten Schreiben genannte Frist unbedingt einhalten.

## **7) Kosten**

Die Erwerbskosten einschließlich der 6,5 %-igen Grunderwerbsteuer betragen zurzeit ca. 7,5 % des Meistgebotes (Bargebot zzgl. eventuell bestehen gebliebene Rechte). Dabei sind die Gebühren für den Zuschlag und die Berichtigung des Grundbuches berücksichtigt.

Diese Angaben erfolgen ohne Gewähr.

**Es kommt vor, dass ein Zwangsversteigerungstermin aufgehoben wird.  
Bitte setzen Sie sich deshalb ein bis zwei Tage vor dem Zwangsversteigerungstermin mit uns oder dem Amtsgericht telefonisch in Verbindung.**

## Wertermittlung

Das Gericht bestellt in der Regel einen Sachverständigen, der das Objekt nach Möglichkeit von innen besichtigt und über ein Wertgutachten den Verkehrswert mitteilt. Alle wertmindernden Faktoren (zum Beispiel Renovierungsstau, Schäden, Marktanpassungsabschläge) sind in diesem Vorschlag bereits berücksichtigt.

Das Gericht setzt den Verkehrswert für das Zwangsversteigerungsverfahren zumeist auf der Grundlage des Gutachtens formell fest. Das Gutachten kann beim Amtsgericht eingesehen werden.

Das Objekt darf in der Versteigerung nicht verschleudert werden. Darum wird, zumindest im ersten Zwangsversteigerungstermin, der Zuschlag auf ein Gebot unter 5/10 des Verkehrswertes von Gesetzes wegen versagt. Er wird aus Gründen des Gläubigerschutzes auch dann versagt, wenn ein Gebot noch unter 7/10 des Verkehrswertes liegt und ein dazu berechtigter Gläubiger das zu niedrige Gebot rügt.

Aber auch bei Geboten über 7/10 des Verkehrswertes kann der das Verfahren betreibende Gläubiger ggf. den Zuschlag durch eine einstweilige Einstellung des Verfahrens verhindern. Es empfiehlt sich also, mit dem betreibenden Gläubiger vor oder im Zwangsversteigerungstermin zu sprechen.

Kommt es zu weiteren Zwangsversteigerungsterminen, kann die Situation eintreten, dass die 5/10- und die 7/10-Grenze nicht mehr gelten. Manche Gerichte sehen in diesem Fall eine Verschleuderung als nicht gegeben an, wenn ein Gebot mindestens 3/10 des Verkehrswertes erreicht.

Wir weisen darauf hin, dass wir hier nur unverbindlich allgemeine Hinweise über den grundsätzlichen Verfahrensablauf geben können. Bei Bedarf einer einzelfallbezogenen Beratung empfehlen wir die Zuziehung eines Rechtsanwaltes.