

Allgemeine Hinweise zur Zwangsversteigerung

Die Anzahl der Zwangs- bzw. Teilungsversteigerungen ist in den letzten Jahren deutlich angestiegen. Die Zeit für potentielle Grundstücksersteher ist daher günstig, da der durchschnittliche Zuschlagswert meist deutlich unter dem tatsächlichen Verkehrswert liegt.

Als Interessent sollten Sie sich im Vorfeld intensiv mit dem Ablauf einer Zwangs- bzw. Teilungsversteigerung beschäftigen. So ist es z.B. sehr ratsam, eine Zwangsversteigerung am Gericht als „Zuschauer“ zu besuchen.

Hier weitere Hinweise kurz zusammengefasst:

Der Verkehrswert des Versteigerungsobjektes wird durch das Gericht festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt aufgrund des Wertgutachtens eines vereidigten Sachverständigen, der vom Gericht beauftragt wurde. Das Gutachten kann nach telefonischer Rücksprache von uns angefordert werden.

Eine Besichtigung des Objektes ist nicht vorgesehen, kann aber von dem Schuldner gestattet werden. Es ist hilfreich, sich mit uns in Verbindung zu setzen. Wir sind dann bei einer Vermittlung behilflich. Es ist auch möglich, sich mit den Beteiligten (Gläubigern und Schuldner) auch ohne eine Versteigerung auf einen Verkauf zu einem ausgehandelten Preis zu einigen.

Für Gebote, die nur im Versteigerungstermin abgegeben werden können, sind grundsätzlich 50 % des festgesetzten Verkehrswertes als untere Grenze anzusehen. Bei Nichterreichung von 50% (5/10) des Verkehrswertes ist der Zuschlag von Amts wegen und bei Nichterreichung von 70% (7/10) des Verkehrswertes ist der Zuschlag auf Antrag eines Berechtigten zu versagen. Sollte in einem Termin aus einem der obigen Gründe der Zuschlag versagt worden sein, so gelten diese Grenzen im nächsten Termin nicht mehr.

Die Bietzeit beträgt nur noch mindestens 30 Minuten (früher: 1 Stunde). Nach Ablauf der Bietzeit wird das Meistgebot verkündet mit der Aufforderung evtl. noch weitere Gebote abzugeben. Im Anschluss wird das Meistgebot angezählt und der Meistbietende festgestellt. Mit Zuschlagserteilung wird der Meistbietende Ersteher/Eigentümer des Objekts, mit allen Rechten und Pflichten.

Bieter müssen geschäftsfähig sein und sich im Versteigerungstermin durch einen gültigen Personalausweis oder Reisepass ausweisen. Soll für nicht im Versteigerungstermin anwesende Dritte geboten werden – dies gilt auch für den Ehegatten -, muss eine notarielle Bietungsvollmacht vorgelegt werden.

Firmenvertreter müssen Ihre Vertretungsberechtigung durch einen beglaubigten Handelsregisterauszug neuesten Datums nachweisen (nicht älter als 3 Wochen).

Es kann bei Abgabe des Gebotes eine Sicherheitsleistung in Höhe von 10 % (mindestens aber die Höhe der Gerichtskosten) des festgesetzten Verkehrswertes verlangt werden. Die Sicherheitsleistung kann ab dem 15.02.2007 nicht mehr durch

Bargeld, sondern nur noch von der Landeszentralbank bestätigte Schecks, durch Bankbürgschaften oder Verrechnungsschecks berechtigter Kreditinstitute oder auf ein vom Amtsgericht speziell eingerichtetes Konto geleistet werden. Weitergehende Auskünfte erhalten Sie über Ihre Hausbank, die Ihnen auch die Sicherheitsleistung beschafft. Sparbücher, Euro-Schecks, Wertpapiere oder sonstige Sicherheiten sind als Sicherheit nicht zugelassen.

Der Rest des Gebotes muss etwa 8-10 Wochen nach dem Zuschlag an das Gericht gezahlt werden (Erlösverteilungstermin). Die Zahlungsweise bespricht die Rechtspflegerin oder der Rechtspfleger mit Ihnen im Termin.

Vom Versteigerungsgericht wird noch ein Verteilungstermin (ca. 2-8 Wochen nach dem Versteigerungstermin) anberaumt. Das Meistgebot ist vom Tage des Zuschlags bis zum Verteilungstermin mit 4% zu verzinsen. Desweiteren fallen an: Gerichtskosten (ca. 0,5 -0,6 % Ihres Gebotes), 4,5 % Grunderwerbsteuer in Hamburg, 5 % in Niedersachsen und Bremen, 6% in Berlin und 6,5% in Schleswig-Holstein und die Kosten der Grundbucheintragung.