



Ablaufplan für Bieter bei der Zwangsversteigerung

Der Erwerb einer Immobilie im Rahmen einer Zwangsversteigerung ist angesichts der zunehmenden Anzahl von Versteigerungen eine finanziell interessante Alternative zum freihändigen Erwerb einer Immobilie. Dieser Ablaufplan stellt die wesentlichen Grundzüge einer Zwangsversteigerung dar, um dem Interessenten einen Überblick über den Ablauf eines Immobilien-Versteigerungstermins zu vermitteln.

Verkehrswert

Hierzu beauftragt das Gericht in der Regel einen unabhängigen Bauexperten mit der Erstellung eines Wertermittlungsgutachtens über das Grundstück einschließlich seiner Bebauung. Die Bietinteressenten können das Gutachten vor dem Versteigerungstermin einsehen.

Versteigerungstermin

Bietzeit

Nach der Aufforderung zur Abgabe von Geboten durch das Gericht beginnt die Bietzeit. Diese beträgt mindestens 30 Minuten, kann aber auch darüber hinaus andauern. Währenddessen besteht weiter die Möglichkeit für die Interessenten, Fragen zu stellen, mit Gläubigern zu sprechen und auch das gerichtliche Gutachten einzusehen. Erst wenn trotz Aufforderung des Gerichts keine Gebote mehr abgegeben werden, wird die Versteigerung geschlossen.

Hinweise zur Sicherheitsleistung

Sofort nach Abgabe eines Gebotes kann ein Beteiligter Sicherheitsleistung von dem Bieter verlangen. In der Regel beträgt die Höhe der Sicherheitsleistung 1/10-tel des genannten Verkehrswertes. Die Sicherheitsleistung kann durch einen Bundesbankscheck erbracht werden. Ebenfalls geeignet als Sicherheit sind Verrechnungsschecks. Diese müssen von einem Kreditinstitut ausgestellt und im Inland zahlbar sein. Sowohl der Bundesbank- als auch der Verrechnungsscheck darf frühestens drei Tage vor der Versteigerung ausgestellt werden. Die Sicherheitsleistung kann auch durch Überweisung auf ein Konto der Gerichtskasse bewirkt werden, wenn der Betrag der Gerichtskasse vor dem Versteigerungstermin gutgeschrieben ist und ein Nachweis hierüber im Termin vorliegt.

Identitätsprüfung des Bieters

Bei der Annahme von Geboten ist die Identität des Bieters zu prüfen, der Nachweis erfolgt durch gültigen Personalausweis oder Reisepass. Wollen mehrere Personen zusammen bieten, müssen alle anwesend sein oder es müssen öffentlich beglaubigte Bietvollmachten der Abwesenden vorgelegt werden. Für Handelsgesellschaften, juristische Personen und Vereine ist zum Nachweis der Vertretungsbefugnis die Vorlage eines öffentlich beglaubigten, aktuellen Registerauszuges notwendig.

Zulassung des Gebotes

Wird auf Verlangen die Sicherheit geleistet, wird das Gebot zugelassen. Sind Mängel beim Identitätsnachweis, in der Vertretungsbefugnis oder bei der Sicherheit aufgetreten, wird das Gebot sofort im Termin zurück gewiesen.

Meistgebot und Zuschlag

Nach dem Ende der Bietzeit wird das Meistgebot verkündet. Darauf folgt die Verhandlung über den Zuschlag. Mit der Verkündung des Zuschlages im Versteigerungstermin oder in einem später stattfindenden Verkündungstermin ist dieser wirksam und der Ersteher erwirbt das Eigentum an dem Grundstück. Der Ersteher erwirbt zugleich das Eigentum an den Gegenständen (Bestandteile, Zubehör), auf die sich die Versteigerung erstreckt. Mit der Wirksamkeit des Zuschlags gehen auf den Ersteher auch die Nutzungen und Lasten über. Der Ersteher tritt mit dem Zuschlag in die bestehenden Miet- und Pachtverhältnisse ein.

Verfahren nach Zuschlagserteilung

Nach der Erteilung des Zuschlages bestimmt das Gericht einen Termin zur Verteilung des Versteigerungserlöses. Im Nachgang erfolgt dann auch die Umtragung des Eigentums im Grundbuch sowie die Löschung von nicht übernommenen beschränkten dinglichen Rechten. Das Bargebot ist von dem Erwerber spätestens im Verteilungstermin zu bezahlen, es ist vom Zeitpunkt des Zuschlages an mit 4 % zu verzinsen. Die Verzinsungspflicht entfällt ab dem Zeitpunkt der Hinterlegung bzw. Überweisung des Bargebots durch den Ersteher.

Kosten

Die Abgabe des Meistgebots ist in Höhe von 6,5 % Grunderwerbssteuerpflichtig. Das Bargebot ist vom Zeitpunkt der Wirksamkeit des Zuschlags an grundsätzlich bis zur Zahlung mit 4 % zu verzinsen. Die Kosten des Zuschlages sind ebenfalls von dem Ersteher zu bezahlen. Des Weiteren entstehen die üblichen Eintragungskosten beim Grundbuchamt durch die Umschreibung des Eigentums sowie ggf. für die Finanzierung einzutragende Grundpfandrechte.

Hinweise zur Räumung und Herausgabe

Aus dem Zuschlagbeschluss kann der Erwerber die Räumung eines Grundstückes oder die Herausgabe einer mitversteigerten Sache herbeiführen. Dieses ist in erster Linie von Bedeutung, wenn der frühere Eigentümer die ersteigerte Immobilie selbst bewohnt und sich weigert zu räumen. In diesem Fall muss der Ersteher nicht erst in einem zeitaufwendigen Zivilprozess einen Räumungstitel erwirken, er kann direkt aus dem Zuschlagbeschluss die Räumungsvollstreckung sowie die Zwangsvollstreckung zur Herausgabe von mit ersteigerten beweglichen Sachen betreiben.

Mit der Wirksamkeit des Zuschlagbeschlusses kann die Gerichtsvollzieherbeauftragung erfolgen. Gegenüber dem Mieter / Pächter steht dem Ersteher aus dem Zuschlagbeschluss allerdings im Regelfall kein Räumungsanspruch zu. Der Erwerber einer Immobilie die durch eine Zwangsversteigerung erworben wurde, tritt automatisch in die bestehenden Miet- / Pachtverträge ein.

Da der Ersteher in die Miet- / Pachtverträge eintritt, hat er damit auch alle Rechte zur vertragsmäßigen Kündigung. Vertragliche und gesetzliche Kündigungsfristen sind einzuhalten. Darüber hinaus hat der Ersteher ein außerordentliches Kündigungsrecht: er darf alle Miet- / Pachtverträge einmal unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist für den ersten zulässigen Termin kündigen. Allerdings sind bei Wohnräumen die gesetzlichen Mieterschutzrechte zu beachten.

Wir können laut Gesetz keine Rechtsberatung leisten. Alle Angaben in diesem Informationsblatt sind ohne Gewähr für die Richtigkeit oder Vollständigkeit.

SELECT Immobilien GmbH

Arndtstraße 21-25

66121 Saarbrücken

Tel: 0681 – 8 390 78 - 0

Fax: 0681 – 8 390 78 – 15

Mail: INFO@SELECT-24.de

Netz: WWW.SELECT-24.DE