

Zwangsversteigerung von Grundstücken und Gebäuden

- Allgemeine Hinweise für Bietinteressenten-

Eine Zwangsversteigerung findet auf der Grundlage des Zwangsversteigerungsgesetzes (ZVG) statt.

Ausgangspunkt für die Überlegungen eines Interessenten ist in der Regel der **Verkehrswert**, welcher vom Gericht festgesetzt wird. Hierzu wird im Vorfeld ein Sachverständiger mit der Erstellung eines entsprechenden **Verkehrswertgutachtens** beauftragt.

Einen Überblick über alle Versteigerungstermin und -objekte des Amtsgerichts Memmingen erhalten Sie unter www.hanmark.de. Dort finden Sie auch alle Gutachten zum Download bereit.

1. Verkehrswert und Gebotshöhe

Der Verkehrswert gibt den Marktwert an, d. h. den Preis, der für das Objekt bei sogenanntem freihändigem Verkauf erzielt werden könnte. In der Versteigerung muss dieser Wert jedoch nicht von vornherein geboten werden.

Es ist zu beachten, dass **im 1. Termin** mindestens **5/10** des festgesetzten Wertes geboten werden müssen, um überhaupt die **Möglichkeit einer Zuschlagserteilung** zu eröffnen.

Sofern das Gebot **zwar 5/10**, aber nicht **mindestens 7/10** des festgesetzten Wertes erreicht, hat der **Gläubiger (in der Regel die Bank)** unter Umständen die Möglichkeit, die **Versagung des Zuschlages** zu beantragen. Erfolgt aus den vorgenannten Gründen kein Zuschlag, so gelten die genannten Grenzen im nächsten Termin nicht mehr.

Auch beim **Erreichen der 7/10** des Wertes bestehen für den betreibenden Gläubiger prozessuale **Möglichkeiten, es nicht zum Zuschlag kommen zu lassen**.

Es empfiehlt sich daher immer, entweder im Vorfeld oder spätestens im 1. Termin mit den betreibenden Gläubigern, welche meist durch entsprechende Mitarbeiter im Termin vertreten sind, Rücksprache zu halten, um die entsprechenden Erlösvorstellungen zu erfahren.

2. Übernahme von Belastungen im Grundbuch

Das Gericht wird vor der Bietzeit im Termin mitteilen, ob im Grundbuch eingetragene Belastungen bzw. Rechte zu übernehmen sind oder aber das Grundstück lastenfrei an einen Ersteher übergeht.

3. Gebotsabgabe

Geboten werden kann nur **mündlich im Termin** (also nicht schriftlich oder telefonisch), jeder Versteigerungstermin ist öffentlich.

Die **Bietzeit** beträgt **mindestens 30 Minuten**.

Bieter müssen sich mit gültigem Personalausweis oder Pass ausweisen. **Wenn für andere geboten oder mitgeboten werden soll (dies gilt auch für den Ehegatten), so muss eine Biet- oder Generalvollmacht mit notarieller Unterschriftsbeglaubigung bzw. in notarieller Urkunde vorgelegt werden.**

Beim Bieten für eine juristische Person (z.B. GmbH, OHG etc.) ist ein beglaubigter Handelsregisterauszug, nicht älter als 6 Wochen, vorzulegen.

4. Sicherheitsleistung

Bieter müssen damit rechnen, dass ein Verfahrensbeteiligter bei Abgabe eines Gebotes Sicherheitsleistung verlangt, die dann sofort erbracht werden muss.

Die Sicherheit ist daher zum Termin mitzubringen. Ein Gebot ohne Sicherheitsleistung ist vom Gericht zurückzuweisen.

Die Sicherheit beträgt 10% des Verkehrswertes.

Eine Sicherheitsleistung durch Barzahlung ist ausgeschlossen.

Die Sicherheit kann wie folgt geleistet werden:

a) durch Bundesbankschecks, die frühestens am dritten Werktag vor dem Versteigerungstermin ausgestellt worden sind;

b) durch eine unbefristete, unbedingte, selbstschuldnerische Bürgschaft eines Kreditinstitutes* (sog. Bankbürgschaft);

c) durch Verrechnungsschecks, die **von einem Kreditinstitut*** ausgestellt sein müssen, auch diese Schecks müssen frühestens am dritten Werktag vor dem Versteigerungstermin ausgestellt worden sein;

Aussteller des Schecks muss also die Bank sein !

d) durch rechtzeitig vor dem Versteigerungstermin erfolgte Überweisung auf das Konto der Landesjustizkasse Bamberg, unter folgendem Verwendungszweck:

„Bietsicherheit ? K ???/??, AG Memmingen“.

Für die Fragezeichen ist das gerichtliche Aktenzeichen einzusetzen.

**Die Bankverbindung der Landesjustizkasse Bamberg lautet:
Bayern LB, IBAN: DE34 7005 0000 0000 0249 19, BIC: BYLADEMM.**

Die Überweisung muss so rechtzeitig erfolgen, dass eine rechtzeitige Gutschrift vor dem Versteigerungstermin erfolgt ist und ein Nachweis hierüber im Versteigerungstermin vorliegt. Bedenken Sie bitte, dass der Überweisungsweg erfahrungsgemäß mehrere Tage in Anspruch nehmen kann. Bitte achten Sie bei Überweisung der Bietsicherheit weiterhin darauf, dass der Einzahler dieser Sicherheitsleistung identisch sein muss mit derjenigen Person, die im Versteigerungstermin auch Gebote abgeben möchte. Die Identität muss durch den Rechtspfleger im Versteigerungstermin feststellbar sein (bei häufigen Namen ggf. Geburtsdatum angeben; Einzahlungsnachweise im Termin vorlegen). Sollten Sie dann im Termin nicht bieten wollen bzw. nicht der Meistbietende bleiben, so teilen Sie bitte dem Gericht schriftlich Ihre Bankverbindung zur Zurücküberweisung dieser Sicherheitsleistung mit.

Die Zurücküberweisung kann erfahrungsgemäß mehrere Wochen in Anspruch nehmen.

5. Zahlung des Meistgebots

Wird einem Bieter der Zuschlag erteilt, so wird sodann ein besonderer Verteilungstermin anberaumt, der in der Regel **6 - 10 Wochen nach dem Versteigerungstermin liegt.**

Rechtzeitig vor diesem Termin ist dann das Meistgebot **auf das Konto der Landesjustizkasse Bamberg (Kontonummer wie oben) zu überweisen.**

Das Meistgebot wird vom Tage des Zuschlags bis einen Tag vor dem Verteilungstermin mit 4 % p. a. verzinst, diese Zinsen sind dann mit dem Meistgebot durch den Ersteher ebenfalls zu entrichten.

Dieser Termin ist nach seiner Festsetzung nicht verschiebbar, eine Stundung der Zahlung o. ä. ist nicht möglich, das Gesetz lässt hier keinerlei Spielraum.

Richten Sie daher Ihre Finanzierungsabsprachen bitte dementsprechend ein.
Eine Nichtzahlung des Erlöses spätestens im festgesetzten

Verteilungstermin, gleich aus welchen Gründen, kann gravierende Folgen für einen Ersteher haben, die bis zur Zwangsvollstreckung in sein gesamtes privates Vermögen führen können.

Die Verzinsungspflicht entfällt mit der förmlichen Hinterlegung nach der Hinterlegungsordnung des zu zahlenden Betrages.

6. Kosten

Für einen Ersteher fallen neben dem zu entrichtenden Erlös folgende Kosten an:

- a) Grunderwerbsteuer (derzeit 3,5%)
- b) Kosten für die Erteilung des Zuschlags (bestimmt sich der Höhe des Gebotes, für welches der Zuschlag erteilt wurde.
- c) Kosten für die Eintragung im Grundbuch

Die Verfahrenskosten des Zwangsversteigerungsverfahrens werden vorab dem Erlös entnommen, belasten damit den Erwerber nicht. Die Eintragung im Grundbuch als neuer Eigentümer wird vom Gericht veranlasst. **Dies geschieht nach dem Verteilungstermin** und nach Zahlung der Grunderwerbssteuer (das Finanzamt erteilt dann die sog. Unbedenklichkeitsbescheinigung).

Ein Ersteher ist mit der Verkündung des Zuschlagsbeschlusses Eigentümer, auch wenn er noch nicht im Grundbuch eingetragen ist (§ 90 ZVG).

Dieses Merkblatt kann nur allgemeine Hinweise zum allgemeinen Verfahrensablauf geben. Es ist unmöglich, alle denkbaren rechtlichen Möglichkeiten oder Gegebenheiten an dieser Stelle zu erörtern.

Für Interessenten wichtige Informationen zum Grundstück, die sich aus den Verfahrensakten ergeben, werden auf jeden Fall im Termin bekannt gemacht. Sie haben auch während der Bietzeit die Möglichkeit, noch Fragen zu stellen.

* Das ausstellende Kreditinstitut muss zum Betreiben von Bankgeschäften in Deutschland berechtigt sein. Der Nachweis hierüber ist im Zweifelsfall durch den Bieter zu erbringen.