

# DIS - Infoservice

## Hilfreiche Informationen und Hinweise zur Zwangsv versteigerung



DEUTSCHE  
IMMOBILIEN  
SERVICE GmbH

### Tipps & Hinweise zur Zwangsv versteigerung von Immobilien

Sehr geehrte Dame, sehr geehrter Herr,

#### Versteigerungsort

Zwangsv versteigerungen finden beim zuständigen Amtsgericht am Ort des Versteigerungsobjekts statt. Den Ort und den Zeitpunkt (Zwangsv versteigerungstermin) finden Sie in der „Amtlichen Bekanntmachung“ des Amtsgerichts oder im Justizportal [www.zvg-portal.de](http://www.zvg-portal.de)

#### Versteigerungstermin

Bekanntmachungsteil, Bietstunde und Verhandlung über den Zuschlag sind die drei Phasen des Zwangsv versteigerungstermins.

Vor Beginn der Versteigerung wird im Bekanntmachungsteil Folgendes bekannt gegeben bzw. durchgeführt:

- Bekanntgabe der rechtlichen und tatsächlichen Verhältnisse des Versteigerungsobjekts
- Bekanntgabe des Verkehrswertes sowie der 50 bzw. 70 %-Grenze
- Verlesen des geringsten Gebots
- Bekanntgabe der Bietzeit
- Ausweiskontrolle der Bieter bzw. bei Vertretung Kontrolle der notariellen Bietervollmacht.

Bei der Versteigerung wird ein Gebot in mindestens der Höhe des geringsten Gebots zugelassen.

Ist die Bietzeit abgelaufen, wird das Höchstgebot verkündet. Gleichzeitig werden die Bieter aufgefordert, noch weitere Gebote abzugeben.

Bleiben diese aus, wird das Höchstgebot ausgezahlt (Zum Ersten, zum Zweiten ...). Dann folgt eine Verhandlung über den Zuschlag, die der Meistbietende jedoch durch die Stellung des Antrags auf sofortige Zuschlagserteilung beenden kann.

Bieter müssen 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 öffentlich beglaubigte Bietvollmacht vorgelegt werden. Firmenvertreter müssen ihre Vertretungsberechtigung durch einen beglaubigten Handelsregisterauszug neuesten Datums nachweisen.

In der Regel sind vom Ersteher keine grundbuchlichen Belastungen zu übernehmen. Sollte dies doch der Fall sein, werden diese Belastungen vom Gericht vor der Aufforderung zur Abgabe von Geboten festgestellt.

In der Zwangsv versteigerung können niedrigere Gebote abgegeben werden, es gelten jedoch gesetzlich festgelegte Mindestgebote: Der Zuschlag ist von Amts wegen zu versagen, wenn im ersten Termin nicht mindestens 50% des Verkehrswertes geboten werden. Sofern das Gebot über 50%, aber unter 70% des Verkehrswertes liegt, hat der Gläubiger die Möglichkeit, die Versagung des Zuschlags zu beantragen. Falls der Zuschlag aus den vorstehend genannten Gründen nicht erteilt wurde, gelten die Grenzen nicht mehr für den nächsten Versteigerungstermin. Auch wenn das Gebot 70% des Verkehrswertes übersteigt oder aber diese Grenzen nicht mehr gelten, hat der Gläubiger immer noch die Möglichkeit, selbst mehr zu bieten oder aber das Verfahren einzustellen.

#### Sicherheitsleistung

Bieter müssen damit rechnen, dass eine Sicherheitsleistung in Höhe von 10 % des festgesetzten Verkehrswertes verlangt wird (bei Geboten d. Eigentümer gelten besondere Vorschriften). Die Sicherheitsleistung kann durch Bankbürgschaft, Bundesbankscheck oder

Verrechnungsscheck eines im Inland zum Betreiben von Bankgeschäften berechtigten Kreditinstituts (Achtung: kein Privatscheck; der Scheck darf frühestens am 3. Werktag vor dem Versteigerungstermin ausgestellt worden sein!) oder durch rechtzeitige Überweisung an die für das Gericht zuständige Kasse geleistet werden. Seit dem 16. Februar 2007 ist die Sicherheitsleistung durch Barzahlung ausgeschlossen!

### **Verkehrswertgutachten**

Der Verkehrswert eines Versteigerungsobjektes wird durch das Gericht üblicherweise aufgrund eines Gutachtens eines Sachverständigen, der vom Gericht beauftragt wurde, festgesetzt. Verkehrswertgutachten enthalten Angaben über:

- Lage,
- Größe,
- baulichen Zustand,
- baubehördliche Auflagen und
- Wertermittlung der Zwangsversteigerungsobjekte.

### **Besichtigung**

Besichtigungen der Zwangsversteigerungsobjekte sind nur mit Zustimmung der Eigentümer, Mieter Zwangsverwalter u. ä. möglich. Termine müssen - sofern vom das Verfahren betreibenden Gläubiger keine Ansprechpartner benannt werden - vom Bietinteressenten andernfalls selbstständig vereinbart werden. Ein rechtlicher Anspruch auf eine Besichtigung besteht im Übrigen nicht.

### **Verkehrswert**

Das Amtsgericht legt bei einer Zwangsversteigerung den Wert meist auf Grundlage eines Verkehrswertgutachtens fest. Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der sich auf den Zeitpunkt der Wertermittlung bezieht. Im gewöhnlichen Geschäftsverkehr bezieht sich der Wert der zu erzielen wäre nach den rechtlichen Gegebenheiten und tatsächlichen Eigenschaften, der sonstigen

Beschaffenheit und Lage des Grundstücks oder des sonstigen Gegenstands der Wertermittlung ohne persönliches Interesse, unparteiisch, nach bestem Wissen und Gewissen und ohne persönliche Haftung durch den Sachverständigen.

### **Eigentumsübergang**

Mit Zuschlagsbeschluss wird der Meistbietende unmittelbar Eigentümer. Nach dem Zuschlagsbeschluss kann der Meistbietende frei über das Versteigerungsobjekt verfügen. Später folgt die Grundbucheintragung, die nur deklaratorische Wirkung hat und nach Eingang der steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung vom Vollstreckungsgericht veranlasst wird.

Neben dem Gebot sind von dem Ersteher die Gerichtskosten für die Erteilung des Zuschlags, sowie für seine Eintragung im Grundbuch und die Grunderwerbsteuer zu zahlen.

### **Räumung des Objekts**

Sollte der Schuldner (nebst Familienangehörige) des Zwangsversteigerungsobjekts nach dem Zuschlag dies nicht freiwillig räumen, kann der Meistbietende mit einer vollstreckbaren Ausfertigung des Zuschlagsbeschlusses durch den Gerichtsvollzieher die Zwangsräumung betreiben lassen. Dem Gerichtsvollzieher gegenüber ist der Meistbietende hierfür zahlungspflichtig. In bestehende Mietverhältnisse treten Sie als Ersteher kraft Gesetz ein. Die Rechtslage, ob und wann Sie solche Verträge kündigen können, ist äußerst komplex, so dass eine Rechtsberatung mitunter sinnvoll sein kann. Eine Räumung aufgrund des Zuschlagsbeschlusses ist bei Mietern indes unzulässig.

### **Verteilungsverfahren**

Ein Verteilungsverfahren tritt in Deutschland kraft Gesetzes ein, wenn bei einer Zwangsvollstreckung in das bewegliche Vermögen ein Geldbetrag hinterlegt wird. Etwa vier bis acht Wochen nach der

Zuschlagserteilung findet der Verteilungstermin statt. Zu diesem Zeitpunkt muss, das vom Meistbietenden abgegebene Gebot, abzüglich der bereits in der Bietstunde hinterlegten Sicherheitsleistung, an das Gericht gezahlt werden. Das sogenannte Bargebot ist vom Zuschlag an bis einen Tag vor dem Verteilungstermin mit 4% zu verzinsen.

---

Beachten Sie bitte, dass die vorstehenden Angaben mit größter Sorgfalt zusammengestellt wurden, für die jedoch keine Haftung übernommen werden kann.

Für Rück- und Detailfragen stehen wir Ihnen selbstverständlich gerne jederzeit zur Verfügung!

Ihr Team

der

DIS - Deutsche Immobilien Service  
Gesellschaft mbH

**Sie haben Fragen?  
Wir beraten Sie gerne!**

**DIS - Deutsche Immobilien Service  
Gesellschaft mbH**

Gewerbepark „Alte Molkerei“  
Mariaweilerstraße 83 a-c/85  
D-52349 Düren

Fon +49 (0) 24 21 / 9 77 5 40  
Fax +49 (0) 24 21 / 9 77 5 44

[www.dis-immobilien.de](http://www.dis-immobilien.de)  
[info@dis-immobilien.de](mailto:info@dis-immobilien.de)