



Amtsgericht Olpe

Merkblatt für Bietinteressenten

Grundsätzliches zur Zwangsversteigerung

Dieses Merkblatt soll das Zwangsversteigerungsverfahren für den Bietinteressenten durchschaubarer machen. Im Interesse der Übersichtlichkeit des Merkblattes wurde daher auf die Darstellung zahlreicher möglicher Einzelprobleme verzichtet. Irgendwelche Rechtsansprüche können aus dem Merkblatt, dessen Inhalt unverbindlich ist, nicht abgeleitet werden.

Die Zwangsversteigerung erfolgt immer auf Antrag eines dazu Berechtigten. Wird dieser Antrag zurückgenommen, so ist das Verfahren beendet. Die Rücknahme des Versteigerungsantrages kann auch kurz vor dem Termin, im Termin oder nach dem Termin bis zur Erteilung des Zuschlags erfolgen. In diesen Fällen ist das Verfahren beendet, der Termin findet nicht statt oder wird - nachträglich- bedeutungslos. Ähnliches gilt, wenn der das Verfahren betreibende Berechtigte (der betreibende Gläubiger) die einstweilige Einstellung des Verfahrens bewilligt. Die Aufhebung eines Termins wird nicht öffentlich bekannt gemacht. Es empfiehlt sich daher, kurz vor den Versteigerungstermin beim Amtsgericht telefonisch nachzufragen, ob der Termin tatsächlich stattfindet (Tel.: 02761/804-0).

Zur Zwangsversteigerung stehende Grundstücke dürfen nur mit Zustimmung des Eigentümers betreten werden. Das gleiche gilt für eine Innenbesichtigung der auf dem Grundstück stehenden Gebäude.

Vorbereitung des Termins

In jedem Zwangsversteigerungsverfahren wird für das zu versteigernde Grundstück ein Verkehrswert festgesetzt. Grundlage dieser Verkehrswertfestsetzung ist ein vom Gericht eingeholtes Gutachten eines Sachverständigen, das viele für den Bietinteressenten wichtige Informationen zum Versteigerungsobjekt enthält. Dieses Gutachten ist im Internet unter www.zvg-portal.de einzusehen und kann auch nach telefonischer Absprache mit der Geschäftsstelle für Zwangsversteigerungssachen (Telefonnummer: 02761 804-0) bei Gericht eingesehen werden. Auf Wunsch können -gegen Kostenerstattung- auch Kopien des Gutachtens gefertigt werden.

Was müssen Sie zum Versteigerungstermin mitbringen?

- gültigen Personalausweis oder Reisepass.
- 10 % des Verkehrswertes als Sicherheitsleistung. Die Sicherheit kann nicht durch Bargeld geleistet werden. Wie Sie die Sicherheit leisten können, entnehmen Sie bitte dem Merkblatt „Sicherheitsleistung in Zwangsversteigerungsverfahren“ auf www.ag-olpe.nrw.de unter Service/Formulare.
- wenn Sie Gebote für einen Dritten abgeben wollen (z.B. Sie wollen das Grundstück gemeinsam mit Ihrem Ehepartner erwerben, der am Termin aber nicht teilnehmen kann): eine öffentlich beglaubigte Bietvollmacht, die von einem Notar beurkundet sein muss.
- mindestens 1 Stunde Zeit

Wie läuft ein Versteigerungstermin ab?

1. Eröffnung des Termins und Bekanntgabe des Versteigerungsobjekts
2. Feststellung der anwesenden Beteiligten (Gläubiger, Schuldner)
3. Verlesen des wesentlichen Grundbuchinhalts, Bekanntgabe des Verkehrswertes
4. Bekanntgabe der das Verfahren betreibenden Gläubiger und ihrer Ansprüche
5. Verlesen des wesentlichen Inhalts der Anmeldungen zum Termin
6. Bekanntgabe des geringsten Gebotes und der Versteigerungsbedingungen
7. Aufforderung zur Abgabe von Geboten
8. nach frühestens einer halben Stunde und wenn keine weiteren Gebote abgegeben werden: Verkündung des Endes der Versteigerung
9. Anhörung der anwesenden Verfahrensbeteiligten zum Zuschlag
10. Entscheidung (Erteilung des Zuschlags, Versagung des Zuschlags, Bestimmung eines besonderen Zuschlagstermins ca 1 - 3 Wochen später)

Was bedeuten Geringstes Gebot, 5/10- und 7/10-Grenze?

Im Rahmen der Bekanntgabe des geringsten Gebotes teilt der die Versteigerung leitende Rechtspfleger mit, ob das Grundstück in der Versteigerung lastenfrei erworben werden kann oder welche Rechte ggf. bestehen bleiben und daher von Ihnen als -eventuell- Meistbietendem übernommen werden müssen. Das von Ihnen abgegebene Gebot gibt immer nur den bar zu zahlenden Teil des Gebotes an. Bleiben keine Rechte bestehen, ist dies gleichzeitig der Betrag, den Sie wirtschaftlich tatsächlich zum Erwerb des Grundstücks aufbringen müssen. Bleiben Rechte bestehen, so müssen Sie zur Ermittlung des tatsächlichen wirtschaftlichen Aufwandes diese bestehenden bleibenden Rechte zu Ihrem Bargebot hinzuaddieren.

Beispiel: Sie sind bereit, für den Erwerb des Grundstücks 350.000,00 € zu investieren. Bleiben keine Rechte bestehen, so können Sie bar bis zu 350.000,00 € bieten; bleiben insgesamt 200.000,00 € an Rechten bestehen, so können Sie bar nur 150.000,00 € bieten.

Das geringste Gebot gibt lediglich den Betrag an, den Sie mindestens bieten müssen, damit Ihr Gebot zulässig ist. Möglicherweise wird das Gericht aber auch auf ein zulässiges (und zugelassenes) Gebot den Zuschlag nicht erteilen. Dies ist oftmals dann der Fall, wenn nicht wenigstens 50% des Verkehrswertes (5/10-Grenze) oder -auf Antrag bestimmter Gläubiger- nicht wenigstens 70% des Verkehrswertes (7/10-Grenze) erreicht sind. In diesen Fällen gibt es in einem späteren Versteigerungstermin in gleicher Sache keine 5/10 oder 7/10 Grenze mehr.

Was ist mit der Sicherheitsleistung?

Das Gericht lässt Gebote grundsätzlich ohne Sicherheitsleistung zu. Ein Beteiligter, der einen Nachteil erleiden würde, wenn der gebotene Betrag tatsächlich nicht gezahlt würde, kann jedoch sofort nach Abgabe des Gebotes Sicherheit verlangen. Die Sicherheit ist dann sofort an den Rechtspfleger zu leisten. Sind Sie, nachdem Sie die Sicherheit geleistet haben Meistbietender, so wird die Sicherheitsleistung -selbstverständlich unter Anrechnung auf den insgesamt zu zahlenden Betrag- einbehalten. Ist ein anderer Bieter Meistbietender, so erhalten Sie die Sicherheit am Ende des Termins zurück. Die Sicherheit kann nicht durch Bargeld geleistet werden. Wie Sie die Sicherheit leisten können, entnehmen Sie bitte dem Merkblatt „Sicherheitsleistung in Zwangsversteigerungsverfahren“ auf www.ag-olpe.nrw.de unter Service/Formulare.

Wann muss ich den gebotenen Betrag zahlen?

Wenn Sie im Termin Meistbietender waren und Ihnen am Ende des Termins oder wenige Wochen später der Zuschlag erteilt wurde, bestimmt das Gericht einen Verteilungstermin. Dieser Verteilungstermin findet zumeist etwa einen Monat nach der Zuschlagsentscheidung statt. Bis zu diesem Verteilungstermin müssen Sie den von Ihnen bar gebotenen Betrag, abzüglich einer eventuell geleisteten Sicherheit und zuzüglich 4 % Zinsen von der Erteilung des Zuschlags bis zum Verteilungstermin an das Gericht zahlen. Über die genauen Zahlungsmodalitäten werden Sie ggf. schriftlich informiert.

Welche Kosten kommen sonst noch auf mich zu?

Die Ersteigerung eines Grundstücks ist -genau wie ein Grundstückskauf- grunderwerbssteuerpflichtig. Das Gericht informiert das Finanzamt von der Erteilung des Zuschlags und erhält vom Finanzamt, nachdem Sie die Grunderwerbssteuer von derzeit 5 % gezahlt haben, eine Bescheinigung. Außerdem müssen Sie die Gebühr für die Erteilung des Zuschlags (z.Zt. bei einem Gebot von 100.000 € ca 500 €, bei 300.000 € ca 1.200,00 €, bei 500.000,00 € ca. 1.800,00 €) und die Kosten der Grundbuchberichtigung (bei den genannten Zahlenbeispielen derzeit zwischen 260,00 und 860,00 €) zahlen.

Wann werde ich Eigentümer?

Mit der Verkündung des Zuschlagsbeschlusses sind Sie Eigentümer des Grundstücks. Eventuelle Einnahmen (Miete pp) stehen Ihnen ab diesem Zeitpunkt zu. Gleichzeitig geht aber auch das Risiko (z.B. für Feuerschäden) auf Sie über. Sie sollten daher umgehend einer Feuerversicherung abschließen. Der Zuschlagsbeschluss kann noch mit Rechtsmitteln angefochten werden. Letztlich sicher sein können Sie sich Ihrer Eigentümereigenschaft daher wenn innerhalb der Rechtsmittelfrist (zwei Wochen) kein Rechtsmittel eingelegt wird oder nach Entscheidung über eingelegte Rechtsmittel.

Was geschieht im dem bisherigen Eigentümer, der das Haus bewohnt bzw mit Mietern?

Gegen den bisherigen Eigentümer, das das von Ihnen ersteigerte Haus bewohnt, ist der rechtskräftige Zuschlagsbeschluss praktisch ein Räumungsurteil. Sie können mit dem rechtskräftigen Zuschlagsbeschluss einen Gerichtsvollzieher mit der Zwangsräumung des bisherigen Eigentümers beauftragen.

Gegenüber Mietern steht Ihnen gemäß § 57a ZVG ein Sonderkündigungsrecht unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfristen zu. Sie müssen dieses Kündigungsrecht aber zum erstmöglichen Termin ausüben, ansonsten verfällt es. Das Sonderkündigungsrecht ist ausgeschlossen, wenn der Mieter Mietkostenvorauszahlungen oder ähnliche Leistungen erbracht hat und dies im Versteigerungsverfahren angemeldet hat. Eine solche Anmeldung wird im Versteigerungstermin durch das Gericht bekannt gegeben. Sollte eine Kündigung von Mietverhältnissen beabsichtigt sein, ist in jedem Falle die Einschaltung eines Rechtsanwalts sinnvoll.