

**1) Zwangsversteigerungstermin:**

- **Allgemeines**  
Die Zwangsversteigerung findet pünktlich zur angegebenen Zeit am angegebenen Ort - üblicherweise im Gerichtsgebäude und nicht im Objekt - statt und wird von einem Rechtspfleger (keinem Richter) durchgeführt. Der Termin wird etwa 10 - 14 Tage vorher in der Tageszeitung und den Verbandsgemeindeblättern bekannt gegeben; der Termin ist öffentlich - jeder kann teilnehmen; auch nur aus persönlichem Interesse.  
Ein Zwangsversteigerungstermin dauert mindestens 1 Stunde (30 Minuten gesetzlich vorgeschrieben + ~ 15 Minuten Einleitung + ~ 15 Minuten am Ende); bei mehreren Grundstücken mitunter auch wesentlich länger. Interessenten müssen sich ausweisen können (s.u. 5.) und sollten auf eine möglicherweise verlangte Sicherheitsleistung vorbereitet sein (s.u. 7.).
- **Terminablauf**  
Nach Eröffnung des Termins wird der Rechtspfleger zunächst die gesetzlichen Bedingungen der Zwangsversteigerung bekannt geben.  
Für die Interessenten ist hiervon höchstens ein kleiner Teil von Belang: Welches Gebot muss abgegeben werden, um das Objekt zu einem "vertretbaren Preis" anzusteigern. Fragen hierzu können - und sollten - auch nach der Eröffnung der Zwangsversteigerung (früher: Bietstunde) mit dem Rechtspfleger oder einem Vertreter des betreibenden Gläubigers geklärt werden.  
Nach etwa einer Viertel bis einer halben Stunde wird die Zwangsversteigerung (früher: Bietstunde) mit der Aufforderung zur Abgabe von Geboten eröffnet. Sie dauert mindestens 30 Minuten und höchstens so lange, wie der Rechtspfleger es für sinnvoll hält. Die meisten Interessenten geben ihr Gebot erst in den letzten 5 Minuten ab - wodurch sich das Verfahren nur in die Länge zieht.  
Nach dem Ende der Zwangsversteigerung - das vom Rechtspfleger ausdrücklich verkündet wird - wird das Meistgebot festgestellt und über die Zuschlagerteilung entschieden.  
Damit ist der Zwangsversteigerungstermin beendet.

In einem separaten Erlösverteilungstermin ca. 4 - 6 Wochen später ist das Objekt zu bezahlen.

**2) Kosten für den Ersteher**

Der neue Eigentümer hat mit folgenden Kosten zu rechnen:

- Zinsen auf das Bargebot (= 4 % für die Zeit von Zuschlag bis zum Verteilungstermin / ~ 0,5 % des Bargebotes)
- Grunderwerbssteuer (5,0 % des Bargebotes zuzüglich dem Wert bestehen bleibender Rechte / wenige Ausnahmen)
- Gebühr für den Zuschlag
- Gebühr für die Änderung des Grundbuchs

Diese Kosten machen normalerweise in der Summe etwa 6 - 8 % des Meistgebotes aus.

Weitere Kosten (Makler, Notar) fallen nicht an.

**3) Finanzierung**

Vor dem Zwangsversteigerungstermin sollte die Finanzierung des Meistgebotes zuzüglich der bestehen bleibenden Rechte geklärt sein. Gleichzeitig kann die Art der Sicherheitsleistung (s.u.) mit der finanzierenden Bank geklärt werden. Die Sicherheitsleistung muss zum Versteigerungstermin zur Verfügung stehen; die Finanzierung des Meistgebotes muss bis zum Verteilungstermin gesichert sein, damit pünktlich gezahlt werden kann.

**4) Begriffe:**

- **Versteigerungsobjekt**  
Es wird immer nur der im Grundbuch eingetragene Grundbesitz versteigert und zwar in seinem tatsächlichen Zustand - auch wenn der von der Grundbucheintragung abweicht.  
Es gibt keine Mängelhaftung.  
Wesentliche Bestandteile (fest eingebaut) werden immer mitversteigert; Zubehörgegenstände (beweglich) unter Umständen.
- **Miet- oder Pachtverträge**  
können vom Ersteher zum ersten zulässigen Termin - gerechnet ab Zuschlagerteilung - gekündigt werden. Es gilt der gesetzliche Mieterschutz. Mietvorauszahlungen und Baukostenzuschüsse können das Kündigungsrecht ausschließen - sie müssen jedoch zum Versteigerungstermin angemeldet werden und werden dann bekannt gemacht. Bei Streitigkeiten entscheidet das zuständige Prozessgericht.  
Der Eigentümer ist bei selbstgenutzten Räumen zur Räumung verpflichtet. Auf Antrag kann der Zuschlagsbeschluss vom Gericht zum vollstreckbaren Räumungstitel erweitert werden.  
Es hat sich bewährt, dem Bewohner einen "Umzugszuschuss" bei Räumung anzubieten, um ein gerichtliches Verfahren zu vermeiden
- **Verkehrswert**  
Er wird vom Amtsgericht auf Grund eines Gutachtens (Einsicht bei Gericht oder beim betreibenden Gläubiger möglich und empfehlenswert) festgesetzt, soll letztlich nur die Verschleuderung des Objekts verhindern und legt zwei wichtige Wertgrenzen fest:
  - i. **5/10 (50%) - Grenze:** Das Gericht darf von Gesetz wegen keinen Zuschlag erteilen, wenn das Gebot einschließlich der bestehen bleibenden Rechte unter 50 % des Verkehrswertes liegt
  - ii. **7/10 (70%) - Grenze (nur bei Vollstreckungsversteigerung / nicht bei Teilungsversteigerung!):** Das Gericht muss auf Antrag eines Berechtigten den Zuschlag versagen, wenn das Gebot einschließlich der bestehen bleibenden Rechte unter 70 % des Verkehrswertes liegt  
Diese beiden Grenzen gelten nur dann nicht mehr, wenn der Zuschlag in einem früheren Termin aus einem dieser Gründe versagt worden war; der Zuschlag kann dann auch auf ein Gebot unter 50 % des Verkehrswertes erteilt werden.

## 5) Besichtigung

Eine Besichtigung ist erfahrungsgemäß in den seltensten Fällen möglich: Die Unverletzlichkeit der Wohnung gehört zu den Grundrechten.

## 6) Zwangsversteigerung

### - Bieter

Der Bieter muss geschäftsfähig sein und sich ausweisen können. Wer für einen Dritten bietet (auch bei Eheleuten, wenn nur ein Ehepartner anwesend sein kann, aber beide Eigentümer werden sollen) muss eine öffentlich beglaubigte Bietvollmacht vorlegen (Notar / evtl. auch Bürgermeister). Das gilt auch für Vertreter juristischer Personen als Bieter (z.B. beglaubigter Handelsregisterauszug / nicht älter als 3 Wochen!).

### - Gebote:

- i. **Mindestbargebot:** Besteht aus den Gerichtskosten und Ansprüchen vorrangiger Gläubiger (Gemeinde, Zinsen, bestehen bleibender Rechte etc.). Gebote unter diesem Betrag nimmt das Gericht nicht an.
- ii. **Geringstes Gebot:** Besteht aus dem "Mindestbargebot" (s.o.) und den "bestehen bleibenden Rechten" (s.u.).
- iii. **Bargebot:** Das ist der Betrag, den der Bieter im Termin als Gebot nennt; er enthält das Mindestbargebot (s.o.) - aber nicht die bestehen bleibenden Rechte!  
Beispiel:  
Bargebot (s.o.) = 5.000,00 € + bestehen bleibende Rechte (s.u. 7.) = 50.000,00 € = Geringstes Gebot (s.o.) = 55.000,00 € = zu zahlender "Kaufpreis".  
Erkundigen Sie sich unbedingt beim Rechtspfleger oder dem betreibenden Gläubiger, ob Sie bestehen bleibende Rechte berücksichtigen müssen und wie sie sich auf den von Ihnen letztlich zu zahlenden Betrag auswirken.
- iv. **Meistgebot:** Das ist das höchste Gebot auf das zu versteigernde Objekt, das am Ende der Versteigerung vom Rechtspfleger festgestellt ist.

## 7) Bestehen bleibendes Recht:

Üblicherweise wird angestrebt, dem Bieter unbelasteten Grundbesitz anbieten zu können. Mitunter bleiben Rechte bestehen, deren Löschung keinen Sinn machen würde; z.B. Leitungsrechte, Wegerechte.  
Bestehen bleibende Grundschulden oder Hypotheken müssen von Ersteher übernommen werden - das heißt: Er muss diese Beträge auch irgendwann zahlen. Erkundigen Sie sich hierzu schnellstmöglich beim im Grundbuch eingetragenen Gläubiger.

## 8) Sicherheitsleistung:

Auf Antrag eines Berechtigten kann das Gericht vom Bieter Sicherheit verlangen in Höhe von 10 % des Verkehrswertes (oder in Höhe der Verfahrenskosten, wenn dieser Betrag höher ist). Ob Sicherheit verlangt oder nicht verlangt wird, kann vor dem Termin nicht gesagt werden - deshalb sollte der Interessent auf Sicherheitsleistung vorbereitet sein.

Die Sicherheit muss sofort nach Abgabe des Gebotes geleistet werden, andernfalls muss das Gebot abgewiesen werden. (Bei einem Gebot des Schuldners kann erhöhte Sicherheit bis zu dinglichen Forderung beantragt werden / *nicht in der Teilungsversteigerung*)

Sicherheit wird üblicherweise in Form eines LZB - bestätigten Schecks, eines von einer (deutschen, keine ausländische) Bank (z.B. SPK EMH) ausgestellten Verrechnungsschecks (Scheck: Die Vorlegungsfrist darf nicht vor 4 Tagen nach dem Zwangsversteigerungstermin ablaufen), einer selbstschuldnerischen Bürgschaft einer (deutschen, keine ausländische) Bank oder als Überweisung auf ein Konto des Gerichts geleistet. (s.o. Finanzierung). Die Zahlung muss dem Gericht vor dem Versteigerungstermin zur Verfügung stehen; im Termin muss ein Nachweis vorgelegt werden.

## 9) Zuschlag

Mit Erteilung des Zuschlags (unmittelbar anschließend an die Zwangsversteigerung oder in einem ausdrücklich bestimmten besonderen Termin) wird der Bieter Eigentümer mit allen Rechten und Pflichten. Es ist jedoch zweckmäßig, die Rechtsmittelfrist von 14 Tagen abzuwarten, bevor man das Objekt in vollem Umfang in Besitz nimmt.

Bevor der neue Eigentümer im Grundbuch eingetragen wird, muss:

- er die Grunderwerbssteuer gezahlt haben (nicht die eingeräumte Zahlungsfrist abwarten, weil sonst die für die Finanzierung des Meistgebotes bestellten Grundpfandrechte nicht eingetragen werden können)
- der Verteilungstermin (s.u.) stattgefunden haben und das Meistgebot gezahlt sein.

## 10) Verteilungstermin

Der Verteilungstermin findet etwa 4 - 6 Wochen nach dem Zuschlagstermin statt. Im Verteilungstermin muss das Gericht auf dem Gerichtskonto über das Meistgebot verfügen können – Barzahlung im Termin ist nicht mehr möglich! Wird nicht pünktlich gezahlt kann der betreibende Gläubiger gleich gegen den Ersteher Vollstreckungsmassnahmen einleiten.

Veranlassen Sie daher frühzeitig (Laufzeit der Überweisung beachten!) die Zahlung des Meistgebotes gemäß Gerichtsbeschluss.

Am Verteilungstermin muss der Ersteher nicht mehr teilnehmen, wenn das Meistgebot frühzeitig überwiesen wurde.

## 11) Informationen

im Einzelfall:

[www.hanmark.de](http://www.hanmark.de): Informationen zu Zwangsversteigerungsverfahren (Auszug aus Gutachten, Pläne; Fotos; Merkblatt)  
[www.versteigerungspool.de](http://www.versteigerungspool.de): dto.

**Bei diesen Informationen handelt es sich nur um allgemeine Hinweise - hier kann nicht auf alle denkbaren Besonderheiten des Einzelfalls eingegangen werden. Alle wichtigen Angaben und Bedingungen werden im Zwangsversteigerungstermin bekannt gegeben und eingehend erläutert**

- keine Gewähr für diese Angaben -