

Hinweise zu Zwangsversteigerungen

(Die folgenden Hinweise erheben keinen Anspruch auf Vollständigkeit. Wenden Sie sich bei weiteren Fragen an einen Rechtsanwalt)

Informationen zu Zwangsversteigerungen in unserem Oberlandesgerichtsbezirk Oldenburg finden sie auch im Internet unter www.olg-oldenburg.de

Wo findet eine Zwangsversteigerung eines Grundstücks statt ?

In dem Amtsgericht, in dessen Bezirk das Grundstück liegt. Der genaue Raum ist der Terminbestimmung zu entnehmen, die im Gericht aushängt.

Kann ich das Versteigerungsobjekt vorher besichtigen ?

Das Gericht selber führt keine Besichtigungen durch. Wenn Sie wissen, wo das Grundstück liegt, können Sie es versuchen den Eigentümer oder Bewohner vor Ort um Besichtigung zu bitten.

Wie wird der Wert der Immobilie ermittelt ?

In jedem Verfahren wird ein Verkehrswertgutachten eingeholt, bevor zum ersten Mal ein Versteigerungstermin bestimmt wird. Nach Anhörung der Verfahrensbeteiligten, wird der Verkehrswert per Beschluss für das Verfahren festgesetzt.

Kann dieses Gutachten eingesehen werden ?

Interessenten können Kopien aus einem Gutachten erhalten - allerdings gegen Aufgabe der Schreibauslagen (pro Seite 0,50 €). Sie können auch zu den Geschäftszeiten des Amtsgerichts (9-12 Uhr täglich) bei der Service-Einheit für Zwangsversteigerungssachen das Gutachten einsehen und sich Notizen machen. Auszüge können auch im Internet auf der zentralen Seite www.olg-oldenburg.de eingesehen werden.

Wie wird geboten ?

Sie müssen zum anberaumten Versteigerungstermin im Gericht erscheinen und dort - wenn dazu aufgefordert wurde - Ihr Gebot/Ihre Gebote persönlich und mündlich nennen.

Wichtig ist, dass Sie sich mit Personalausweis ausweisen können!! Gebote können nur mündlich im Termin abgegeben werden. Wenn Sie nicht persönlich erscheinen können, müssen Sie einen Vertreter schicken, dem Sie zuvor eine notarielle Bietungsvollmacht erteilt haben. Sie müssen in dem Fall vorher zum Notar. Der Vertreter muss die Vollmacht im Termin vorlegen. Wenn Sie später zu zweit neue Eigentümer werden wollen, müssen Sie auch beide zum Versteigerungstermin erscheinen und beide das Gebot abgeben - oder der Erschienene kann eine notarielle Bietungsvollmacht vorlegen. Sonst wird nur einem Ehepartner der Zuschlag erteilt und auch nur dieser im Grundbuch eingetragen. Soll der zweite Partner später miteingetragen werden, bedarf es eines notariellen Grundstücksübertragungsvertrages zwischen den Eheleuten.

Wie läuft ein Versteigerungstermin ab ?

Zunächst wird das für dieses Verfahren Wichtige bekannt gegeben:

Wer betreibt das Verfahren wegen welcher Forderungen, wer hat weitere Rechte und Forderungen angemeldet, wie lautet das Geringste Gebot, wie hoch ist der Verkehrswert, bleiben Rechte bestehen,... Dann wird ausdrücklich zur Abgabe von Geboten aufgefordert. Der Anfangszeitpunkt wird genau festgehalten und bekannt gegeben. Während der Bietzeit werden Gebote entgegengenommen. Jedes Gebot wird verkündet. Die Bietzeit endet, wenn wirklich keiner mehr bietet. Der Schluss der Bietzeit wird verkündet. Gebote können nun nicht mehr entgegen genommen werden. Es folgt nun die Verhandlung über den Zuschlag. Wurden keine Gebote abgegeben, wird das Verfahren eingestellt; es wird nur auf Antrag des Gläubigers fortgesetzt, dann käme es zu einem neuen Termin. Liegt das Meistgebot unter 50 % des Verkehrswertes, so wird von Amts wegen der Zuschlag versagt. Mit der Zuschlagsversagung ist ein neuer Versteigerungstermin zu bestimmen.

In allen anderen Fällen hat der Gläubiger als "Herr des Verfahrens" mehrere Möglichkeiten:

- er kann z.B. jetzt noch immer die Einstellung bewilligen: Folge = der Zuschlag wird nicht erteilt, das abgegebene Meistgebot erlischt. Wenn der Gläubiger einen Fortsetzungsantrag stellt, kommt es zu einem neuen Termin;
- er kann der Zuschlagserteilung zustimmen: dann wird sofort der Zuschlagsbeschluss verkündet und das Eigentum geht auf den Meistbietenden über;
- er kann - wenn das Gebot unter 70 % des Verkehrswertes liegt – einen Antrag gem. § 74 a ZVG stellen; Folge: Der Zuschlag ist zu versagen und ein neuer Termin ist von Amts wegen zu bestimmen.
- er kann sich noch eine Bedenkzeit erbitten: Folge: Die Entscheidung über den Zuschlag erfolgt in einem späteren Termin; Der Meistbietende bleibt an sein Gebot gebunden, er kann es nicht zurücknehmen oder erhöhen, andere Gebote können nicht mehr entgegen genommen werden.

Kommen Sie bei Interesse einfach zum Gericht und nehmen Sie unverbindlich an

Versteigerungsterminen teil !! Jeder Zwangsversteigerungstermin ist öffentlich, Sie müssen die Teilnahme nicht begründen oder Interesse nachweisen.

Wie lange ist Zeit, um Gebote abzugeben ?

Die Bietzeit beträgt 30 Minuten. Unmittelbar nach Verkündung des Beginns können Sie mit dem Bieten starten - man muss nicht ca. 25 min. abwarten (!!), auch das Notieren Ihrer Personalien, die Begleichung der evtl. verlangten Bietsicherheit nimmt ein paar Minuten in Anspruch... Wenn nach 30 Minuten noch rege geboten wird, läuft die Bietzeit automatisch solange weiter, bis keiner mehr bietet. Das Ende der Bietzeit wird deutlich bekannt gegeben.

Müssen Grundbuchbelastungen übernommen werden ?

Ob Belastungen übernommen werden müssen, hängt im Einzelfall von der Rangposition des betreibenden Gläubigers ab. Im Versteigerungstermin wird dies genau bekannt gegeben.

Wie hoch ist das Mindestgebot ?

Zu jedem Termin wird ein „Geringstes Gebot“ errechnet und bekannt gegeben. Das ist die absolute Untergrenze, darunter ist kein Gebot möglich.

Sind in einem weiteren Termin die Wertgrenzen automatisch weggefallen ?

Nein, nicht automatisch - es kommt darauf an, wie der frühere Termin ausging. Hat im ersten Termin jemand unter 5/10 oder unter 7/10 geboten und wurde daraufhin der Zuschlag "versagt", dann muss ein neuer Termin anberaumt werden, in dem beide Grenzen weggefallen sind!

Hat jedoch im ersten Termin niemand ein Gebot abgegeben, so wurde das Verfahren "einstweilen eingestellt", d.h. es ruht und kann auf Antrag des Gläubigers fortgesetzt werden. In dem nächsten Termin gelten dann die Grenzen weiterhin!

Leben in einem zweiten Termin die alten abgegebenen Gebote wieder auf ?

In einem neu anberaumten Versteigerungstermin sind die bisherigen Gebote erloschen. Man fängt wieder neu an zu bieten - evtl. haben sich auch die Bedingungen geändert. Dies wird im Termin verkündet.

Muss bei Abgabe eines Gebotes immer Bietsicherheit geleistet werden ?

Bietsicherheit ist auf Verlangen eines betreibenden Gläubigers zu leisten. Der anwesende Gläubiger-Vertreter kann dies unmittelbar, nachdem Sie ein Gebot abgegeben haben, von Ihnen verlangen. Sie müssten dann sofort 10 % des Verkehrswertes als Bietsicherheit leisten! Kann die Bietsicherheit dann nicht geleistet werden, wird das Gebot als unzulässig zurückgewiesen.

Wie kann die Sicherheitsleistung erbracht werden ?

- Bieter müssen evtl. 10 % des Verkehrswertes als Sicherheit leisten. Zur Sicherheitsleistung sind Bundesbankschecks und Verrechnungsschecks geeignet, die frühestens am dritten Werktag vor dem Versteigerungstermin ausgestellt sein dürfen. Die Schecks müssen von der Bundesbank oder einem Kreditinstitut ausgestellt und im Inland zahlbar sein. Eine Sicherheitsleistung durch Barzahlung im Versteigerungstermin ist ausgeschlossen.

- In Form einer unbefristeten, unbedingten, selbstschuldnerischen Bürgschaft

Nicht zulässig sind: Kreditkarte, EC-Karte, Sparbuch, Wertgegenstände, Gold, Schmuck...

Wird die Bietsicherheit nach dem Termin wieder ausgehändigt ?

Sie bekommen Ihre Sicherheitsleistung selbstverständlich sofort nach dem Termin zurücküberwiesen, wenn Sie nicht Meistbietender geblieben sind. Wenn Sie auf Ihr Gebot den Zuschlag bekommen haben, wird die Bietsicherheit unter Anrechnung auf das zu zahlende Meistgebot, d.h. den letztendlich zu zahlenden Kaufpreis, bei Gericht hinterlegt. Sie müssen später dann entsprechend weniger zahlen.

Wie hoch müssen die Abstände zwischen den einzelnen Geboten sein ?

Hierzu ist nichts vorgeschrieben, im Grunde reicht 0,01 € - es muss nur mehr sein. Ein höheres Gebot, welches abgegeben und zugelassen wird, bringt das niedrigere zum Erlöschen.

Wann wird der Zuschlag erteilt ?

Wenn Sie nach dreimaligem Aufruf während der Bietzeit nicht mehr überboten werden, wenn keine Hinderungsgründe entgegenstehen (z.B. Einhalten der Wertgrenzen) und wenn der Gläubiger keine Einwände erhebt - dann sofort, noch während des Versteigerungstermins. Der Gläubiger kann einen späteren Zuschlagsverkündungstermin beantragen.

Welche Kosten kommen noch dazu, wenn ich ein Grundstück ersteigere ?

- 3,5 % Grunderwerbssteuer an das Finanzamt (wie beim Grundstückskauf auch)

- Kosten für den Zuschlag an das Gericht (1/2 Gebühr, richtet sich nach dem "Kaufpreis" = Meistgebot zzgl. der Summe der eventuell bestehen bleibenden Rechte)

- Kosten für die Grundbuch-Umschreibung (wie beim Grundstückskauf auch)

Notarkosten fallen nicht an, da Sie keinen Grundstückskaufvertrag schließen müssen! Das "Bargebot" (=das, was Sie ans Gericht überweisen müssen, was Sie bar geboten haben) ist vom Zuschlag an mit 4 % zu verzinsen (ist gesetzlich so vorgeschrieben) - diese Zinsen müssen Sie neben dem Bargebot auch an das Gericht zahlen - es sei denn, Sie hinterlegen den gesamten Kaufpreis bei Gericht und verzichten auf das Recht zur Rücknahme. Die geleistete Bietsicherheit wird am Terminstag gleich bei Gericht hinterlegt, so dass für diesen Betrag keine Zinsen anfallen.

Wie erfolgt die Grunderwerbssteuerzahlung ?

Nach Zuschlagserteilung wird das Finanzamt vom Gericht informiert und erhält von uns automatisch eine Ausfertigung des Zuschlagsbeschlusses. Sie erhalten sodann vom Finanzamt den Grunderwerbssteuerbescheid.

Veranlaßt das Gericht die Grundbuchumschreibung ?

Die Grundbuchberichtigung wird vom Gericht veranlasst, sobald die Bescheinigung des Finanzamts darüber vorliegt, dass steuerliche Bedenken gegen eine Umschreibung nicht bestehen (Unbedenklichkeitsbescheinigung). Es erfolgt dann automatisch Ihre Eintragung als neuer Eigentümer, die Löschung des Zwangsversteigerungsvermerks sowie eventuell die Löschung weiterer Rechte.

Wann tritt der Eigentumsübergang ein ?

Ganz wichtig ist, dass das Eigentum mit der Erteilung des Zuschlags auf Sie als Ersteher übergeht mit allen Rechten und Pflichten - nicht erst mit der Eintragung im Grundbuch, dies ist nur noch eine Berichtigung! Bevor man allzu große Veränderungen am Versteigerungsobjekt vornimmt oder große Summen investiert, sollte man im Zweifel auf die Rechtskraft des Zuschlagsbeschlusses warten, um jedes Risiko auszuschließen. Die Rechtskraft tritt 2 Wochen nach Zustellung an die Beteiligten des Verfahrens ein. Das Gericht bescheinigt Ihnen gerne die Rechtskraft des Zuschlags nach entsprechendem Zeitablauf.

Woher weiß ich denn, wie viel ich wann wohin zahlen muss, wenn ich ein Grundstück ersteigert habe ?

Sie bekommen unmittelbar nach Zuschlagserteilung schriftlich mitgeteilt, welchen genauen Betrag Sie wohin bis wann zu überweisen haben und wie sich dieser zusammensetzt. Mit der Verteilung dieses Betrages an die Gläubiger haben Sie dann nichts mehr zu tun. Wichtig ist, dass das Geld rechtzeitig auf dem Gerichtskonto eingegangen ist. Der Betrag hat bereits vor dem Versteigerungstermin dem Gericht zur Verfügung zu stehen. Barzahlung ist ausgeschlossen.

Wegen der Bezahlung bzw. Schuldübernahme bestehender Rechte müssen Sie sich als Ersteher an den betreffenden Gläubiger direkt wenden.

Was passiert, wenn ich als Ersteher das Bargebot nicht rechtzeitig zahle ?

Die Forderungen gegen Sie werden auf die früheren Gläubiger übertragen, im Grundbuch werden entsprechende Sicherungshypotheken eingetragen und anhand des Zuschlagsbeschlusses kann die Wiederversteigerung nach § 133 ZVG angeordnet werden - dann sind Sie der Schuldner !

Welche Möglichkeiten habe ich, wenn der Bewohner (früherer Eigentümer, Mieter) nicht auszieht ?

Wird das Objekt vom früheren Eigentümer bewohnt und er zieht nach Aufforderung nicht freiwillig aus, können Sie sich vom Gericht (binnen ca. 6 Monaten seit Zuschlag) eine vollstreckbare Ausfertigung des Zuschlagsbeschlusses geben lassen. Diese benötigt ein Gerichtsvollzieher als Räumungstitel, um eine Zwangsäumung vornehmen zu lassen. Sie ersparen sich hierdurch ein Räumungsklageverfahren vor dem Zivilprozessgericht, da der Zuschlagsbeschluss unmittelbar einen Räumungstitel darstellt. Der frühere Schuldner wird vom Räumungstermin informiert, der Gerichtsvollzieher lässt dann mit entsprechenden Umzugsunternehmen zwangsäumen.

Handelt es sich bei den Bewohnern um Mieter, haben Sie als Ersteher die Möglichkeit, zum ersten gesetzlich zulässigen Zeitpunkt zu kündigen (Zugang der Kündigung bis spätestens dritten Werktag, Kündigungsfrist richtet sich nach der Dauer des bisherigen Wohnens). Auf diese Weise sind Sie nicht an abgeschlossene langfristige Zeit-Mietverträge gebunden. Es muss allerdings ein Kündigungsgrund vorliegen. Zieht der Mieter nach der Kündigung nicht freiwillig aus, müssten Sie zunächst einen Räumungstitel erwirken, d.h. vor dem Zivilprozessgericht auf Räumung klagen. Mit dem entsprechenden Urteil kann dann wieder der Gerichtsvollzieher mit der Zwangsäumung beauftragt werden.