



RCM Hotel-Consulting GmbH & Co. KG, Am Reiserfeld 11, D-94072 Bad Füssing

www.rcm-consulting.com

Informationen für Bieter bei Zwangsversteigerungen

Um was sollte sich ein Bieter vor dem Termin kümmern?

Wenn Interesse an einer Immobilie besteht, die im Rahmen einer Zwangsversteigerung angeboten wird, ist neben der RCM der erste Ansprechpartner der betreibende Gläubiger.

Was bedeutet der festgesetzte Verkehrswert?

Das Gericht lässt, in den meisten Fällen durch einen vereidigten Gutachter, den Verkehrswert des Versteigerungsobjektes feststellen. Dieser Verkehrswert gibt dem Bieter zunächst einen Anhaltspunkt, welcher Wert dem Objekt durch den Gutachter beigemessen wird. Über diese reine Information hinaus, hat der Verkehrswert jedoch auch prozessuale Funktionen. So muss in einem ersten Versteigerungstermin mindestens 50 % des festgesetzten Verkehrswertes durch den Interessenten geboten werden, da ansonsten das Versteigerungsgericht von Amts wegen einen Zuschlag nicht erteilen darf. Darüber hinaus hat der im Termin anwesende Vertreter der betreibenden Gläubigerbank die Möglichkeit, bei Nichterreichen von 7/10 des festgesetzten Verkehrswertes den Zuschlag durch einfache Erklärung versagen zu lassen. Erfolgt aus den vorgenannten Gründen in einem ersten Termin jedoch kein Zuschlag, so gelten beide Grenzen im nächsten Termin nicht mehr.

Muss bei einem zweiten oder weiteren Termin die betreibende Gläubigerin bei jedem Gebot, auch unterhalb von 70% oder 50 %, den Zuschlag erteilen lassen?

Dies ist grundsätzlich nicht der Fall. Auch in weiteren Terminen hat es die betreibende Gläubigerbank regelmäßig in der Hand, den Zuschlag versagen zu lassen, wenn ihr das Gebot nicht ausreicht. Daher ist es ratsam, vorab Gespräche mit der RCM bzw. der Gläubigerin aufzunehmen. Dies kann man entweder schon durch Kontaktaufnahme vor dem Termin, spätestens jedoch im Versteigerungstermin über den Mitarbeiter der Gläubigerbank im Termin erreichen, um entsprechende Erlösvorstellungen zu erfahren und sein Bietverhalten entsprechend einrichten zu können.

Warum ist es ratsam, vor dem Termin das Grundbuch einzusehen bzw. welche Informationen dazu werden spätestens im Versteigerungstermin bekanntgegeben?

Es ist nicht ausgeschlossen, dass nach den speziellen Versteigerungsbedingungen für das gewünschte Objekt einzelne Rechte in den Grundbüchern, etwa in Abt. II, wie z. B. Wegerechte, Grunddienstbarkeiten oder sonstige Eintragungen, oder sogar Rechte in Abt. III des Grundbuches (Grundschulden) bestehen bleiben. Hier kann man sich bei rechtzeitiger Einsichtnahme in das Grundbuch informieren. Diese Versteigerungsbedingungen werden jedoch in jedem Versteigerungstermin vor Beginn der eigentlichen Bietestunde nochmals durch das Gericht vorgetragen. Soweit dann noch Fragen bestehen oder offen sind, sollte solange nachgefragt werden, bis alle Unklarheiten beseitigt sind. Es ist natürlich besonders wichtig, ob das Objekt lastenfrei oder mit bestehenbleibenden Belastungen versteigert wird.

Wie kann im Termin geboten werden?

Geboten werden kann nur mündlich im Termin (also nicht schriftlich oder telefonisch oder per e-Mail). Jeder Versteigerungstermin ist öffentlich. Die Bietzeit beträgt mindestens 30 Min., sie endet jedoch erst, wenn trotz Aufforderung des Rechtspflegers keine Gebote mehr abgegeben werden und dieser das Ende der Bietzeit feststellt.

Welche Papiere und Unterlagen muss ein Bieter zur Abgabe von Geboten im Termin mitbringen?

Bieter müssen sich mit gültigem Personalausweis oder Pass ausweisen. Wenn für andere geboten werden soll (dies gilt auch für Ehegatten), muss eine Biet- oder Generalvollmacht in notarieller Urkunde vorgelegt werden. Beim Bieten für eine Firma ist ein beglaubigter Handelsregisterauszug vorzulegen, der nicht älter als zwei Monate sein darf.

Was bedeutet Sicherheitsleistung und muss diese auf jeden Fall geleistet werden?

Als Bieter muss man damit rechnen, dass ein Verfahrensbeteiligter bei Abgabe eines Gebotes Sicherheitsleistung verlangt, die dann sofort erbracht werden muss. Die Sicherheit ist daher zum Termin mitzubringen. Ist Sicherheit beantragt, so kann ein Gebot nur bei Leistung der Sicherheit berücksichtigt werden, anderenfalls ist es zurückzuweisen. Der Verfahrensbeteiligte, in der Regel der Vertreter der betreibenden Gläubigerbank, könnte ausnahmsweise auf Sicherheitsleistung verzichten. Dies wird normalerweise jedoch nur der Fall sein, wenn er den Bieter bereits vorher kennt und die Finanzierung des Objektes als gesichert ansehen kann. Die Sicherheitsleistung beträgt in der Regel 10 % des gerichtlichen Verkehrswertes.

In welcher Form kann Sicherheit geleistet werden?

Wenn Sie bieten, wird meist eine sofortige Sicherheit von 10% des festgesetzten Verkehrswertes verlangt. Können Sie bei Abgabe Ihres Gebotes eine der unten genannten Sicherheitsleistung bei Verlangen nicht oder nicht vollständig erbringen, dann muss der Rechtspfleger Ihr Gebot als unwirksam zurückweisen. Sicherheitsleistungen können seit dem 16.2.2007 nicht mehr durch Bargeld erbracht werden. Weiterhin sind Euro-Schecks, Sparbücher, Wertpapiere oder sonstige "Ersatzsicherheiten" nicht zugelassen. Es gelten nur noch die folgenden Sicherheitsleistungen:

- **Bundebankscheck und Verrechnungsscheck** - bitte unbedingt beachten:
 - Der Scheckaussteller muss ein in Deutschland zugelassenes Kreditinstitut sein.
 - Der Scheck darf nicht auf Ihr eigenes Konto bezogen sein.
 - Der Scheck darf frühestens am dritten Werktag vor dem Versteigerungstermin ausgestellt sein. Die Vorlagefrist muss eingehalten werden.
- **Bürgschaft eines Kreditinstitutes** - diese muss unbefristet und unbedingt sein.
- **Überweisung** des Betrages an die zuständige Gerichtskasse. Beachten Sie die Laufzeiten für Überweisungen. Der rechtzeitige Geldeingang ist notwendig! Auf der Überweisung sind folgende Angaben sinnvoll, damit Ihre Sicherheitsleistung von der Gerichtskasse eindeutig zugeordnet werden kann:
 1. Name des Amtsgerichts
 2. Geschäftszeichen des Verfahrens
 3. Stichwort "Sicherheit"
 4. Tag des Versteigerungstermins
 5. Name und Vorname des Bieters

Weitergehende Auskünfte über die Voraussetzungen an einen Scheck oder einer Bürgschaft erhalten Sie über Ihre Hausbank. Die hilft Ihnen auch bei der Beschaffung der Sicherheit. Wird einem Bieter der Zuschlag nicht erteilt, so wird die Sicherheit am Ende der Versteigerung zurückerstattet.

Wann und wie muss der Rest des Versteigerungsgebotes gezahlt werden?

Wird einem Bieter der Zuschlag erteilt, wird ein besonderer Verteilungstermin anberaumt, der ca. 6 - 8 Wochen nach dem Versteigerungstermin liegt. Spätestens in diesem Termin ist dann das Meistgebot an das Gericht zu zahlen (abzüglich eventuell gezahlter Sicherheitsleistung). Das Meistgebot wird vom Tage des Zuschlags an bis einen Tag vor dem Verteilungstermin mit 4 % verzinst, diese Zinsen hat der Ersteher ebenfalls zu entrichten. Es wird um Beachtung gebeten, dass dieser Termin nicht durch einfache Erklärung verschiebbar ist. Ein Interessent sollte sich daher darauf einstellen, dass das Geld spätestens bis zu diesem Termin bereitsteht

und die Finanzierung entsprechend gesichert ist, da ansonsten im schlimmsten Falle gegen den Bieter direkt in voller Höhe des Gebotes vollstreckt werden kann.

Wie und wann wird der Bieter Eigentümer?

Im Rahmen einer Zwangsversteigerung wird das Eigentum nicht durch notariellen Vertrag, sondern durch staatlichen Hoheitsakt, den Zuschlag, auf den Meistbietenden übertragen. Ab Zuschlagserteilung wird der Meistbietende neuer Eigentümer des Grundbesitzes. Ab diesem Zeitpunkt trägt er die Gefahr des Untergangs, der Verschlechterung, etc. und hat für die Versicherung des Grundstückes etc. zu sorgen. Im Grundbuch eingetragen wird der Meistbietende jedoch erst, wenn eine Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes vorgelegt werden kann. Die Eigentumsumschreibung muss jedoch nicht erneut (etwa beim Notar) beantragt werden, sondern dies übernimmt das Versteigerungsgericht.

Mit welchen Kosten muss ein Bieter neben dem zu entrichtenden Erlös noch rechnen?

Ein Erwerb in einer Zwangsversteigerung ist Grunderwerbsteuerpflichtig, zur Zeit 3,5 % des Gebotes. Der Ersteher trägt dann neben dem Meistgebot noch die Gerichtskosten für die Erteilung des Zuschlages sowie die Gerichtskosten für die Umschreibung des Eigentums im Grundbuch (Grobe Faustformel: Diese Kosten sind geringer als die üblichen Notarkosten).

Was kann der Ersteher tun, wenn eine Räumung des Objektes noch nötig erscheint?

Der Zuschlagsbeschluss, der durch das Gericht ausgefertigt wird, ist gleichzeitig Räumungs- und Herausgabeteil gegen den früheren Eigentümer und die zu seinem Haushalt gehörenden Personen. Sollte das Objekt jedoch an einen Dritten vermietet sein, so muss der Ersteher zum nächstmöglichen Kündigungstermin eine Kündigung dieses Mietverhältnisses aussprechen und bei Nichtbeachtung durch den Mieter gegebenenfalls eine Räumungsklage erheben. Hier gelten gegebenenfalls allgemeine Mieterschutzvorschriften. Wird den Mietern nicht gekündigt, so wird das Mietverhältnis fortgesetzt.

Kann ein Versteigerungsobjekt auch vorher gekauft werden?

Dies ist nur bedingt möglich. Ein Verkauf kann generell nur stattfinden, wenn der jetzige Eigentümer und Vollstreckungsschuldner zustimmt. Es muss dann ein Notartermin stattfinden und ein "normaler Kaufvertrag" geschlossen werden. Dieser hat ferner jedoch nur Sinn, wenn alle im Grundbuch beteiligten Gläubiger zustimmen. Aus den o.g. Gründen kann daher ein freihändiger Verkauf ausgeschlossen oder extrem schwierig sein, so dass auf das Zwangsversteigerungsverfahren zu verweisen ist.

Was ist eine Ausbietungsgarantie und welchen Nutzen kann ein Bieter daraus ziehen?

Eine Ausbietungsgarantie ist ein Vertrag mit der betreibenden Gläubigerin, in dem sich der Bieter verpflichtet, mindestens einen bestimmten Betrag zu bieten. Im Gegenzug verpflichtet sich die Bank, dann auch auf jeden Fall den Zuschlag im Termin erteilen zu lassen (sofern der Versteigerungstermin nicht durch den Schuldner in anderer Weise abgewendet wird). Für die Bank hat dies den Vorteil, dass sie sicher weiß, dass ein Bieter vorhanden sein wird. Für den Ausbietungsgaranten besteht der Vorteil, dass er weiß, ab welchem Preis die Bank ihm den Zuschlag erteilen lassen wird. Ggf. sind im begrenzten Rahmen auch weitergehende Vereinbarungen als Nebenabreden möglich, um den Ausbietungsgaranten in gewisser Weise gegenüber weiteren Mitbieter abzusichern. Die Einzelheiten sind jedoch von Fall zu Fall unterschiedlich und sollten vorab besprochen werden. Um eine formelle Wirksamkeit der Ausbietungsgarantie zu gewährleisten, muss diese in notarieller Form abgeschlossen werden.

Anmerkung:

Es wird keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der vorstehenden Ausführungen übernommen.