

„Allgemeine Hinweise für Bieter bei Zwangsversteigerungen“

Inhalt

- Was bedeutet der festgesetzte Verkehrswert Seite 2
- Muss die betreibende Gläubigerin in einem Termin ohne Wertgrenzen den Zuschlag auf jedes Gebot erteilen lassen, also auch unterhalb von 7/10 oder 5/10 des Verkehrswertes? Seite 2
- Warum ist es ratsam, vor dem Termin das Grundbuch einzusehen bzw. welche Informationen dazu werden spätestens im Versteigerungstermin bekanntgegeben Seite 2
- Wie kann im Termin geboten werden? Seite 3
- Welche Papiere und Unterlagen muss ein Bieter zur Abgabe von Geboten zum Termin mitbringen? Seite 3
- Können auch Ausländer teilnehmen und mit bieten? Seite 3
- Was bedeutet Sicherheitsleistung und muss diese auf jeden Fall geleistet werden? Seite 4
- In welcher Form kann Sicherheit geleistet werden? Seite 4
- Wann und wie muss der Rest des Versteigerungsgebotes gezahlt werden? Seite 5
- Wie und wann wird der Bieter Eigentümer? Seite 5
- Mit welchen Kosten muss ein Bieter neben dem zu entrichtenden Meistgebot noch rechnen? Seite 5
- Was kann der Ersteher tun, wenn eine Räumung des Objektes nötig erscheint? Seite 6
- Kann ein Versteigerungsobjekt auch vorher gekauft werden? Seite 6
- Was ist eine Ausbietungsgarantie und welchen Nutzen kann ein Bieter daraus ziehen? Seite 6
- Glossar – Immobilien – Zwangsversteigerung Seite 7

Was muss ein Bieter beachten, wenn er eine Immobilie im Zwangsversteigerungsverfahren erwerben möchte?

Was bedeutet der festgesetzte Verkehrswert?

Das Gericht setzt den Verkehrswert, der in den meisten Fällen durch einen vereidigten Gutachter ermittelt wurde, durch Beschluss fest. Das Gericht übernimmt jedoch keine Gewährleistung für die Richtigkeit der Angaben im Gutachten. Das Objekt wird verkauft „wie es steht und liegt“.

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% (bei Gericht „5/10“ genannt) 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 70% („7/10“) des festgesetzten Verkehrswertes den Zuschlag durch einfache Erklärung versagen zu lassen.

Wird in einem Zwangsversteigerungstermin aus einem der vorgenannten Gründe der Zuschlag versagt, gelten beide Wertgrenzen (5/10 und 7/10) in den folgenden Terminen nicht mehr.

Muss die betreibende Gläubigerin in einem Termin ohne Wertgrenzen den Zuschlag auf jedes Gebot erteilen lassen, also auch unterhalb von 7/10 oder 5/10 des Verkehrswertes?

Dies ist grundsätzlich nicht der Fall. Auch in Zwangsversteigerungsterminen ohne Wertgrenzen hat die betreibende Gläubigerbank als „Herrin des Verfahrens“ verschiedene vom Gesetzgeber vorgegebene Möglichkeiten, den Zuschlag versagen zu lassen, wenn ihr das Meistgebot nicht ausreicht.

Daher ist es ratsam, vorab Gespräche mit der zuständigen GHG aufzunehmen.

Dies kann man entweder schon durch Kontaktaufnahme vor dem Termin, spätestens jedoch im Versteigerungstermin über den Vertreter der Gläubigerbank im Termin erreichen, um entsprechende Erlösvorstellungen zu erfahren und sein Bietverhalten entsprechend einrichten zu können.

Für unsere Auftraggeber steht Ihnen die GHG für eine derartige Kontaktaufnahme zur Verfügung.

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 Abteilung II („Lasten und Beschränkungen“, wie

z. B. Wegerechte, Grunddienstbarkeiten oder sonstige Eintragungen) oder sogar in Abteilung III („Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden“) bestehen bleiben.

Hierüber kann man sich durch rechtzeitige Einsichtnahme in das Grundbuch informieren. Allerdings muss nach § 12 GBO (Grundbuchordnung) hierfür ein berechtigtes Interesse nachgewiesen werden.

Die Versteigerungsbedingungen werden jedoch auch im Bekanntmachungsteil eines jeden Versteigerungstermins durch das Gericht vorgetragen. Erst nach dem Bekanntmachungsteil folgt die eigentliche Bietzeit, innerhalb derer Gebote abgegeben werden können.

Wirft der Bekanntmachungsteil Fragen auf bzw. sollten solche noch unbeantwortet sein, empfiehlt sich eine unnachgiebige Nachfrage, bis alle Unklarheiten ausgeräumt sind.

Es ist natürlich besonders wichtig, ob das Objekt lastenfrei oder mit bestehenbleibenden Belastungen versteigert wird.

Wie kann im Termin geboten werden?

Gebote können nur persönlich und mündlich im Termin abgegeben werden. Eine schriftliche oder telefonische Gebotsabgabe hat der Gesetzgeber ausgeschlossen. Jeder Versteigerungstermin ist öffentlich. Die Bietzeit beträgt mindestens 30 Minuten, sie endet jedoch erst, wenn trotz Aufforderung des Gerichts keine Gebote mehr abgegeben werden und das Gericht den „Schluss der Versteigerung“ verkündet (Ende der Bietzeit).

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

Bieter müssen sich durch gültigen Personalausweis oder Reisepass ausweisen. Wer ein Gebot für einen Dritten abgeben möchte – dies gilt auch für Ehegatten –, muss eine öffentlich beglaubigte Bietvollmacht (Notarurkunde) vorlegen. Bei Geboten für eine juristische Person muss deren Vertreter zusätzlich seine Vertretungsbefugnis mittels Vorlage eines aktuellen, beglaubigten Auszugs aus dem Handelsregister, der nicht älter als drei Wochen sein sollte, nachweisen. Die Aktualität für den Handelsregisterauszug wird jedoch von den Versteigerungsgerichten unterschiedlich gehandhabt und sollte daher bei der Abteilung für Zwangsversteigerungen des zuständigen Amtsgerichts erfragt werden.

Wollen mehrere Bieter gemeinsam ein Gebot abgeben, sollten sie sich im Vorfeld die Anteilsverhältnisse überlegen und diese bei Gebotsabgabe benennen (Bsp. Eheleute bieten zu je ½-Anteil oder ¼- und ¾-Anteil).

Können auch Ausländer teilnehmen und mit bieten?

Versteigerungstermine sind öffentlich, so dass jeder daran teilnehmen darf.

Gebote abgeben kann jeder voll Geschäftsfähige im Sinne des BGB, der sich bei der Abgabe des Gebots mit einem gültigen Personalausweis, Reisepass oder Aufenthaltstitel ausweisen kann. Erfahrungsgemäß kann im Falle eines nur befristeten Aufenthaltstitels die Berechtigung zur Gebotsabgabe von der Gültigkeitsdauer des Aufenthaltstitels abhängig sein. Einschränkungen hinsichtlich der Nationalität eines Bieters gibt es nicht. Ein Gebot ist jedoch in deutscher Sprache und durch den nicht vertretenden Bieter selbst abzugeben; überdies muss ein Bieter dem Inhalt des Zwangsversteigerungstermins sprachlich folgen können.

Die Angaben zur Anschrift des Bieters in dem jeweiligen Ausweisdokument müssen aktuell und zutreffend sein bzw. gegenüber dem Vollstreckungsgericht aktuell und zutreffend benannt werden.

Wichtig: Um unnötige Verzögerungen oder Probleme bei der Zustellung wichtiger Informationen und Dokumente zu vermeiden, ist es ratsam, sich bereits im Vorfeld einer Versteigerung um einen Zustellungsbevollmächtigten mit Anschrift im deutschen Bundesgebiet (z.B. Freunde, Verwandte etc.) zu kümmern und diesen im Versteigerungstermin gegenüber dem Gericht zu benennen. Gläubigervertreter können die Zuschlagserteilung hiervon abhängig machen.

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. Der Nachweis über die Sicherheit ist daher zum Termin zu erbringen.

Ist Sicherheit beantragt, so kann ein Gebot nur bei Leistung der Sicherheit berücksichtigt werden, ansonsten ist es als unzulässig zurückzuweisen.

Es obliegt allein den antragsberechtigten Verfahrensbeteiligten, Sicherheit zu verlangen oder darauf zu verzichten. Ausnahmsweise wird letzteres jedoch nur der Fall sein, wenn ihm die Bonität des Bieters bereits bekannt ist und die Finanzierung des Objektes als gesichert anzusehen ist. Unter Umständen ist auch der Schuldner antragsberechtigt, weshalb jeder Bieter grundsätzlich darauf vorbereitet sein sollte, Sicherheit leisten zu müssen.

Die Höhe der Sicherheitsleistung beträgt grundsätzlich 10% des gerichtlichen Verkehrswertes.

In welcher Form kann Sicherheit geleistet werden?

Gemäß der aktuellen Gesetzgebung kann Sicherheit im Zwangsversteigerungsverfahren i.H.v. 10% des gesetzlichen Verkehrswertes in den folgenden Formen geleistet werden:

Als rechtzeitige vorherige Überweisung auf ein Konto der Gerichtskasse. Die hierfür erforderlichen Angaben zum Verwendungszweck sollten der Veröffentlichung des Zwangsversteigerungstermins entnommen oder bei Gericht erfragt werden. Diese Angaben sollten zwingend beachtet werden, um Verzögerungen bei der Zuordnung der Zahlung durch die Gerichtskasse zu vermeiden. Dem Gericht muss die Mitteilung der Justizkasse über den Eingang der Zahlung spätestens im Termin vorliegen. Ein Einzahlungsbeleg des Bieters ist nicht ausreichend. Auch eine Bareinzahlung am Tage des Zwangsversteigerungstermins bei der Gerichtskasse ist nicht möglich.

Außerdem kann die Sicherheit geleistet werden durch Bundesbankschecks oder Verrechnungsschecks, ausgestellt frühestens am dritten Werktag vor dem Zwangsversteigerungstermin. Ausschließlich zugelassen sind nur Schecks, die von einem im Geltungsbereich des Gesetzes zum Betreiben von Bankgeschäften berechtigten Kreditinstitut oder der Bundesbank ausgestellt und im Inland zahlbar sind. Durch den Bieter ausgestellte Verrechnungsschecks sind als Sicherheitsleistung ausgeschlossen.

Sicherheit kann auch durch eine selbstschuldnerische, unbedingte und unbefristete Bürgschaft eines der vorgenannten Kreditinstitute erbracht werden („Bankbürgschaft“).

Sicherheitsleistung in Form von Bargeld ist ebenso ausgeschlossen wie andere Vermögensnachweise, z.B. Wertpapiere, Sparbücher oder die oben genannten gewöhnlichen Bar- oder Verrechnungsschecks.

Der Bieter sollte daher nicht unbedingt bis zum Schluss der Versteigerung mit seinem Gebot warten, da Mängel bei der Sicherheitsleistung oder auch solche bei Vertretungsvollmachten (siehe oben) dann noch in Ruhe erörtert und geklärt werden können.

Wird einem Bieter der Zuschlag nicht erteilt, so wird die Sicherheit am Ende der Zwangsversteigerungstermins zurückerstattet bzw. zurücküberwiesen, sofern sie sich auf einem Konto der Gerichtskasse befindet.

Wann und wie muss der Rest des Versteigerungsgebotes gezahlt werden?

Wird einem Bieter der Zuschlag erteilt, wird ein Termin zur Verteilung des Versteigerungserlöses anberaumt, der ca. 6 - 8 Wochen nach dem Zwangsversteigerungstermin 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. Das Gericht teilt dem Ersteher den genauen Betrag und den Zahlungstermin schriftlich mit.

Es ist zu beachten, dass dieser Termin nicht durch einfache Erklärung verschiebbar ist. Ein Interessent sollte sich daher darauf einstellen, dass die Finanzierung entsprechend gesichert und die Bezahlung des Meistgebots spätestens bis zu diesem Termin gewährleistet ist. Sollte das Meistgebot im Termin zur Verteilung des Versteigerungserlöses nicht bezahlt sein, drohen dem Ersteher unmittelbar die Eintragungen von Zwangssicherungshypotheken und die Vollstreckung in voller Höhe des zu zahlenden Betrages.

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.

Im Moment der Erteilung des Zuschlags („Verkündung des Zuschlagsbeschlusses“) ist der Meistbietende der neue Eigentümer des Grundbesitzes. In diesem Moment gehen Nutzen und Lasten auf ihn über, d.h. er trägt die Gefahr des Untergangs, der Verschlechterung, etc. und hat sämtliche Eigentümergepflichten (Objektversicherung, Winterdienst etc.).

In das Grundbuch eingetragen wird der Meistbietende jedoch erst, wenn dem Gericht die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes vorliegt. Das Gericht veranlasst dann die Umschreibung des Grundbuchs von Amts wegen.

Die Unbedenklichkeitsbescheinigung übermittelt das Finanzamt direkt an das Gericht, sobald der Ersteher die durch das Finanzamt festgesetzte Grunderwerbsteuer an das Finanzamt entrichtet hat.

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

Neben der Grunderwerbsteuer (je nach Bundesland 3,5 - 6,5% des Meistgebots) hat der Ersteher die Gerichtskosten für die Erteilung des Zuschlages (maßgeblich ist die Höhe des Meistgebots) sowie die Kosten für die Grundbuchberichtigung (Eintragung seiner Person als Eigentümer; maßgeblich ist die Höhe des Verkehrswertes) zu tragen.

In aller Regel sind diese Kosten geringer als die üblichen Notarkosten bei einem Erwerb im Rahmen eines Kaufvertrages.

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

Der Zuschlagsbeschluss des Gerichts ist gleichzeitig Räumungs- und Herausgabebetitel gegen den früheren Eigentümer und die zu seinem Haushalt gehörenden Personen.

Sollte das Objekt an einen Dritten vermietet sein, so muss der Ersteher dieses bei Bedarf zum nächstmöglichen Termin kündigen, andernfalls wird es unverändert fortgeführt. Für die Kündigung gelten gegebenenfalls allgemeine Mieterschutzvorschriften.

Kann ein Versteigerungsobjekt auch vorher gekauft werden?

Dies ist nur bedingt möglich, nämlich dann, wenn alle im Grundbuch eingetragenen Berechtigten, einschließlich Vollstreckungsschuldner, zustimmen. Es muss dann ein Beurkundungstermin beim Notar vereinbart werden, in dem ein "normaler Kaufvertrag" geschlossen und beurkundet wird.

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, bei Abgabe des vereinbarten Gebots der Erteilung des Zuschlags nicht entgegenzutreten bzw. diese durch eigene Anträge zu verhindern.

Für die Bank ergibt sich daraus der Vorteil der sicheren Kenntnis, 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.

In begrenztem Rahmen sind einzelfallabhängig auch weitergehende Vereinbarungen möglich, um den Ausbietungsgaranten unter Umständen gegenüber weiteren Mitbietern abzusichern. Hierzu empfehlen sich eine ausführliche Vorbereitung und genaue Absprache.

Um eine formelle Wirksamkeit des Ausbietungsgarantievertrages zu gewährleisten, muss dieser in öffentlicher oder öffentlich beglaubigter Form (Notarurkunde) geschlossen werden.

Wir hoffen, dass wir mit diesen allgemeinen Hinweisen zu Ihrer Information beigetragen haben. Natürlich ist es unmöglich, in dieser kurzen Form alle denkbaren Konstellationen und tatsächlichen Möglichkeiten zu erörtern. Wir machen außerdem darauf aufmerksam, dass unsere Hinweise zur Zwangsversteigerung lediglich unverbindlichen Informationszwecken dienen und keine Rechtsberatung im konkreten Sinne darstellen. Ebenfalls kann keine Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der vorstehenden Ausführungen übernommen werden. Weitergehende Fragen sollten daher am besten vor dem Versteigerungstermin durch Rücksprache mit dem Gericht, den Beteiligten und Ihrer GHG geklärt werden.

Glossar - Immobilien - Zwangsversteigerung

Ablauf des Zwangsversteigerungstermins

Zu Beginn des Termins erfolgt der Aufruf der Sache durch das Gericht, woraufhin sich die Beteiligten, die Bietinteressenten und Zuhörer in den Sitzungssaal begeben. Das Gericht eröffnet den Termin und stellt die Beteiligten (Vertreter der Gläubiger, Eigentümer etc.) fest.

Es folgt der Bekanntmachungsteil, in dem alle wichtigen Erklärungen zu Objekt, Grundbuch, Versteigerungsbedingungen usw. erfolgen. Am Ende des Bekanntmachungsteils folgen allgemeine Biethinweise. Hiernach eröffnet das Gericht die Bietzeit von mindestens 30 Minuten (vgl. auch unter *Bietzeit*), innerhalb derer geboten werden kann. Am Ende der Bietzeit verkündet das Gericht den Schluss der Versteigerung. Sofern ein Gebot abgegeben wurde, auf das der Zuschlag nicht von Amts wegen zu versagen ist, folgt als letzter Teil die Verhandlung über den Zuschlag (Anhörung des Gläubigers, ob der Zuschlag erteilt wird oder nicht).

Aufhebung des Verfahrens

Ein laufendes Zwangsversteigerungsverfahren kann jederzeit aufgehoben, also beendet, oder einstweilen eingestellt, also vorübergehend ruhend gestellt, werden, wenn der Schuldner Zahlung oder Teilzahlung leisten konnte oder die Forderung der betreibenden Gläubigerbank anderweitig ausgeglichen wurde.

Auflassungsvormerkung

Eine Auflassungsvormerkung wird im Grundbuch eingetragen zur Sicherung des Anspruches eines Käufers auf Eigentumsübertragung einer Immobilie. Sollte eine solche Auflassungsvormerkung im Grundbuch eingetragen sein, ist in einer Zwangsversteigerung zu prüfen, ob diese auch bei Zuschlag erlischt und unwirksam wird. Ansonsten ist Vorsicht geboten.

Ausbietungsgarantie

Ein Bieter kann mit der Gläubigerbank einen Ausbietungsgarantievertrag schließen und sich darin verpflichten, im Versteigerungstermin einen vereinbarten Betrag mindestens zu bieten. Im Gegenzug verpflichtet sich die Bank, auf ein Gebot in Höhe dieses Betrages den Zuschlag auf jeden Fall erteilen zu lassen. Dieser Vertrag muss notariell beurkundet werden.

Ausnahmekündigungsrecht

Der Ersteher einer Immobilie kann den Schuldner, der noch in der Immobilie wohnt, auf Grundlage des Zuschlagsbeschlusses räumen lassen. Ist die Immobilie vermietet, tritt er in den Mietvertrag ein und hat die Wahl, diesen unverändert fortzuführen oder zum nächstmöglichen Termin zu kündigen. Bei Vermietung von Wohnraum gilt der gesetzliche Mieterschutz.

Aussetzung des Zuschlages

Die betreibende Gläubigerbank kann beantragen, dass das Gericht die Entscheidung über den Zuschlag nicht im Zwangsversteigerungstermin selbst, sondern in einem gesonderten, späteren Termin verkündet („gesonderter Zuschlagverkündungstermin“), zum Beispiel um die Freigabe der Gremien zu einem eigentlich zu geringen Gebot einzuholen.

Ein solcher gesonderter Zuschlagverkündungstermin kann auch ohne Antrag der Gläubigerin anberaumt werden, wenn das Gericht es für erforderlich hält, zum Beispiel zur Einholung notwendiger Zustimmungen berechtigter Dritter oder zur Klärung verfahrensrelevanter Sachfragen.

In beiden Fällen bleibt der Meistbietende bis zu diesem Termin an sein Gebot gebunden und kann von diesem nicht zurücktreten.

Bestehen bleibende Rechte

Für die Zwangsversteigerung gilt der Grundsatz, dass alle Rechte, die zeitlich vor dem betreibenden Recht der Gläubigerin in das Grundbuch eingetragen wurden, im Grundbuch bestehen bleiben und vom Ersteher zu übernehmen sind. Nachrangige Rechte erlöschen nach den gesetzlichen Versteigerungsbedingungen. Ein Bestehenbleiben solcher nachrangigen Rechte kann ausnahmsweise auf Antrag des Berechtigten beschlossen werden, wenn alle übrigen Berechtigten im Grundbuch diesem zustimmen (sinnvoll z.B. bei Leitungs- oder Wegerechten). Solche von den gesetzlichen Versteigerungsbedingungen abweichenden Versteigerungsbedingungen werden durch das Gericht im Bekanntmachungsteil des Zwangsversteigerungstermins ausführlich dargelegt.

Ein Bieter sollte nach dem Bekanntmachungsteil unbedingte und zweifelsfreie Klarheit haben, ob Rechte bestehen bleiben oder das Grundstück lastenfrei, also frei von Rechten Dritter, versteigert wird.

Beurkundung

Es ist gesetzliche Vorschrift, dass Immobilienkaufverträge und Nebenabreden grundsätzlich notariell beurkundet werden müssen. Der Erwerb im Zwangsversteigerungsverfahren bildet hier eine Ausnahme, denn hier erfolgt der Erwerb durch hoheitlichen Akt, den Zuschlagsbeschluss des Gerichts, der die notarielle Beurkundung ersetzt.

Bietzeit

Dies ist der Zeitraum, in dem Gebote von Bietern abgegeben werden können. Das Gericht gibt den Beginn und das voraussichtliche Ende der Bietzeit deutlich bekannt. Die Bietzeit beträgt mindestens 30 Minuten, dauert darüber hinaus aber so lange an, wie tatsächlich noch Gebote abgegeben werden. Die Bietzeit endet erst, wenn das Gericht den Schluss der Versteigerung verkündet.

Ersteher

Ersteher ist derjenige, dem das Gericht den Zuschlag erteilt.

Ertragswert

Ein Ertragswert ist der Wert, den ein Grundstück unter Berücksichtigung der erzielbaren Mieteinnahmen hat. Er rechnet sich aus der Jahresrohmiete und den pauschalierten Bewirtschaftungskosten.

Flurstück

vgl. hierzu auch *Grundstück*

Ein Flurstück ist ein zusammenhängender Teil der Erdoberfläche, der im Grundbuch mit einer Flurstücknummer geführt wird. Achtung: Ein Flurstück ist nicht zwangsläufig ein Grundstück im rechtlichen Sinne. Mehrere Flurstücke, die im Grundbuch unter einer (gemeinsamen) Nummer im Bestandsverzeichnis eingetragen sind, stellen ein Grundstück im rechtlichen Sinne dar.

Geringstes Gebot

Das geringste Gebot besteht aus zwei Teilen, zum einen den bestehen bleibenden Rechten und zum anderen aus dem bar zu zahlenden Teil. Letzterer beinhaltet die Verfahrenskosten, rückständige öffentliche Lasten und ähnliches. Das Gericht stellt das geringste Gebot im Bekanntmachungsteil fest und benennt den mindestens zu bietenden Betrag. Jedes Gebot, das diesen Betrag unterschreitet, wird vom Gericht als unzulässig zurückgewiesen.

Grundbuchauszug

Ein Grundbuchauszug ist die Zusammenfassung aller zu einem Grundstück bestehenden Grundbucheintragen. Diese Eintragungen sind für den Bietinteressenten von besonderer Wichtigkeit, weil aus ihnen hervorgeht, welche Grundstücke, grundstücksgleichen Rechte, Eigentumsverhältnisse und Belastungen bestehen, und welche der Lasten durch einen Ersteher zu übernehmen sind bzw. welche

erlöschen werden. Ausführliche Erklärungen hierzu erfolgen durch das Gericht im Bekanntmachungsteil.

Grundstück

vgl. hierzu auch *Flurstück*

Ein Grundstück im rechtlichen Sinne ist im Grundbuch dadurch gekennzeichnet, dass dieses unter einer Nummer des Bestandsverzeichnisses geführt wird. Unter einer Bestandsverzeichnisnummer können auch mehrere Flurstücke geführt werden, die nur untrennbar als ein Grundstück im rechtlichen Sinne versteigert werden können.

Meistgebot

Das Gericht wird am Ende der Bietzeit das letzte und damit höchste Gebot dreimal aufrufen und zur Abgabe weiterer Gebote auffordern. Sollten dann keine weiteren Gebote mehr abgegeben werden, verkündet das Gericht den Schluss der Versteigerung und stellt das letzte Gebot als Meistgebot fest.

Ob auf dieses Meistgebot der Zuschlag erteilt wird, entscheidet das Gericht nach Anhörung der anwesenden Beteiligten in der Verhandlung über den Zuschlag.

Rangverhältnis

Das Rangverhältnis im Grundbuch bestimmt die Reihenfolge, in der sich die eingetragenen Rechte an dem Grundstück befinden. In der Regel hat derjenige Berechtigte, dessen Recht zeitlich früher eingetragen wurde, das vorrangige Recht. Das Rangverhältnis der Rechte ist entscheidend für die Versteigerungsbedingungen, die bestimmen, welche Rechte durch einen Ersteher zu übernehmen sind und welche erlöschen werden.

Sachwert

Der Sachwert eines Grundstückes errechnet sich nach dem Bodenwert und dem Bauwert. Hier werden insbesondere die Herstellungskosten in Ansatz gebracht und Baumängel, Bauschäden sowie sonstige objektspezifische Faktoren wertmindernd berücksichtigt.

Eine andere Berechnungsweise ist der Ertragswert (vgl. hierzu auch *Ertragswert*).

Steigpreis

Die Summe aus abgegebenem Meistgebot und dem Wert der im Grundbuch bestehen bleibenden Rechte ist der Steigpreis. Diese Summe ist der tatsächliche Erwerbsbetrag ("Kaufpreis") einer Immobilie im Zwangsversteigerungsverfahren.

Unbedenklichkeitsbescheinigung

Die Vorlage einer Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes beim Grundbuchamt ist eine der Voraussetzungen, um als Eigentümer im Grundbuch eingetragen werden zu können.

Das Gericht übermittelt dem Finanzamt den Inhalt des Zuschlagsbeschlusses. Das Finanzamt erstellt einen Grunderwerbsteuerbescheid und übersendet diesen nebst Zahlungsaufforderung an den Ersteher. Nachdem der Ersteher die Grunderwerbsteuer an das Finanzamt entrichtet hat, erteilt das Finanzamt die Unbedenklichkeitsbescheinigung und übersendet sie an das Gericht, welches daraufhin das Grundbuchamt um Eintragung des Erstehers als Eigentümer ersucht.

Verkehrswert

Der Verkehrswert ist der Wert, der durch das Gericht im Zwangsversteigerungsverfahren festgesetzt wird. Er kann sich unterscheiden vom Marktwert oder Beleihungswert. Der festgesetzte Verkehrswert wird in der Regel durch unabhängige vereidigte Sachverständige ermittelt und gilt für die gesamte Dauer des Zwangsversteigerungsverfahrens. Änderungen sind nur in sehr wenigen Ausnahmefällen möglich.

Wertgrenzen

Der Gesetzgeber hat für das Zwangsversteigerungsverfahren Wertgrenzen bestimmt, die bei der Entscheidung über den Zuschlag zu beachten sind. In einem ersten Zwangsversteigerungstermin gelten die 5/10- und die 7/10-Grenze, wonach der Zuschlag auf ein Gebot unterhalb von 5/10 des Verkehrswertes von Amts wegen und unterhalb von 7/10 auf Antrag des betreibenden Gläubigers zwingend versagt werden muss. Die Wertgrenzen entfallen durch eine Versagung aus einem dieser Gründe für alle weiteren Termine.

Zuschlag

Wenn keiner der Berechtigten einer Erteilung des Zuschlags widerspricht, erteilt das Gericht dem Ersteher den Zuschlag durch Verkündung des Zuschlagsbeschlusses. In diesem Moment wird der Ersteher durch staatlichen Hoheitsakt Eigentümer des Grundstückes. Die Verkündung des Zuschlagsbeschlusses kann bereits im Zwangsversteigerungstermin erfolgen, aber auch erst in einem späteren gesonderten Termin zur Verkündung einer Entscheidung über den Zuschlag.

Der Ersteher erhält vom Gericht eine Ausfertigung des Zuschlagsbeschlusses, die ihn als Eigentümer legitimiert.

Zwangsversteigerung

Das Zwangsversteigerungsverfahren ist ein gerichtliches Verfahren bei einem Amtsgericht, dort Vollstreckungsgericht, geführt von einer Rechtspflegerin bzw. einem Rechtspfleger. Die Verfahrensvorschriften ergeben sich aus dem Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG) und der Zivilprozessordnung (ZPO). Dem Ersteher wird durch den Zuschlagsbeschluss des Amtsgerichts als staatlichem Hoheitsakt das Eigentum übertragen.

Es gibt verschiedene Arten von Zwangsversteigerungsverfahren, die teilweise eigenen Regeln folgen. Der Hauptfall ist die sogenannte Forderungsvollstreckung, bei der ein Gläubiger durch die Versteigerung der ihm durch den Schuldner gegebenen Sicherheit (Grundstück) seine offenen Forderungen auszugleichen versucht.

Ein anderer Fall ist die Teilungsversteigerung, bei der mehrere Miteigentümer (Eheleute, Erben, usw.) die Versteigerung betreiben, um an die Stelle eines nicht aufteilbaren Grundstücks den aus der Versteigerung erzielten und aufteilbaren Erlös zu setzen und diesen aufzuteilen. Weitere Formen sind eher selten (Zwangsversteigerung auf Antrag des Insolvenzverwalters etc.).