

# ALLGEMEINE HINWEISE FÜR BIETINTERESSENTEN

Die Amtsgerichte sind zuständig für Zwangsversteigerungen von Grundstücken (bebaut oder unbebaut), Erbbaurechten, Wohnungs- und Teileigentum sowie Wohnungs- und Teilerbbaurechten des gesamten Amtsgerichtsbezirkes.

## **VERÖFFENTLICHUNG**

Die Veröffentlichung von gerichtlichen Versteigerungsterminen erfolgt ausschließlich

- im Internet unter <http://www.zvg-portal.de> (tagesaktuell, auch bezüglich Terminaufhebungen).
- durch öffentlichen Aushänge an der Gerichtstafel.

In Ausnahmefällen erfolgt auch eine Veröffentlichung in der jeweiligen örtlichen Tagespresse und im Staatsanzeiger des Landes Hessen.

## **VERKEHRSWERT**

Der Verkehrswert wird auf Grundlage eines gerichtlich beauftragten Sachverständigengutachtens festgesetzt und soll eine Orientierungshilfe darstellen.

Das entsprechende Gutachten wird (ggf. auszugsweise) mit der Terminbestimmung im Internet veröffentlicht und kann auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichtes eingesehen werden.

Zimmer und Sprechzeiten können gesondert erfragt werden.

Das Gericht hat nicht die Möglichkeit, Objektbesichtigungen zu vermitteln. Ein Besichtigungsrecht ist weder gesetzlich vorgesehen noch erzwingbar.

## **GERINGSTES GEBOT**

Das geringste Gebot hat mit dem Verkehrswert nichts zu tun. Es gibt vor, welcher Betrag zu Beginn der Versteigerung zu bieten ist (Mindestgebot) und welche Rechte vom Erwerber zu übernehmen sind (= bestehenbleibende Rechte). Das geringste Gebot wird nach besonderen Kriterien errechnet und erst im Versteigerungstermin festgestellt und bekanntgegeben. Daher können vorherige Anfragen hierzu nicht beantwortet werden.

## **VERSTEIGERUNGSTERMIN**

### Voraussetzungen für die Gebotsabgabe

Jeder Bieter muss geschäftsfähig sein und sich durch ein offizielles, gültiges Ausweisdokument (z. B. Personalausweis, Reisepass) legitimieren.

Wollen mehrere Personen gemeinschaftlich bieten (z. B. Ehegatten) muss das Anteilsverhältnis (z. B. zu je ½) angegeben werden.

Für Bieterinteressenten mit ausländischer Staatsangehörigkeit gelten ggf. besondere Anforderungen.

Vertreter von juristischen Personen (z. B. GmbH, AG) oder Handelsgesellschaften (z. B. KG, OHG) müssen ihre Vertretungsbefugnisse durch Vorlage eines aktuellen Registerauszugs in öffentlich beglaubigter Form nachweisen.

Gesetzliche Vertreter (z. B. Eltern, Vormund, Betreuer) benötigen zur Abgabe von Geboten eine familien- bzw. betreuungsgerichtliche Genehmigung.

Wer als Vertreter eines Dritten bieten will, muss eine öffentlich beglaubigte Biet- oder Generalvollmacht vorlegen.

### Bietzeit und Gebotsabgabe

Versteigerungsobjekte werden für mindestens 30 Minuten ausbezogen (Bietzeit). Diese Bietzeit wird durch ausdrückliche Erklärung des Gerichts beendet, wenn keine Gebote mehr abgegeben werden. Es wird empfohlen, nicht erst kurz vor dem Ende der Bietzeit mit der Gebotsabgabe zu beginnen.

Gebote sind mündlich und in deutscher Währung abzugeben. Es wird nur das Bargebot genannt. Bleiben im geringsten Gebot Rechte bestehen, muss der Wert dieser Rechte - in Gedanken - dem abgegebenen Bargebot hinzugerechnet werden.

Die Summe aus Bargebot und der hinzugerechnete Wert der bestehenden Rechte ergibt den Betrag, den der Bieter insgesamt aufwenden will.

### Sicherheitsleistung

Die Sicherheitsleistung beträgt unabhängig von der Höhe des Gebots 10 % des Verkehrswertes und ist auf Verlangen sofort zu erbringen. Sofern der Bieter nicht Meistbietender geblieben ist, wird die Sicherheitsleistung unaufgefordert zurückgegeben.

Sicherheitsleistung kann nur erbracht werden durch:

- a) vorherige Überweisung auf ein Konto der Gerichtskasse (Bankverbindung und Kassenzettel sind der Veröffentlichung zu entnehmen). Der Betrag muss der Gerichtskasse rechtzeitig vor dem Versteigerungstermin gutgeschrieben sein.
- b) Bundesbank- oder Verrechnungsschecks, die frühestens am dritten Werktag - wobei auch der Samstag als Werktag zählt - vor dem Versteigerungstermin von einem inländischen Kreditinstitut oder der Bundesbank ausgestellt wurden und im Inland zahlbar sind.
- c) unbefristete, unbedingte und selbstschuldnerische Bürgschaft eines inländischen Kreditinstituts (nicht bei Geboten des Schuldners oder neu eingetretenen Eigentümers).

Eine Sicherheitsleistung durch andere Zahlungsmittel (z. B. Bargeld, Privatschecks, Kreditkarten, Sparkassenbücher, Wertpapiere, Bausparverträge, Bankbestätigungen) ist ausgeschlossen.

### Zuschlag

Mit Erteilung des Zuschlags an den Meistbietenden wird dieser direkt Eigentümer des Versteigerungsobjektes (Ersteher) und tritt in alle Rechte und Pflichten ein, auch wenn noch keine Eintragung im Grundbuch erfolgte.

Der Zuschlag kann im Versteigerungstermin oder einem besonderen Verkündungstermin erteilt werden.

Bei einem Meistgebot (= Bargebot und ggf. Wert der bestehen bleibenden Rechte) unter 5/10 des festgesetzten Verkehrswertes muss der Zuschlag von Amts wegen versagt werden. Bei Meistgeboten zwischen 5/10 und 7/10 des Verkehrswertes kann ein Berechtigter die Versagung des Zuschlags beantragen.

Wurde der Zuschlag einmal aus einem der vorgenannten Gründe versagt, gelten diese Grenzen in einem späteren Versteigerungstermin nicht mehr. Der Zuschlag kann dann auch auf Gebote unterhalb dieser Grenzen - unter Einhaltung des Mindestgebots - erteilt werden.

## **RECHTSFOLGEN DES ZUSCHLAGS**

### Mängelhaftung:

Bei der Zwangsversteigerung ist eine Haftung aufgrund von Mängeln des Objekts (Sachschäden, unerkannte öffentliche Lasten etc.) ausgeschlossen. Versteigert wird das im Grundbuch eingetragene Grundeigentum (inkl. Zubehör) in seinem tatsächlichen Bestand, auch wenn es von der Grundbuchbeschreibung oder dem Gutachten abweicht.

Der Ersteher erwirbt auf eigenes Risiko. Eine Anfechtungs- oder Rücktrittsmöglichkeit besteht grundsätzlich nicht.

### Kündigung von Mietverhältnissen Räumung des Grundeigentums

Der Ersteher erlangt mit dem Zuschlag ein außerordentliches Kündigungsrecht (gilt nicht bei Teilungsversteigerungen). Dadurch ist es möglich, ein Mietverhältnis zum ersten gesetzlich zulässigen Termin zu kündigen. Wird dieser Termin versäumt, besteht der Mietvertrag unverändert weiter. Der Ersteher kann sein außerordentliches Kündigungsrecht gegenüber einem Wohnraummieter nur ausüben, wenn ein berechtigtes Interesse an der Beendigung des Mietverhältnisses begründet ist.

Gegenüber dem bisherigen Eigentümer ist eine Kündigung weder möglich noch erforderlich. Der Ersteher kann ihn und die zu seinem Hausstand gehörenden Personen mit einer vollstreckbaren Ausfertigung des Zuschlagsbeschlusses, die sofort erteilt werden kann, durch einen Gerichtsvollzieher kostenpflichtig räumen lassen.

### Zahlung Meistgebot

Das Bargebot ist vor dem Verteilungstermin zu entrichten. Nähere Erläuterungen werden mit dem Zuschlagsbeschluss bekannt gegeben. Eine Barzahlung im Verteilungstermin ist ausgeschlossen. Vom Zuschlag bis zur Zahlung im Verteilungstermin oder bis zur Hinterlegung ist das Bargebot mit 4 % zu verzinsen.

Der Ersteher hat zwei Möglichkeiten zur Zahlung:

- a) **Einzahlung auf das Konto der Gerichtskasse:**  
Das Bargebot kann durch Überweisung entrichtet werden. Der Betrag muss zum Verteilungstermin dem Konto der Gerichtskasse gutgeschrieben sein. Die Bankverbindung und notwendigen Angaben werden von dem Amtsgericht bekannt gegeben. Ein Nachweis über den Zahlungseingang muss im Verteilungstermin vorliegen.
- b) **Hinterlegung:**  
Das Bargebot kann durch Hinterlegung zugunsten des Vollstreckungsgerichts unter Verzicht auf das Recht der Rücknahme bei der Hinterlegungsstelle des Amtsgerichts erfolgen. Die Hinterlegung gilt als bewirkt, wenn die Hinterlegungsstelle die Annahmeanordnung erteilt hat und eine Wertstellung auf dem Konto der Gerichtskasse erfolgt ist. Mit Wirksamwerden der Hinterlegung endet die Verzinsungspflicht des Bargebots.

Verspätet eingegangene Zahlungen müssen zurück überwiesen werden. Die Mehrkosten sind hierbei vom Ersteher zu tragen. Das Gericht ist dann verpflichtet, die Forderung gegen den Ersteher auf die Berechtigten zu übertragen und die Eintragung von Sicherungshypotheken in das Grundbuch anzuordnen. Dem Ersteher können hierdurch erhebliche Nachteile entstehen (z. B. Zwangsvollstreckung, Wiederversteigerung).

### Eigentumsumschreibung

Nach Aufteilung des Versteigerungserlöses im Verteilungstermin und Vorlage der steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung des zuständigen Finanzamtes wird der Ersteher auf Veranlassung des Versteigerungsgerichts als Eigentümer im Grundbuch eingetragen.

## **KOSTEN**

Der Ersteher trägt die Zuschlagsgebühr. Diese ist abhängig von der Höhe des Meistgebots. Ferner sind die beim Grundbuchamt anfallenden Kosten und die Grunderwerbsteuer zu tragen. Für den Eigentumserwerb in der Zwangsversteigerung entstehen keine Notarkosten.