

Informationen für Bietinteressenten bei Zwangsversteigerungen (Schleswig-Holstein)

(Alle Angaben sind ohne Gewähr.) Stand 01.10.2014.

Allgemeines:

Veröffentlichungen im Internet erfolgen je nach Amtsgericht unter folgenden Adressen:

www.hanmark.de für folgende Amtsgerichte:

Eutin, Bad Segeberg, Eckernförde, Ahrensburg, Elmshorn, Flensburg, Husum, Meldorf, Pinneberg, Ratzeburg, Reinbek, Schwarzenbek.

www.zvg.com für folgende Amtsgerichte:

Kiel, Plön, Bad Segeberg, Eutin, Meldorf, Lübeck, Itzehoe, Niebüll, Oldenburg i.H., Rendsburg, Schleswig, Ratzeburg, Elmshorn.

Informationen zum Zwangsversteigerungsverfahren:

Verkehrswertgutachten:

(Erstellt von einem Sachverständigen im Auftrag des Amtsgerichtes)

Inhalt :

- a) Lage und Größe des Objektes
- b) Baulicher Zustand
- c) Baubehördliche Auflagen
- d) Ermittlung des Verkehrswertes

Grundstückswert:

Im Gutachten auch als Verkehrswert bezeichnet ist der vom Vollstreckungsgericht (zuständiges Amtsgericht) festgesetzte Wert des Grundstückes mit seinen baulichen Anlagen. Versteigert wird der Grundbesitz in seinem tatsächlichen Bestand. Das Vollstreckungsgericht haftet nicht für die Beschaffenheit und den Zustand des Grundbesitzes.

Besichtigungen:

Außenbesichtigungen sind für jeden möglich, solange das Grundstück nicht betreten wird.

Innenbesichtigungen sind nur mit Einwilligung des Eigentümers bzw. eines eventuell vorhandenen Mieters möglich.

Bekanntmachung des Versteigerungstermins:

Erfolgt insbesondere in folgenden Medien:

- a) im öffentlichen Aushang des jeweiligen Amtsgerichtes
- b) im Bundesanzeiger
- c) auf den o. a. Internetportalen (zvg.com und hanmark.de für Schleswig-Holstein)
- d) in den Tageszeitungen (z.B. Kieler Nachrichten)

Die Aufhebung eines angesetzten Termins kann jederzeit erfolgen. Ob ein Termin aufgehoben wurde kann beim jeweiligen Amtsgericht abgefragt werden. Auf den o. a. Internetportalen werden die Aufhebungen ebenfalls veröffentlicht. Da die Aufhebung auch sehr kurz vor dem Termin erfolgen kann, ist es möglich, dass die Aufhebung im Internet nicht rechtzeitig bekannt gegeben werden kann.

Geringstes Gebot:

Dieses ist das amtliche Mindestgebot. Gebote unter diesem Betrag werden vom Gericht zurückgewiesen. Dieses setzt sich insbesondere zusammen aus:

- a) den evtl. im Grundbuch bestehenden bleibenden Rechten (Wegerechte, Grundschulden) und
- b) dem bar zu entrichtenden Teil (Gerichtskosten, evtl. rückständige Grundsteuern, Zinsen auf evtl. bestehen bleibende Rechte usw.)

Die Gebotsabgabe:

Erfolgt in der sogenannten Bietstunde. Diese beträgt mindestens 30 Minuten. Eine Höchst-Bietzeit gibt es nicht; die Versteigerung dauert so lange, bis der Rechtspfleger das Ende der Versteigerung verkündet. In der Regel geschieht dies, wenn nach dreimaligen Aufruf des letzten Gebots keine weiteren Gebote abgegeben werden.

Es gibt einige Voraussetzungen für die Abgabe eines Gebotes:

- a) Der Bieter muss sich durch gültigen Personalausweis oder Reisepass ausweisen.
- b) Gebote können nur mündlich im Termin abgegeben werden.
- c) Für nicht im Termin erschienene Personen, für die als Stellvertreter mitgebote werden soll, muss eine öffentlich (notariell) beglaubigte Bietungsvollmacht in Urschrift oder Ausfertigung vorgelegt werden. Das gilt auch für Eheleute und Familienangehörige.

Sicherheitsleistung

Auch Bietsicherheit genannt, kann auf Antrag der Verfahrensbeteiligten (z.B. Banken) in Höhe von 10% des Verkehrswertes (nicht von der Gebotshöhe!) verlangt werden. Diese ist sofort nach Abgabe des Gebotes zu leisten, wenn ein Beteiligter/Gläubiger es verlangt.

Wie ist die Bietsicherheit zu erbringen?

- a) Durch einen Bundesbankscheck oder Verrechnungsscheck der frühestens am dritten Werktag vor dem Versteigerungstermin von einem für Bankgeschäfte zugelassenen Kreditinstitut oder der Bundesbank ausgestellt wurde und im Inland zahlbar ist (kann z.B. über die Hausbank vermittelt werden)
- b) Unbefristete oder langfristige selbstschuldnerische Bürgschaft einer Bank.
- c) Durch Überweisung auf ein Konto der Gerichtskasse, wenn der Betrag der zuständigen Gerichtskasse vor dem Versteigerungstermin gutgeschrieben ist und ein Nachweis hierüber im Termin vorliegt.
- d) Die Sicherheitsleistung durch Bargeld ist ausgeschlossen!

5/10 bzw. 7/10 Grenze:

Bleibt das abgegebene Höchstgebot (einschließlich des Kapitalwertes ggf. bestehen bleibender Rechte) im 1. Versteigerungstermin unter 5/10 des Grundstückswertes, wird der Zuschlag von Amts wegen durch den Rechtspfleger versagt.

Liegt das Höchstgebot im 1. Versteigerungstermin unterhalb 7/10 des Verkehrswertes, kann der Zuschlag auf Antrag eines Gläubigers, dessen Anspruch innerhalb dieser 7/10-Grenze liegt, versagt werden. In einem Folgetermin gelten die o.a. Grenzen und Zuschlagsversagungsmöglichkeiten nicht mehr. Jedoch beherrscht der Gläubiger weiterhin das Zwangsversteigerungsverfahren.

Der betreibende Gläubiger hat jederzeit die Möglichkeit, die Einstellung des Verfahrens zu beantragen. Dann wird einem evtl. bereits abgegeben Gebot, egal welcher Höhe, der Zuschlag versagt. Die Einstellung kann bis zur Zuschlagserteilung (zum ersten...) beantragt werden. Es empfiehlt sich daher, das Gespräch mit dem Gläubiger zu suchen, um zu erfahren bei welcher Gebotshöhe der Zuschlag voraussichtlich zugelassen wird.

Wie und wann wird der Meistbietende Eigentümer?

Sofort vom Zuschlag (zum ersten...) an! Er ist dann der Ersteher und kann von diesem Zeitpunkt an grundsätzlich frei über den Grundbesitz verfügen (z.B. verkaufen und vermieten). Mit Erteilung des Zuschlages gehen sämtliche Rechte und Pflichten auf den Ersteher über.

Gerichtskosten / Kosten des Zuschlages:

Es entsteht eine 5/10 Gebühr nach der Tabelle des Gerichtskostengesetzes. Die Kosten richten sich nach der Höhe des Meistgebotes und betragen ca. zwischen 0,25% und 0,5% des erfolgreichen Gebotes.

Rechtsverhältnisse zwischen Alteigentümer und Ersteher (neuer Eigentümer):

Der Ersteher kann - ohne vorherige Räumungsklage - unter Inanspruchnahme eines Gerichtsvollziehers, auf eigene Kosten, nach Erteilung einer vollstreckbaren Ausfertigung des Zuschlagsbeschlusses (muss beim Versteigerungsgericht beantragt werden) gegen den bisherigen Eigentümer - nicht aber gegen den Mieter - die Räumung betreiben, sofern der bisherige Eigentümer das Objekt nicht freiwillig räumt. Im Allgemeinen wird dem Alteigentümer bei Selbstnutzung eine Schonfrist von 6 Wochen zur Räumung eingeräumt.

Rechtsverhältnisse Ersteher (neuer Eigentümer) und Mieter:

Der Ersteher tritt in das bestehende Mietverhältnis ein, ist jedoch unter Beachtung der für die Kündigung bestehenden Bestimmungen berechtigt, das Mietverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Frist zu kündigen. Hier gilt wie bei einem notariellen Kaufvertrag „Kauf bricht Miete nicht“.

Zahlungstermin (Verteilungstermin)

Der Restbetrag, also der Betrag zwischen Bietsicherheit und dem Gebot, oder auch das gesamte Gebot (wenn keine Bietsicherheit erforderlich war) ist beim sog. Verteilungstermin zu zahlen. Dieser ist ca. 6 Wochen nach Zuschlagserteilung in einem gesonderten Termin beim Amtsgericht fällig. Das erfolgreiche Höchstgebot ist vom Zuschlag (zum ersten..) an bis einen Tag vor dem Verteilungstermin mit 4 % zu verzinsen. Die Zinspflicht endet, wenn gezahlt wird. Wird früher gezahlt, endet die Zinspflicht auch früher.

Eintragung als neuer Eigentümer im Grundbuch

Der Ersteher darf erst dann in das Grundbuch eingetragen werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind

- a) das Verteilungsverfahren durchgeführt worden ist
- b) dem Gericht eine Bescheinigung der Grunderwerbsteuerstelle des zuständigen Finanzamtes vorliegt, dass die Grunderwerbsteuer bezahlt worden ist. Nach Zahlung erhält der Steuerpflichtige die sog. Unbedenklichkeitsbescheinigung als Beleg über die Zahlung. Die Grunderwerbsteuer beträgt in Schleswig-Holstein 6,5% vom Kaufpreis bzw. dem erfolgreichem Höchstgebot (Stand Oktober 2014).