

MERKBLATT FÜR BIETINTERESSENTEN

Allgemeine Hinweise

Dieses Merkblatt gibt nur allgemeine Hinweise auf den grundsätzlichen Verfahrensablauf. Es ist nicht möglich, alle denkbaren rechtlichen Besonderheiten die auftreten können darzustellen. Für den Interessenten wichtige Angaben, die sich aus den Verfahrensakten ergeben, werden auf jeden Fall im Versteigerungstermin bekanntgegeben.

Öffentliche Termine

Alle Termine sind öffentlich und können von jedermann wahrgenommen werden. Es wird deshalb empfohlen, vor der Ersteigerung des „eigenen“ Objektes, an einem anderen Versteigerungstermin teilzunehmen, um den Verfahrensablauf persönlich kennenzulernen.

Sicherheitsleistung

Bieter müssen damit rechnen, dass ein Verfahrensbeteiligter bei Abgabe des Gebots eine Sicherheitsleistung verlangt, die dann sofort erbracht werden muss. **Diese beträgt 10% vom Verkehrswert.** Das ist der Regelfall.

Aufgrund besonderer Rechte kann ein Beteiligter außerdem eine erhöhte Sicherheitsleistung verlangen (§ 68 Abs. 2 und 3 ZVG). Wird eine Sicherheit nicht geleistet, wird das Gebot zurückgewiesen.

Die **Überweisung** der **Sicherheitsleistung** ist mindestens **10-14 Tage** vor dem Versteigerungstermin vorzunehmen !

Andere Nachweise oder Zahlungsmittel, z.B. Bargeld, Hinterlegungsscheine, Bausparverträge, Sparkassenbücher, Bankbestätigungen oder einfache Schecks erfüllen die gesetzlichen Anforderungen nicht.

Verkehrswert

Der Verkehrswert gibt den gegenwärtigen Marktwert des Objekts an, d.h. den Preis, der bei einer freiwilligen Veräußerung möglicherweise zu erzielen wäre. Dieser Betrag muss aber nicht geboten werden, er kann für die Beteiligten eine Orientierungsmöglichkeit sein.

Zum Schutz des bisherigen Eigentümers gibt es vor allem im 1. Termin Wertgrenzen, unter denen kein Zuschlag erteilt werden darf:

5/10 Grenze: Der Zuschlag ist von Amts wegen zu versagen bei einem Meistgebot unter 5/10 des Verkehrswertes.

7/10 Grenze: Auf Antrag eines Gläubigers, der durch ein Meistgebot unter 7/10 des Schätzwertes beeinträchtigt wird, ist im Termin der Zuschlag zu versagen.

Bei welchem Gebot der Zuschlag erteilt wird liegt am Ende aber bei der Bank.

Als Bietsicherheit sind nur geeignet:

1. Bundesbankschecks und Verrechnungsschecks, die frühestens am dritten Werktag vor dem Versteigerungstermin von einer zum Betreiben von Bankgeschäften in Deutschland berechtigten Bank ausgestellt sind (**Samstag ist ein Werktag**)
2. unbedingte und unbefristete (selbstschuldnerische) Bankbürgschaft
3. Sicherheitsleistung kann auch durch Überweisung auf ein Konto der Gerichtskasse bewirkt werden, wenn der Betrag der Gerichtskasse vor dem Versteigerungstermin gutgeschrieben ist und ein Nachweis hierüber im Termin vorliegt.

Die Überweisung erfolgt an das jeweilige Amtsgericht.

Bei der Überweisung sind folgende Angaben sinnvoll, damit Ihre Sicherheitsleistung von der Gerichtskasse eindeutig zugeordnet werden kann:

- Name des Amtsgerichts
- Geschäftszeichen des Verfahrens
- Stichwort "Sicherheit"
- Tag des Versteigerungstermins
- Name und Vorname des Bieters

Übernahme von Belastungen

Ob der Ersteher im Einzelfall zusätzlich zum Bargebot im Grundbuch eingetragene Rechte übernehmen muss, wird vom Gericht im Versteigerungstermin festgestellt. Dies wird im Termin als

„bestehenbleibende Rechte“

deutlich verlesen. Das vom Bieter abgegebene Bargebot erhöht sich dann zwangsläufig um die Kapitalbeträge solcher Belastungen.

Gebotsabgabe

Die Bietzeit dauert **mindestens** eine halbe Stunde.

Bieter müssen sich durch einen gültigen Personalausweis oder Reisepass ausweisen können. Wenn für einen anderen geboten oder mitgeboten wird (z.B. Ehegatten), muss eine öffentlich beglaubigte Bietvollmacht (in der Regel eine notarielle Vollmacht) vorgelegt werden. Gesetzliche Vertreter haben ihre Vertretungsmacht entsprechend nachzuweisen, z.B. durch beglaubigten Handelsregisterauszug neuesten Datums.

Erlöszahlung

Sofern der Zuschlag erteilt wurde, wird ein besonderer Verteilungstermin anberaumt, der in der Regel 6 bis 8 Wochen nach der Versteigerung stattfindet. Bis zu diesem Termin ist der restliche Versteigerungserlös zu zahlen, der Zahlungsnachweis muss dem Gericht vorliegen.

Kündigung von Mietverhältnissen

Der Ersteher tritt in die rechtlichen Verhältnisse des bisherigen Eigentümers ein. Er ist berechtigt, Miet- und Pachtverhältnisse zum 1. zulässigen Termin, gerechnet ab Zuschlag, unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist zu kündigen. Wird diese Kündigungsmöglichkeit versäumt, so läuft der Vertrag auf seine vereinbarte Dauer weiter.

Bei Wohnraummietverhältnissen finden daneben die Kündigungsbestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (§§ 535 BGB) und des Einigungsvertrages Anwendung.

Bei Streitigkeiten entscheidet das Prozessgericht.