

Mythen, Irrtümer und Halbwahrheiten über das Zwangsversteigerungsverfahren

„Im 2. Termin gibt es keine Wertgrenzen mehr!“

Dem ist – entgegen vieler falsch lautender Informationen im Internet und anderen Medien – NICHT so.

Im Versteigerungsverfahren gibt es zwei Wertgrenzen:

- die **5/10-Wertgrenze** (§ 85 a ZVG): Diese ist vom Gericht von Amts wegen zu beachten.
- die **7/10-Wertgrenze** (§ 74 a ZVG): Ein Gläubiger, dessen Anspruch höher ist als das abgegebene Gebot, kann Antrag dahingehend stellen, dass für dieses Gebot kein Zuschlag erteilt wird.

Erst wenn das Gericht einmal aufgrund des Nichterreichens einer der beiden Grenzen den Zuschlag tatsächlich versagt hat, gelten die Wertgrenzen im nächsten Termin dann nicht mehr.

Tatsächlich kann dies erst im 2. oder auch einem späteren Termin erfolgen.

Im Regelfall wird der Wegfall der Wertgrenzen vom zuständigen Rechtspfleger in der Terminsbestimmung mit verlautbart. Bitte beachten Sie daher die Veröffentlichungen des Versteigerungsgerichtes.

„Wenn die Grenzen weggefallen sind, kann ich das Objekt für das geringste Gebot – also sehr günstig – ersteigern.“

Rechtlich gesehen – ja.

Praktisch gesehen – (meist) nein.

Das Gericht stellt für den Versteigerungstermin ein sogenanntes „geringstes Gebot“ auf – den Betrag, der für das Objekt mindestens zu bieten ist.

Im geringsten Gebot zu berücksichtigen sind die bisher angefallenen Verfahrenskosten und die dem verfahrensbetreibenden Gläubiger vorgehenden Ansprüche (meist offene Grundsteuern, bei Eigentumswohnungen evtl. Hausgelder, im Grundbuch vorrangig eingetragene Belastungen), da die Zahlung dieser Beträge aus dem Meistgebot sichergestellt sein muss.

In den meisten Fällen ist es so, dass das geringste Gebot sehr weit unter dem Verkehrswert liegt.

Viele Bieter gehen davon aus, dass das Objekt nun für das vorliegende geringste Gebot erworben werden kann.

Fakt ist jedoch, dass die Gläubiger (im Regelfall die Bank) als Antragsteller „Herren des Verfahrens“ sind. Ein Gläubigervertreter hat im Termin die Möglichkeit, die Einstellung des Verfahrens zu bewilligen, wenn das abgegebene Gebot nicht den Vorstellungen der Gläubigerin entspricht.

In diesem Fall ist durch das Gericht der Zuschlag zu versagen.

Es ist daher ratsam, sich bereits vor dem Termin bei der verfahrensbetreibenden Bank über deren Preisvorstellungen zu informieren. Die Kontaktdaten der Gläubiger werden im Rahmen der Terminsveröffentlichung im Internet durch das Versteigerungsgericht zur Verfügung gestellt.

„Ich warte mit dem Bieten bis zum Schluss. Dann habe ich bessere Chancen...“

Dazu ein klares Nein.

Das Versteigerungsgericht ist kein Online-Auktionsportal.

Zwar beträgt die gesetzlich vorgeschriebene Bietzeit mindestens 30 Minuten, dies bedeutet jedoch nicht, dass dann direkt „der Hammer fällt“.

Tatsächlich wird die Bietzeit so lange offen gehalten, bis niemand mehr ein Gebot abgeben will. Sind viele interessierte Bieter anwesend, kann sich die Bietzeit erheblich nach hinten verlängern.

Es ist also weder taktisch klug noch sinnvoll, mit der Gebotsabgabe bis kurz vor Schluss der gesetzlich vorgeschriebenen Bietzeit zu warten.

Es ist eher ratsam, bei ernsthaftem Interesse zeitnah ein Gebot abzugeben. Häufig ergeben sich Fragen oder Probleme bezüglich vorhandener Vollmachten oder Sicherheitsleistungen, ggf. bittet der Gläubigervertreter um ein Gespräch oder muss Rücksprache mit seinem Auftraggeber halten.

„Das Gericht verlangt eine Sicherheitsleistung.“

Dem ist nicht so.

Sicherheitsleistung kann nur von einem Verfahrensbeteiligten (Gläubiger oder Schuldner) verlangt werden, der bei Nichtzahlung des Gebotes einen Nachteil erleiden würde.

Die Sicherheitsleistung ist von dem Beteiligten zu verlangen nachdem das Gebot vom Versteigerungsgericht verkündet wurde.

Dem Gericht gegenüber ist die Sicherheitsleistung sodann durch den Bieter nachzuweisen. Erfolgt dies nicht, wird das Gebot zurückgewiesen.

„Ich habe meine Bietsicherheit überwiesen. Im Termin reicht mein Überweisungsbeleg als Nachweis.“

Nein, leider nicht.

Sofern die Bietsicherheit auf das Konto der Landesjustizkasse Chemnitz überwiesen wurde, muss im Termin die entsprechende Zahlungsanzeige der Landesjustizkasse bei der Akte vorliegen.

Die Rechtspfleger sind weder verpflichtet – noch bei größerem Andrang in der Lage – telefonisch oder per Mail bei der Landesjustizkasse nachzufragen, ob die Zahlung tatsächlich eingegangen ist.

Im schlimmsten Fall bedeutet dies, dass ein Gebot mangels Sicherheitsleistung zurückzuweisen ist.

Bitte stellen Sie daher sicher, dass die Bietsicherheit rechtzeitig vor dem Termin (empfohlen: ca. 2 Wochen vorher) überwiesen wird.

Im Zweifel kann vor dem Termin ein Anruf in der zuständigen Geschäftsstelle Klarheit bringen, ob die Zahlungsanzeige für Ihre Sicherheitsleistung vorliegt.

„Ich gebe mein Gebot ab. Ins Grundbuch lasse ich dann meine Frau mit eintragen.“

Dies ist im Zwangsversteigerungsverfahren bei Gericht nicht möglich.

Der Eigentumserwerb im Rahmen der Zwangsversteigerung erfolgt durch Verkündung des Zuschlagsbeschlusses (im Regelfall bereits im Versteigerungstermin).

Der aus dem Protokoll (rechtlich einer Notarurkunde gleichgestellt) ersichtliche Bieter erhält den Zuschlag und erwirbt das Eigentum am Objekt. Nachträglich ist durch das Versteigerungsgericht hier keine Änderung mehr möglich.

Sollten Sie also die Absicht haben, nicht allein zu erwerben, stellen Sie sicher, dass die übrigen Erwerber entweder mit in der Versteigerung anwesend sind und Sie gemeinsam das Gebot abgeben oder aber notarielle (!) Vollmachten vorliegen, die Sie zur Gebotsabgabe für die Miterwerber berechtigen.

Bitte denken Sie auch daran, im Versteigerungstermin ein gültiges Personaldokument (Personalausweis oder Reisepass) dabei zu haben.

Zum Abschluss noch einige wichtige Hinweise:

- Wenn Sie die Absicht haben, im Rahmen der Zwangsversteigerung ein Objekt zu erwerben, empfehlen wir vorab die Teilnahme an einem oder mehreren anderen Versteigerungsterminen. Sie haben so die Möglichkeit, den Ablauf eines solchen Termins kennenzulernen und in Vorbereitung „Ihres“ Termins ggf. noch Fragen zu klären.
- Scheuen Sie sich nicht davor, im Termin Fragen zu stellen! Das Zwangsversteigerungsverfahren ist für Laien kompliziert, die Ausführungen des Rechtspflegers oft nicht bis ins Detail nachvollziehbar. Sind Fragen offen geblieben, beantworten wir diese in der Verhandlung gern.