

Erwerb einer Immobilie in der Zwangsversteigerung

1. Was sollte man im Vorfeld des Zwangsversteigerungstermins beachten

Rufen Sie bei dem zuständigen Rechtspfleger des Amtsgerichtes an und lassen Sie sich den Namen des betreibenden Gläubigers mitteilen.

Setzen Sie sich mit dem Gläubiger (meistens sind es Banken) in Verbindung und lassen Sie sich das gerichtliche Verkehrswertgutachten zusenden.

Fragen Sie nach der Mietsituation, nach der Möglichkeit das Objekt zu besichtigen und versuchen Sie die Preisvorstellungen der Bank herauszufinden.

Sammeln Sie so viele Informationen wie Sie erhalten können.

2. Was muss ich im Zwangsversteigerungstermin beachten

Sie müssen zum Termin Ihren Ausweis mitbringen. Daneben kann es sein, dass Sie noch eine Sicherheit leisten müssen. Diese entspricht in der Regel 10 % des Verkehrswertes. Sie können diese Sicherheit nur unbar leisten, entweder in Form einer Bankbürgschaft oder eines bestätigten Landeszentralbankschecks.

Wenn Sie für einen anderen bieten wollen, benötigen Sie eine öffentlich beglaubigte Bietvollmacht.

Setzen Sie sich ein Limit bis zu dem Sie maximal mit bieten wollen!

3. Ablauf des Zwangsversteigerungstermins

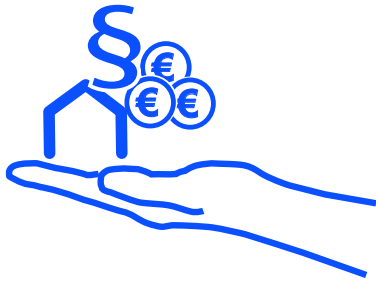
Zunächst werden alle objektbezogenen Daten vom Rechtspfleger/in vorgelesen.

(Nicht alle Daten sind hier für den Bietinteressenten von Interesse, hier werden auch Daten vorgetragen die in erster Linie für die jeweiligen Gläubiger von Bedeutung sind).

Es wird auch auf die für das Verfahren zu beachtenden Besonderheiten hingewiesen.

Insbesondere, ob in dem Verfahren noch die so genannten Grenzen beachtet werden müssen. Ist dies der Fall kann nur ein Gebot, das mindestens 50 % des Verkehrswertes beträgt, einen Zuschlag erhalten.

Im Anschluss hieran beginnt die so genannte Bieterstunde. Sie beträgt heute Minimum 30 Minuten und dauert so lange bis das letzte Gebot dreimal aufgerufen wurde.



Birgit Möbus-Rapp Rechtsanwältin

Parlerstraße 69
70192 Stuttgart
Tel.: 0711 / 2 84 33 75
Fax: 0711 / 2 84 33 78
Info@Kanzlei-moebus-rapp.de
www.kanzlei-moebus-rapp.de

In

dieser Bietstunde können sowohl Fragen zum Objekt, als auch zum Verfahren gestellt werden. Es kann Einsicht ins Grundbuch, Gutachten etc. genommen werden. Insbesondere aber können nun Gebote abgegeben werden.

Wenn Sie bieten, müssen Sie den genauen Betrag nennen den Sie bieten möchten. Bei Ihrem ersten Gebot müssen Sie sich beim Rechtspfleger ausweisen und auf Verlangen kann von Ihnen Sicherheitsleistung gefordert werden, die sodann sofort zu leisten haben, ansonsten wird ihr Gebot nicht zugelassen. Nach Ablauf der Bieterzeit fordert der Rechtspfleger nochmals ausdrücklich zur Abgabe von Geboten auf. Die Bieterzeit endet nach dreimaligem Aufruf des zuletzt genannten Gebotes. Nach Ablauf der Bieterzeit können keine Gebote mehr abgegeben werden.

4. Verhandlung über den Zuschlag

Im Anschluss an die „Bieterstunde“ kommt die Verhandlung über dem Zuschlag. Sind alle Beteiligten mit der Zuschlagserteilung einverstanden, liest der Rechtspfleger den Zuschlagsbeschluss vor und sie sind ab diesem Zeitpunkt der neue rechtliche Eigentümer des Objekts mit allen Rechten und Pflichten, auch wenn Sie noch nicht im Grundbuch eingetragen sind. (dies ist der Regelfall).

Es kann jedoch sein, dass ein Beteiligter Zuschlagsaussetzung beantragt, dann kann die Entscheidung über den Zuschlag auf einen späteren Zeitpunkt verschoben werden. (dies soll nicht länger als 1 bzw. 2 Wochen der Fall sein).

5. Verteilungstermin

Im sogenannten Verteilungstermin müssen Sie Ihr Gebot bezahlen. Der Verteilungstermin wird vom Gericht bestimmt und ist in der Regel 6 – 8 Wochen nach dem Zuschlag. Das Gericht teilt Ihnen schriftlich mit, bis wann und wieviel sie wohin zu überweisen haben.

..... und sollten Sie nun noch Fragen zum Verfahren haben, stehe ich Ihnen gerne mit Rat und Tat zur Seite.