

# Hinweise zum Erwerb von Grundbesitz in der Zwangsversteigerung beim Amtsgericht Bremen

Sie treffen auch zu für die Versteigerung eines Erbbaurechts oder Wohnungs- bzw. Teileigentums

## Informationen zum Versteigerungsobjekt erhalten Sie

- vornehmlich aus einem Gutachten zum Verkehrswert. Das Vollstreckungsgericht ermittelt und setzt den Grundstückswert fest. Grundlage ist in der Regel das Gutachten eines vom Gericht beauftragten Sachverständigen. Der Grundstückswert soll dem gegenwärtigen Marktwert des Objekts entsprechen, also den Kaufpreis darstellen, der bei einer freihändigen Veräußerung erzielbar wäre. Das Wertgutachten enthält viele Angaben zum Zustand und zur Beschaffenheit des Grundstücks und seiner Baulichkeiten (auch Grundrisse, Fotos u.a.). Es ist zumeist die **wesentliche Informationsgrundlage** für Interessenten, da eine Gebäudebesichtigung vielfach unmöglich ist und Auskünfte aus anderen Quellen selten sind. Das Gutachten kann im Servicebereich des Amtsgerichts kostenlos eingesehen werden. Öffnungszeiten: Montag 9.00 - 16.00 Uhr; Dienstag, Donnerstag und Freitag 9.00 - 13.00 Uhr; Mittwoch nur nach Vereinbarung in den Geschäftszimmern 9 und 11 im Alten Gerichtshaus (Landgerichtsgebäude) an der Domsheide 16; Tel. 361-76984 oder 361-10561. Ein Münzkopierer für 25 Cent pro Seite steht dort zur Verfügung. Bitte Kleingeld mitbringen.
- in Einzelfällen **durch eine Besichtigung vor Ort**. In der Regel wird das Grundstück vom Eigentümer / Mieter / Pächter genutzt. Eine Besichtigung kann nur mit diesem Personenkreis vereinbart werden.
- Im Internet unter [www.amtsgericht.bremen.de](http://www.amtsgericht.bremen.de) Abteilung Zwangsversteigerung. Dort finden Sie in der Regel auch ein Kurzexposé zum kostenlosen Download.

## Geringstes Meistgebot / Versteigerung

Das geringste Gebot ist das absolute Mindestgebot, das nach bestimmten gesetzlichen Regeln vom Gericht im Versteigerungstermin festgestellt und ausführlich erörtert wird.

Es setzt sich zusammen aus

- den im Grundbuch eingetragenen Rechten und Belastungen (Grundschulden, Hypotheken, Dienstbarkeiten o.ä.), die vom Erwerber übernommen werden müssen, wenn das Verfahren nicht vom erstrangigen Gläubiger betrieben wird, und
- dem Betrag, der als bar zu zahlender Teil nach dem Erwerb eingezahlt werden muss. Darin enthalten sind auch die gerichtlichen Verfahrenskosten und z.B. eventuell rückständige Grundsteuern. Sie müssen vom Erwerber nicht gesondert gezahlt werden.

Überwiegend wird aber ein lastenfreier Erwerb (bezogen auf Abt. II und Abt. III des Grundbuchs) möglich sein.

Die eigentliche Versteigerung erstreckt sich über mindestens 30 Minuten. Sie beginnt mit der Aufforderung des Gerichts zur Abgabe von Geboten. Im Einzelfall verlängert das Gericht diesen Zeitabschnitt nach freiem Ermessen.

## Abgabe von Geboten

Gebote erfolgen nur mündlich im Versteigerungstermin. Der Bieter muss ein gültiges Personaldokument (BPA, Reisepass) vorlegen, Firmenvertreter zusätzlich zum Nachweis ihrer Vertretungsbefugnis einen beglaubigten Handelsregisterauszug neuesten Datums.

Wer nicht zum Termin erscheinen und deshalb nicht persönlich mitbieten kann, darf sich vertreten lassen. Der Vertreter muss seine Befugnis durch eine entsprechende Bevollmächtigung nachweisen, die von einem Notar beglaubigt sein muss. Auch die notarielle Beurkundung ist zulässig. Gebote werden beim Amtsgericht Bremen immer nur in der Höhe des **Meistgebots** abgegeben; der Wert eventuell bestehenbleibender (und vom Erwerber zu übernehmender Rechte/Belastungen) ist darin enthalten. Das Gericht weist aber immer ausdrücklich auf den tatsächlich bar zu zahlenden Betrag des Meistgebots hin.

### Beispiel:

<b>Abgegebenes Meistgebot</b>	<b>200.000,00 €</b>
davon zu übernehmen	
a) Gläubiger X Grundschuld Abt. III Nr. 1 (im Grundbuch)	100.000,00 €
b) Gläubiger Y Grundschuld Abt. III Nr. 2 (im Grundbuch)	20.000,00 €
<b>Bar zu zahlender Teil des Meistgebots</b>	<b>80.000,00 €</b>

## Sicherheitsleistung

Wer bieten will, sollte auf die Sicherheitsleistung vorbereitet sein. Unmittelbar nach Abgabe eines Gebots **kann** ein dazu berechtigter Gläubiger vom Bieter Sicherheitsleistung verlangen, die dann **sofort** erbracht werden bzw. nachgewiesen werden muss, da andernfalls sein Gebot zurückgewiesen wird. Die Sicherheitsleistung beträgt 10% vom festgesetzten Verkehrswert der Immobilie und wird dem Gericht übergeben bzw. nachgewiesen durch

- einen von einem in Deutschland zugelassenen Kreditinstitut oder der Bundesbank ausgestellten Verrechnungsscheck (der frühestens am 3. Werktag vor dem Versteigerungstermin ausgestellt sein darf) oder
- eine Bürgschaftserklärung eines Kreditinstituts oder
- vorherige Überweisung oder Einzahlung auf ein Sicherheitskonto bei der Landeshauptkasse Bremen – Gerichtskasse –

Die Überweisung muss unter **unbedingter Angabe des Verwendungszwecks** wie folgt vorgenommen werden: Bitte beachten Sie **–auch bei Onlinebanking–** die **Banklaufzeiten** und die **Wochenenden** oder **Feiertage**. Bitte überweisen Sie (auch im eigenen Interesse) rechtzeitig, denn die Sicherheit kann nur akzeptiert werden, wenn im Termin die **Gutschrift von der Landeshauptkasse** nachgewiesen ist. Dies gilt genau so bei Bareinzahlungen auf das Sicherheitenkonto!

**Empfänger:** Landeshauptkasse Bremen – Gerichtskasse -  
**IBAN:** DE88 2905 0000 1070 0750 05  
**BIC:** BRLADE22XXX  
**Kreditinstitut:** Bremer Landesbank  
**Verwendungszweck:** Az.: 26 K ...../. ZV-Termin am .....Debitor 9015000132

**Auf das genannte Konto dürfen ausschließlich Sicherheitsleistungen in Zwangsversteigerungen des Amtsgerichts Bremen eingezahlt / überwiesen werden.**

## Versteigerungsbedingungen

Der bar zu zahlende Teil des Meistgebots ist vom Zuschlag an mit 4 % zu verzinsen und zum Verteilungstermin (der vom Gericht nach dem Zuschlag bestimmt wird) einzuzahlen. Daneben muss der Erwerber die Zuschlagskosten tragen. Das sind im o. g. Beispiel 873,00 €. Die schon erbrachte Sicherheit wird auf den bar zu zahlenden Teil des Meistgebots angerechnet und ist nicht mehr mit 4 % zu verzinsen. Daneben muss vom Erwerber die Grunderwerbsteuer gezahlt werden. Die Eintragung des Erwerbers in das Grundbuch erfolgt nach dem Verteilungstermin und dem Nachweis des Finanzamtes, dass grunderwerbssteuerliche Bedenken einer Grundbucheintragung nicht entgegenstehen (sog. Unbedenklichkeitsbescheinigung). Die Eintragung als Eigentümer in das Grundbuch kostet im o. g. Beispiel 435,00 €.

## Verkündung einer Entscheidung zum Zuschlag

Nach Beendigung der Versteigerung verkündet die Rechtspflegerin / der Rechtspfleger eine Entscheidung. Erhält der Meistbietende den Zuschlag, ist er ab **sofort** neuer Eigentümer des versteigerten Grundbesitzes. Doch in diesem Verfahrensabschnitt können auch Umstände vorliegen oder eintreten, die geeignet sind, die Erteilung des Zuschlags noch zu verhindern bzw. noch zu verzögern.

### Beispiele:

Der Zuschlag wird u.a. von Amts wegen versagt, wenn das abgegebene Meistgebot die Hälfte des Grundstückswertes nicht erreicht (**sog. 5/10 Grenze**). Liegt es darüber, aber noch unter **7/10** vom Grundstückswert, können bestimmte Verfahrensbeteiligte die Versagung des Zuschlags beantragen. Wird der Zuschlag aus einem der o. a. Gründe versagt, bestimmt das Gericht irgendwann von Amts wegen einen neuen Versteigerungstermin, in dem diese Regeln dann bedeutungslos sind. Aber auch in dem neuen Termin kann der Zuschlag nicht zu jedem x-beliebigen Meistgebot erfolgen.

Ist das Meistgebot unverhältnismäßig niedrig, muss das Gericht seine Entscheidung unter bestimmten Voraussetzungen nach übergeordneten allgemeinen Rechtsgrundsätzen sehr sorgfältig abwägen, um Nachteile u. a. für den Eigentümer zu verhindern. Das Gericht darf zum Beispiel Grundbesitz nicht verschleudern (Eigentumsgarantie aus Art. 14 GG). Im Übrigen kann der Gläubiger auch noch nach der Versteigerung und ohne dafür eine Begründung abgeben zu müssen, die Einstellung des Verfahrens bewilligen oder gar seinen Versteigerungsantrag zurücknehmen. Auch in diesen Fällen darf kein Zuschlag erteilt werden.

## Zuschlag

Mit dem Zuschlag geht das Eigentum an dem versteigerten Grundbesitz auf die / den Meistbietende/n (Ersteher / Ersteherin) über. Bis zur Umschreibung des Grundbuchs gilt die Ausfertigung des Zuschlagsbeschlusses als Nachweis des Eigentums an dem Grundbesitz.

In bestehende Mietverhältnisse tritt der / die Ersteher/in ein. Der Ersteher / die Ersteherin kann aber das Mietverhältnis unabhängig von den bestehenden mietvertraglichen Regelungen nach § 57a ZVG unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch für den **ersten zulässigen Termin** (nach der Zuschlagsverkündung) kündigen. Die nach bürgerlichem Recht geltenden allgemeinen Kündigungsbestimmungen sind aber auch in diesem Fall zu beachten.

Hat der Mieter der versteigerten Immobilie dem Vermieter für die Erfüllung seiner Pflichten eine Mietsicherheit geleistet, so tritt der Ersteher in die dadurch begründeten Rechte und Pflichten ein. Kann bei Beendigung des Mietverhältnisses der Mieter die Sicherheit von dem Ersteher nicht erlangen, so ist der Vermieter (frühere Eigentümer) weiterhin zur Rückgewähr verpflichtet (§ 566 a BGB).

**Mietern wird empfohlen, geleistete Mietsicherheiten rechtzeitig vor dem Versteigerungstermin anzumelden, damit die Bekanntgabe im Versteigerungstermin vor der Abgabe von Geboten erfolgen kann.**

Wohnt der bisherige Eigentümer (evtl. mit Familienangehörigen) in dem versteigerten Objekt, kann der Ersteher / die Ersteherin die Herausgabe vom bisherigen Eigentümer verlangen. Einer Kündigung bedarf es in diesem Fall nicht. Eine angemessene Frist zur Räumung sollte dem bisherigen Eigentümer gesetzt und u. U. eine Nutzungsentschädigung (für den Zeitraum bis zur Räumung) vereinbart werden.

**In diesem Fall ist der Zuschlagsbeschluss der Räumungstitel.**

Erforderlichenfalls erteilt das Gericht eine Räumungsklausel (gemäß § 93 ZVG) um mit Hilfe eines Gerichtsvollziehers auch die Zwangsräumung betreiben zu können.

## Zahlung des baren Teils des Meistgebots

Zur Verteilung des baren Versteigerungserlöses setzt das Vollstreckungsgericht einen besonderen Termin an (sogenannter Verteilungstermin), der meistens ca. 6 ½ Wochen nach dem Versteigerungstermin stattfindet. Zu diesem Termin muss die Einzahlung bzw. Überweisung des Bargebots so **rechtzeitig** auf das dazu bestimmte Konto bei der Landeshauptkasse Bremen erfolgen, dass der Betrag **vor dem Termin** dem Konto gutgeschrieben ist und ein Nachweis hierüber im Termin vorliegt.

**Sollte die Zahlung zu in diesem Termin nicht fristgerecht erfolgt und gutgeschrieben sein**, wird wegen des geschuldeten (offenen) Betrages eine Forderungsübertragung gemäß § 118 ZVG beschlossen. Die Forderungsübertragung erfolgt zu Gunsten der berechtigten Gläubiger, die bei Zahlung das Geld bekommen hätten. Der Betrag ist dann ab dem Tag des Verteilungstermins mit den gesetzlichen Verzugszinsen aus § 288 BGB zu verzinsen.

**Der Beschluss über die Forderungsübertragung ist zusammen mit dem Zuschlagsbeschluss der Schuldtitel gegen den neuen Eigentümer (Ersteher).**

In das Grundbuch werden dann bei Umschreibung auf den neuen Eigentümer (Ersteher) für diese Forderungen neue Zwangssicherungshypotheken gemäß § 128 ZVG eingetragen.

Autor:

Dipl. Rechtspfleger Hermut Ahrens beim Amtsgericht Bremen.

aktualisiert, Stand Dez. 2015