



## **Hinweise für Bietinteressenten**

bei der Zwangsversteigerung von Grundstücken (bebaut oder unbebaut),  
Erbaurechten, Wohnungseigentum und Teileigentum

Stand: Januar 2018

---

### **Veröffentlichung:**

Die amtliche Veröffentlichung erfolgt auf der Internetseite  
[www.ag-frankfurt-justiz.hessen.de](http://www.ag-frankfurt-justiz.hessen.de) und unter [www.zvg-portal.de](http://www.zvg-portal.de).

Zahlreiche kommerzielle Anbieter veröffentlichen gleichfalls die Versteigerungstermine der Amtsgerichte im Internet. Es wird darauf hingewiesen, dass es sich dabei um Informationen aus „zweiter Hand“ handelt, die nicht immer aktuell sind.

### **Art der Versteigerung:**

Es gibt die Zwangsversteigerung im Wege der Zwangsvollstreckung (Schuldversteigerung) und die Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft (Aufhebungsversteigerung). Die erstere wird von einem oder mehreren Gläubigern des Grundstückseigentümers betrieben; die letztere von den Miteigentümern selbst.

Die Aufhebungsversteigerung weicht in einigen Fällen von der Schuldversteigerung ab. Darauf wird bei den nachfolgenden Punkten hingewiesen.

### **Verkehrswert:**

Festgesetzt wird der Verkehrswert meist auf Grund eines Schätzungsgutachtens, das von einem vom Gericht bestellten Sachverständigen erstellt wird.

Der Verkehrswert kann für die Beteiligten und die Bietinteressenten eine Orientierungsmöglichkeit sein. Er muss jedoch nicht geboten werden, weder als Mindest- noch als Höchstpreis.

Sollten aber nicht mindestens **5/10** des Verkehrswerts geboten werden, muss das Gericht den Zuschlag (Übertragung des Eigentums auf den Meistbietenden) von Amts wegen versagen.

Auf Antrag eines Berechtigten, der durch ein Meistgebot unter **7/10** des Verkehrswertes beeinträchtigt wird, ist der Zuschlag ebenfalls zu versagen.

Wurde aus einem dieser Gründe der Zuschlag bereits einmal versagt, gelten die 5/10- und 7/10- Grenzen nicht mehr.

### **Geringstes Gebot:**

Das geringste Gebot hat mit dem Verkehrswert nichts zu tun. Es wird nach besonderen Kriterien errechnet und im Versteigerungstermin bekanntgegeben. Da das geringste Gebot erst zu diesem Zeitpunkt festgestellt wird, können vorherige Anfragen dazu nicht beantwortet werden.

Es besteht aus zwei Teilen: Bestehen bleibende Rechte (das sind bestimmte, im Grundbuch eingetragene Rechte, die der Erwerber übernehmen muss) und bar zu zahlende Ansprüche. Als Bietinteressent müssen Sie mindestens dieses „geringste Gebot“ bieten.

## Versteigerungstermin:

Jeder Bieter muss geschäftsfähig sein und sich durch einen amtlichen Ausweis mit Lichtbild legitimieren. Wenn mehrere Personen bieten wollen, müssen sie alle anwesend sein und das Beteiligungsverhältnis angeben, z. B. bei zwei Personen: je zu ½ .

Der Vertreter einer juristischen Person, einer Handelsgesellschaft oder einer Einzelfirma muss seine Vertretungsbefugnis durch Vorlage eines neuen Registerauszuges nachweisen.

Mehrere gesetzliche Vertreter (z. B. Eltern mit familiengerichtlicher Genehmigung) können nur gemeinsam bieten.

Wer als Vertreter eines Dritten bieten will, muss eine öffentlich-beglaubigte Bietungsvollmacht vorlegen (Beglaubigung durch Notar oder Ortsgericht).

Bei der Abgabe von Geboten ist zu beachten, dass nur das Bargebot geboten wird.

Es kann sein - was im Termin bei der Verlesung des geringsten Gebotes bekanntgegeben wird -, dass Rechte bestehen bleiben (siehe oben „geringstes Gebot“).

Der Wert dieser Rechte ist dann bei der Abgabe des Gebotes – in Gedanken – dem abzugebenden Bargebot hinzuzurechnen, da diese Rechte nebst Zinsen als Teil des Gebotes später vom Ersteher an den Berechtigten gezahlt werden müssen.

Das laut abgegebene Bargebot und der in Gedanken hinzuzurechnende Wert der bestehenden bleibenden Rechte ergeben zusammen den Betrag, den der Bieter insgesamt aufwenden muss.

Die Bietungszeit dauert mindestens 30 Minuten. Sie wird offen gehalten, so lange Gebote abgegeben werden und so lange nicht ausdrücklich ihr Schluss verkündet wird.

Es ist zweckmäßig, möglichst mit „runden“ Beträgen zu bieten. Des Weiteren wird empfohlen, bei der Abgabe von Geboten nicht bis zum Ablauf der Bietungszeit zu warten, da nur so genügend Zeit bleibt, etwaige Mängel zu beheben und sich das Bieten in Ruhe zu überlegen.

Das Gesetz räumt einem gewissen Kreis von Beteiligten das Recht ein, vom Bieter Sicherheit zu verlangen. Von sich aus fordert das Gericht keine Sicherheitsleistung.

Die Bietsicherheit beträgt in der Regel 10 % des veröffentlichten Verkehrswertes.

Die Sicherheit muss sofort geleistet werden, wenn ein Berechtigter sie verlangt. Kann dies nicht geschehen, wird das Gebot zurückgewiesen.

Auf Grund einer Änderung des Zwangsversteigerungsgesetzes ist für Bietinteressenten seit dem **16. Februar 2007** folgende **Neuerung** wichtig:

1. Eine Sicherheitsleistung durch **Barzahlung ist ausgeschlossen**.
2. Die Sicherheitsleistung kann demnach nur erbracht werden durch:

a) Bundesbankschecks

b) Verrechnungsschecks, die von einem Kreditinstitut ausgestellt sind, das im Inland für Bankgeschäfte zugelassen ist und die im Inland zahlbar sind.

Das Kreditinstitut muss in der „Liste der zugelassenen Kreditinstitute gemäß Art. 3 Abs. 7 und Art. 10 Abs. 2 der Richtlinie 77/780/EWG des Rates vom 12.12.1977 zur Koordinierung der Rechts- und Verwaltungsvorschriften über die Aufnahme und Ausübung der Tätigkeit der Kreditinstitute“ (ABl. EG Nr. L 322 S. 30) aufgeführt sein.

Geeignet sind die unter a) und b) genannten Schecks nur, wenn sie frühestens am dritten Werktag vor dem Versteigerungstermin ausgestellt sind.

c) Bürgschaften der unter b) genannten Kreditinstitute

Die Bürgschaft muss unbefristet, unbeding und selbstschuldnerisch, die Verpflichtung aus der Bürgschaft im Inland zu erfüllen sein.

Der Schuldner/die Schuldnerin oder der neu eingetretene Eigentümer/die neu eingetretene Eigentümerin kann Sicherheit nicht mit einer Bürgschaft leisten.

Überweisung auf das Konto der Gerichtskasse Frankfurt am Main, wenn der Betrag der Gerichtskasse vor dem Versteigerungstermin gutgeschrieben ist und ein Nachweis hierüber im Termin vorliegt.

Die Sicherheitsleistung durch Überweisung muss bereits rechtzeitig vor dem Versteigerungstermin erfolgen.

Sie sind ausschließlich zu dem veröffentlichten Kassenzeichen auf das Konto

Konto: Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale

IBAN: DE73 5005 0000 0001 0060 30

BIC: HELADEFXXX

vorzunehmen. Soweit erforderlich, kann das Kassenzeichen bei der zuständigen Geschäftsstelle telefonisch erfragt werden.

Andere Zahlungsmittel, z. B. Bargeld, einfache Schecks, Orderschecks, Euroschecks, Kreditkarten oder Sparkassenbücher, Bankbestätigungen, Wertpapiere sowie Bausparverträge erfüllen die Anforderungen **n i c h t**.

### **Keine Mängelhaftung:**

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Anmeldungen und Auskünfte der Steuerbehörden haftet das Gericht nicht. Versteigert wird das im Grundbuch eingetragene Eigentum in seinem tatsächlichen Bestand, auch wenn es von der Grundbuchbeschreibung abweicht.

Es besteht keine Mängelhaftung! Der Ersteher erwirbt auf eigenes Risiko.

Die Versteigerung erstreckt sich grundsätzlich auch auf wesentliche Bestandteile und Zubehör.

### **Kündigung von Mietverhältnissen, Räumung des Eigentümers:**

Der Ersteher ist berechtigt, Miet- und Pachtverträge zum ersten zulässigen Termin, gerechnet ab Zuschlag, zu kündigen. Die gesetzliche Kündigungsfrist ist einzuhalten, bei Wohnraum ein berechtigtes Interesse nachzuweisen.

Wird diese Kündigungsmöglichkeit versäumt, läuft der Vertrag auf seine vereinbarte Dauer weiter. Dieses Ausnahmekündigungsrecht gibt es nicht bei der Aufhebungsversteigerung.

Gegenüber dem bisherigen Eigentümer ist eine Kündigung weder möglich noch erforderlich. Der Ersteher kann ihn und die zu seinem Hausstand gehörenden Personen mit einer vollstreckbaren Ausfertigung des Zuschlagsbeschlusses, die sofort erteilt werden kann, durch einen Gerichtsvollzieher räumen lassen.

### **Zahlung des Meistbargebotes:**

Der Meistbietende hat sein Bargebot spätestens im Verteilungstermin - ca. zwei Monate nach dem Zuschlag - zu zahlen. Er kann es nur durch Überweisung auf das Konto der Gerichtskasse (unter Angabe des mitgeteilten Kassenzeichens) leisten. Der Betrag muss der Gerichtskasse vor dem Verteilungstermin gutgeschrieben sein und ein Nachweis über den Zahlungseingang muss der/dem Rechtspfleger/in im Verteilungstermin vorliegen. Es wird Ihnen deshalb im eigenen Interesse geraten, Überweisungen rechtzeitig zu tätigen. Häufig erreicht eine Blitzüberweisung vom Vortag (entgegen der Meinung vieler Banken) das Versteigerungsgericht nicht am nächsten, sondern vielmehr erst am übernächsten Werktag. Verspätet eingegangene Zahlungen müssen zurück überwiesen werden. Der Meistbietende muss dann selbst die Zahlungen an die Berechtigten ausführen und trägt die damit verbundenen Mehrkosten.

Möglich ist auch die Hinterlegung. Der Hinterlegungsschein ist spätestens im Verteilungstermin vorzulegen. Vom Zuschlag bis zur Zahlung im Verteilungstermin oder bis zur Hinterlegung ist das Bargebot mit 4 % zu verzinsen.

Der Ersteher erhält vom Zwangsversteigerungsgericht zusammen mit der Benachrichtigung über den Verteilungstermin eine Berechnung des Betrages, den er im Verteilungstermin zu zahlen hat.

Hat der Ersteher bereits im Versteigerungstermin einen Hinterlegungsantrag für die Sicherheitsleistung gestellt, so wird eine Mitteilung der Hinterlegungsabteilung gesondert zugehen.

Es ist hiernach notwendig, bei allen weiteren Zahlungen als Verwendungszweck **ausschließlich** das mitgeteilte **Hinterlegungsaktenzeichen** anzugeben.

### **Achtung mit der Finanzierung!**

Das Meistbargesot muss bereits vor der Umschreibung des Eigentums im Grundbuch bezahlt werden. Es ist empfehlenswert, sich schon vor dem Versteigerungstermin, spätestens aber unmittelbar nach dem Zuschlag, mit Bank, Sparkasse oder Bausparkasse bezüglich der Finanzierung in Verbindung zu setzen.

### **Eigentumsumschreibung im Grundbuch:**

Der Ersteher (Bieter, der das höchste Gebot abgegeben und den Zuschlag erhalten hat) darf als Eigentümer erst dann in das Grundbuch eingetragen werden, wenn

- a) der Verteilungstermin stattgefunden hat,
- b) der Zuschlagsbeschluss rechtskräftig ist,
- c) die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes dem Gericht vorliegt.

Der Ersteher muss grundsätzlich **Grunderwerbsteuer** zahlen (berechnet aus dem abgegebenen Meistgebot, also einschließlich bestehen bleibender Belastungen).

Der Ersteher trägt auch die **Zuschlagsgebühr**

(bei einem Meistgebot z. B.        von € 50.000,00    = € 273,00  
   von € 100.000,00   = € 513,00  
   von € 500.000,00   = € 1.768,00.)

Ferner trägt er die **beim Grundbuchamt anfallenden Kosten** für seine Eintragung

(z. B. bei € 50.000,00    = € 165,00  
   bei € 100.000,00    = € 273,00  
   bei € 500.000,00    = € 935,00)

jeweils zuzüglich 10 % Kataster-Fortschreibungsgebühr.

Für den Eigentumserwerb in der Zwangsversteigerung entstehen keine Notarkosten. Für diese Hinweise wird keine Gewähr übernommen!

Wollen Sie Näheres über ein Versteigerungsobjekt wissen, wenden Sie sich bitte zunächst an die zuständige Geschäftsstelle der Abteilungen 841 bis 846. Die zuständige Abteilung ergibt sich aus den ersten drei Ziffern der Geschäftsnummer (z.B. bei Geschäftsnummer **841** K 123/17 ist die Abteilung **841** zuständig).

## **Geschäftsstellen**

<b>Abteilung</b>	<b>Gebäude A Zimmer</b>	<b>Telefon: 069/1367-</b>
841	235	8926
842	235	8926
843	236	2942
844	236	2942
845	236	6315
846	232	2757

Für Interessenten sind 6 Bildschirmplätze zum Einsehen der Wertgutachten eingerichtet. Diese Plätze befinden sich in Raum 232 Gebäude A und können montags bis freitags von 08.00 bis 12.00 Uhr genutzt werden.

**ZV – F – 8440 (01-18)**