

## Amtsgericht Hamburg (Mitte)

### Erwerb von Grundbesitz in der Zwangsversteigerung



#### Grundbesitz im Sinne des Zwangsversteigerungsrechts ist:

- Grundstücke (bebaut oder unbebaut)
- Wohnungseigentum ( Eigentumswohnungen)
- Teileigentum
- Erbbaurechte

#### Wie erfahre ich welche Objekte wann zur Versteigerung anstehen ?

Jedes Amtsgericht verfügt über eine Gerichtstafel, an die der Termin und die Grundstücksbezeichnung anzuheften sind. Weiterhin werden derartige Informationen u.a. in der örtlichen Tageszeitung veröffentlicht ( ca. 8 Wochen vor dem Termin ). Für alle Internetbenutzer werden die Termine im Internet unter <http://www.zvg.com> veröffentlicht. Hier erfährt der Interessent Näheres über das Grundstück und kann sich das Objekt in der Regel auch als Foto zeigen lassen. Im Allgemeinen kann sogar das Verkehrswertgutachten gegen Gebühr heruntergeladen werden.

#### Wie bekomme ich Informationen über das Versteigerungsobjekt selbst ?

Das Vollstreckungsgericht hat vor Terminsanberaumung den Verkehrswert festzusetzen. Dies geschieht in der Regel auf Grundlage eines **Verkehrswertgutachtens**. Dieses soll den Marktwert des Objektes, welcher bei freihändigem Verkauf zu erzielen wäre, ermitteln. Es enthält viele Informationen über die Beschaffenheit des Grundstücks und seiner Baulichkeiten ( Grundrisse, Fotos pp.). Das Gutachten kann auf der Geschäftsstelle des Gerichts kostenlos eingesehen werden.

**Bitte beachten:** Eine Besichtigung des Objektes vor Ort ist nur mit Zustimmung des Eigentümers oder Mieters möglich. Das Vollstreckungsgericht kann diesbezüglich nicht tätig werden.

#### Der Terminsablauf

Im Termin wird das **geringste Gebot** aufgestellt. Das ist das absolute Mindestgebot, das sich aus einem bar zu zahlenden Teil ( Gerichtskosten, rückständige Grundabgaben, usw. ) und den bestehen bleibenden Rechten zusammensetzt. Bestehen bleiben Rechte in Abt II und III des Grundbuches, wenn diese dem bestrangig betreibenden Gläubiger

vorgehen. In diesem Fall sind sie vom Ersteher zu übernehmen und ggf. weiter zu bedienen.

Die Bietzeit beträgt mindestens eine halbe Stunde, gerechnet von dem Zeitpunkt zur Aufforderung zur Abgabe von Geboten. Es kann nur mündlich innerhalb dieses Zeitraumes geboten werden. Der Bieter muss einen gültigen Personalausweis vorlegen, Firmenvertreter zusätzlich zum Nachweis ihrer Vertretungsberechtigung einen beglaubigten Handelsregisterauszug.

Es besteht die Möglichkeit, Gebote durch eine bevollmächtigte Person abgeben zu lassen. Die Vollmacht ist schriftlich abzufassen und muss von einem Notar beglaubigt werden.

Es ist grundsätzlich nur auf den bar zuzahlenden Teil des geringsten Gebotes (s.o.) zu bieten, den Wert evtl. bestehen bleibender Rechte hat der Bieter seinem Gebot selbst hinzu zu rechnen.

Auf Verlangen bestimmter Gläubiger muss ein Bieter damit rechnen, dass von ihm eine Sicherheitsleistung verlangt wird. Diese beläuft sich auf **10% des Verkehrswertes** und ist **sofort** nach Abgabe des Gebotes zu leisten. Sicherheit kann geleistet werden durch bankbestätigten Scheck, LZB-Scheck, Bürgschaft oder durch vorherige Überweisung auf ein Konto der Justizkasse. Einzelheiten zur Sicherheitsleistung finden Sie unter [Bieterhinweise](#).

Nach dem Schluss der Versteigerung und dreimaligem Aufruf des Höchstgebotes verkündet das Gericht seine Entscheidung zum Zuschlag. Wird dieser erteilt, ist der Meistbietende sofort Eigentümer des Grundstücks.

Das Gericht hat von Amts wegen den Zuschlag zu versagen, wenn im ersten Termin das Höchstgebot unter 50% des Grundstückswertes liegt. Bestimmte Gläubiger haben darüber hinaus die Möglichkeit, einen Antrag auf Zuschlagsversagung zu stellen, sofern das Höchstgebot unter 70% des Grundstückswertes liegt. In einem zweiten Termin ist u.U. eine Zuschlagsversagung wegen Nichterreicherung dieser Grenzen nicht mehr möglich. Ein entsprechender Vermerk ist dann Inhalt der Terminbestimmung.

### **Der Verteilungstermin**

Zur Verteilung des Versteigerungserlöses setzt das Gericht einen Verteilungstermin an, der üblicherweise 6-8 Wochen nach dem Versteigerungstermin liegt. Bis zu diesem Termin ist das restliche Bargebot (nach Abzug der geleisteten Sicherheit) zzgl. 4% Zinsen für die Zeit zwischen Zuschlagserteilung und Verteilungstermin zu zahlen.

In der Praxis erfolgt vom Gericht eine schriftliche Aufforderung an den Ersteher, welchen Betrag er auf welches Konto zu überweisen hat.