Merkblatt für Bietinteressenten

Dieses Merkblatt gibt Ihnen nur allgemeine Hinweise. Es ist nicht möglich, rechtliche Besonderheiten, die im Einzelfall auftreten können, in der vorliegenden Form der Kurzinformation darzustellen. Für Sie wichtige Angaben, die sich aus den Verfahrensakten ergeben, werden auf jeden Fall im Versteigerungstermin bekannt gegeben und eingehend erörtert.

Wie erfahren Sie von einer Versteigerung?

- Besuch unserer Internetseite **www.zvg-portal.de** (tagesaktuell, auch bezüglich Terminaufhebungen!). Bei anderen, ähnlich lautenden Internetseiten handelt es sich nicht um die offiziellen Bekanntmachungen der Gerichte, sondern um Seiten von Privatanbietern.
- Fernmündliche Anfrage an das zuständige Amtsgericht.

Entdecken Sie in der Bekanntmachung ein Objekt, das Sie interessiert, sollten Sie nach einer ersten Außenbesichtigung unbedingt das im Verfahren erstellte **Gutachten** des Sachverständigen einsehen. Das Gutachten steht den Bietinteressenten auf der Service-Geschäftsstelle der Versteigerungsabteilung des zuständigen **Amtsgerichts** montags bis freitags zu den Sprechzeiten (die Sie auf der Internetseite eines jeden Amtsgerichts finden) zur Verfügung. Ggf. finden Sie ein Exposee auch auf der Internetseite **www.zvg-portal.de** zum kostenlosen Download. Welches Gericht das zuständige ist, finden Sie auch auf der Seite www.zvg-portal.de. Notieren Sie sich aus der Veröffentlichung immer das Aktenzeichen.
Eine Objektbesichtigung ist nur mit Einverständnis des Eigentümers/Mieters möglich ist. Das Gericht kann einen Besichtigungstermin nicht vermitteln!

Was Sie zur Versteigerung mitbringen müssen?

- Bieter müssen sich mit einem gültigen nationalen **Identitätspapier** (Ausweis, Pass) ausweisen.
- Wenn Sie für andere bieten wollen - dies gilt auch für den Ehepartner -, müssen Sie im Termin eine spezielle **notarielle Bietvollmacht** oder eine notarielle Generalvollmacht vorlegen.
- Als Vertreter einer Handelsgesellschaft benötigen Sie zum Nachweis ihrer Vertretungsmacht einen amtlichen **Handelsregisterausdruck** neuesten Datums (nicht älter als 3 Tage).
- Für Gebote, die Sie als Eltern für ihr minderjähriges Kindes abgeben wollen, benötigen Sie vorab eine Genehmigung des Familiengerichts.
- Sie müssen damit rechnen, dass ein Verfahrensbeteiligter bei Abgabe Ihres Gebotes von Ihnen **Sicherheitsleistung** verlangt, die Sie dann sofort erbringen müssen.
  Die Höhe beträgt unabhängig von der der Höhe Ihres Gebots immer **10 % des Verkehrswertes**.
  Die Sicherheitsleistung kann wie folgt erbracht werden:

  1. durch einen von einer Bank oder Sparkasse ausgestellten Verrechnungsscheck (auch Bundesbankscheck). Der Scheck darf von Ihrer Bank frühestens am dritten Werktag vor dem Versteigerungstermin ausgestellt werden! Zur Vermeidung von Fristproblemen sollte die Bank den Scheck auf den Termintag datieren.

  2. durch eine unbefristete und unbedingte Bürgschaft eines Kreditinstituts

  3. durch vorherige Überweisung des Betrages auf das Konto der Zentralen Zahlstelle Justiz (ZZJ) bei der Landesbank Hessen-Thüringen – Helaba – (Kontonummer: 1474816, BLZ 300 500 00, IBAN: DE08 3005 0000 0001 4748 16; BIC: WELADEDD).
  Bei der vorherigen Überweisung der Sicherheitsleistung müssen Sie angegeben
     1. das Aktenzeichen des Verfahrens
     2. das Stichwort "Sicherheit"
     3. das zuständige Amtsgericht (z.B. AG Ddorf)
     4. den Tag des Versteigerungstermins

  Die entsprechende Überweisung sollten Sie spätestens 10 Tage vor dem Versteigerungstermin veranlassen, damit sichergestellt ist, dass der Nachweis hierüber im Termin vorliegt.
  Der **Kontoinhaber** muss mit dem späteren Bieter identisch sein, da die Sicherheitsleistung sonst

nicht als erbracht angesehen werden kann.

Der für die Versteigerung verantwortliche Rechtspfleger wird unmittelbar von der zentralen Zahlstelle über die Einzahlung informiert. Nur wenn diese Mitteilung der Zahlstelle im Termin vorliegt, gilt die Sicherheitsleistung als erbracht!

Nach dem Versteigerungstermin wird die nicht benötigte Sicherheitsleistung auf Anordnung des Gerichts von der Zahlstelle zurück überwiesen.

Wie viel müssen Sie bieten?
Das sogenannte "geringste Gebot" gibt lediglich den Betrag an, den Sie mindestens bieten müssen, damit Ihr Gebot überhaupt zulässig ist, und beträgt oft nur einige Tausend EUR.
Wichtiger für Sie sind die Zuschlagversagungsgrenzen:
- Liegt das vorliegende Meistgebot unter 50 % des festgesetzten Verkehrswertes, muss das Gericht den Zuschlag aus Schuldnerschutzgründen von Amts wegen versagen.
- Erreicht das Meistgebot zwar 50 %, nicht aber 70 % des Wertes, und stellt die betroffene Gläubigerbank einen entsprechenden Antrag, versagt das Gericht ebenfalls den Zuschlag.

In diesen Fällen findet ein neuer Termin statt, in dem beide Mindestgrenzen nicht mehr gelten. Darauf weist das Gericht bereits in der Bekanntmachung des neuen Termins hin. Wenn der Gläubigerbank ein Gebot (auch über 70 % des Verkehrswertes) nicht ausreicht, kann sie den Zuschlag in jedem Fall immer noch durch eine einstweilige Einstellung des Verfahrens nach Schluss der Versteigerung verhindern.

Müssen Sie Belastungen übernehmen?
In der Regel sind von dem Ersteher keine geldwerten grundbuchlichen Belastungen zu übernehmen. Ob Sie im Einzelfall zusätzlich zu dem zu zahlenden Gebot im Grundbuch eingetragene Rechte übernehmen müssen, stellt das Gericht vor Eröffnung der Bietzeit fest.

Welche Zahlungspflichten ergeben sich für Sie als Ersteher?
Erhalten Sie den Zuschlag, wird ein Verteilungstermin bestimmt, der etwa 8 Wochen nach der Versteigerung stattfindet. Vor diesem Termin ist der Versteigerungserlös (zuzüglich 4 % Zinsen für die Zeit vom Zuschlag bis zum Verteilungstermin und abzüglich der geleisteten Sicherheit) rechtzeitig zu überweisen.
Sie bekommen mit dem Zuschlagsbeschluss hierzu weitere Hinweise. Alternativ können Sie das Meistgebot auch bereits kurz nach der Versteigerung in einem besonderen Verfahren hinterlegen. In diesem Fall endet die Verzinsung des Betrages mit der Hinterlegung, die sie selbst dem Gericht nachweisen müssen.

Neben der Grunderwerbssteuer (regelmäßig 6,5 %) betragen die Erwerbsnebenkosten in der Versteigerung nur je nach Wert rund 0,7 % des Meistgebots (Gebühren für den Zuschlag und die Berichtigung des Grundbuches).

Was geschieht mit den Bewohnern der von Ihnen ersteigerten Immobilie?
Gegen den bisherigen Eigentümer, der das ersteigerte Objekt (gegebenenfalls mit Familie) bewohnt und nicht freiwillig räumt, ist der Zuschlagsbeschluss praktisch ein Räumungsurteil. Sie können mit einer vollstreckbaren Beschlussausfertigung, die Sie beim Versteigerungsgericht beantragen können, einen Gerichtsvollzieher mit der Räumungsvollstreckung beauftragen.
Das Eigentum am Versteigerungsobjekt geht unmittelbar mit der Verkündung des Zuschlags auf Sie als Ersteher über. In bestehende Mietverhältnisse treten Sie dadurch ein. Wenn Sie einen Kündigungsgrund haben (zum Beispiel begründeten Eigenbedarf) können Sie bei Zwangsvollstreckungsversteigerungen Mietverträge unter Umständen mit einer nur dreimonatigen Frist kündigen (sogenanntes "Ausnahmekündigungsrecht des Erstehers"). Allerdings ist die Rechtslage zu diesem Thema sehr komplex. Nehmen Sie daher eventuell anwaltliche Hilfe in Anspruch.

Noch drei wichtige Hinweise für Interessenten:

- Alle Versteigerungstermine sind öffentlich und können von jedermann wahrgenommen werden. Das Gericht empfiehlt Ihnen deshalb, vor der Ersteigerung des "eigenen" Objektes an einem der anstehenden Versteigerungstermine teilzunehmen.

- Bedenken Sie, dass für die in Gutachten und Terminbestimmung genannten Verhältnisse des Objekts keine Gewährleistung besteht. Sofern sich später Abweichungen oder unerkannte Mängel ergeben, können Sie keine Ansprüche gegen Voreigentümer, Gutachter oder das Gericht erheben.

- Ein Rücktritt vom Meistgebot oder Zuschlag ist nicht möglich.