

Hinweise für Interessenten in Zwangsversteigerungsverfahren

Die zur Versteigerung anstehenden Objekte entnehmen Sie bitte den Veröffentlichungen im Internet unter der Anschrift: **www.zvg-portal.de** (offizielle Veröffentlichung) und in der Tagespresse, in der das Objekt stichwortartig bezeichnet wird, sowie beim Amtsgericht Bielefeld auch dem als zusätzlichen „Service“ angebotenen Aushang (neben Zimmer 0.503 Gebäudeteil Altes Landgericht).

Die unter www.zvg-portal.de enthaltene Suchfunktion bietet Ihnen zudem die Möglichkeit, die Objekte nach Lage und/oder Objektart zu filtern. Weiterhin finden Sie dort in der Regel das gerichtlich eingeholte Verkehrswertgutachten - teilweise in verkürzter Form - und Verweise zu weitergehenden Kartenmaterial.

Das vollständige Wertgutachten und den wesentlichen Inhalt der Grundbucheintragungen können Sie während der Geschäftszeiten (**Mo. - Fr. 8.00 - 12.00 Uhr, Dienstag zusätzlich: 14.00 - 15.00 Uhr**) auf den Geschäftsstellen (Zimmer 0.500 und 0.503) einsehen. Die Akten werden jedoch nicht herausgegeben. Es werden auch keine Kopien erteilt. Sie können sich aber selbst Notizen machen.

Bedenken Sie, dass für die im Gutachten oder in der Veröffentlichung genannten Verhältnisse **keine Gewährleistung** besteht. Sollte das Versteigerungsobjekt im Nachhinein Mängel aufweisen, können Sie keine Ansprüche erheben. Eine Besichtigung des Objektes kann vom Gericht nicht vermittelt werden.

Gebote können nur innerhalb des Versteigerungstermins abgegeben werden. Zum **Versteigerungstermin** bringen Sie, wenn Sie bieten möchten, unbedingt einen gültigen **Personalausweis oder Reisepass** mit. Sollten Sie für eine Handelsgesellschaft o.ä. bieten wollen, müssen Sie sich daneben formgerecht legitimieren (z.B. durch einen aktuellen beglaubigten Handelsregisterauszug). Wer für eine andere Person (auch für den Ehegatten!) bieten oder mitbieten will, muss - wenn diese nicht zum Termin mitkommt - unbedingt eine **notariell beglaubigte Vollmacht** zur Abgabe von Geboten vorlegen.

Sie müssen damit rechnen, dass für Ihr Gebot Sicherheitsleistung verlangt wird. Diese beträgt i.d.R. 10% des Verkehrswerts, mindestens die Verfahrenskosten. Sie ist sofort an das Gericht zu leisten, wenn ein Beteiligter sie beantragt. Die **Sicherheitsleistung** kann **nur** durch

- einen **Bundesbankscheck** oder einen von einem Kreditinstitut ausgestellten **Verrechnungsscheck**,
- eine **Bürgschaft** eines Kreditinstituts oder
- **vorherige Überweisung** an die Justizkasse Hamm (die Überweisung sollte mindestens eine Woche vor dem Termin erfolgen!)

erbracht werden.

Der Scheck darf frühestens am dritten Werktag vor dem Versteigerungstermin ausgestellt werden.

Bei der vorherigen Überweisung auf das Konto der Zentralen Zahlstelle Justiz, Landesbank Hessen-Thüringen (Helaba) **IBAN: DE08 3005 0000 0001 4748 16, BIC: WELADED** müssen angegeben werden:

1. der Name des Amtsgerichts
2. das Aktenzeichen des Verfahrens
3. das Stichwort "Sicherheit"
4. der Tag des Versteigerungstermins

Das Gericht wird dann unmittelbar von der Zentralen Zahlstelle Justiz über die Einzahlung informiert. Nur wenn diese Mitteilung der Zentralen Zahlstelle Justiz im Termin vorliegt, gilt die Sicherheitsleistung als erbracht! Nach dem Versteigerungstermin wird die nicht benötigte Sicherheitsleistung unverzüglich von der Zentralen Zahlstelle Justiz zurück überwiesen.

Keine gesetzlich vorgesehenen Mittel zur Sicherheitsleistung sind dagegen z. B. andere Schecks, auch Euroschecks oder auch **Bargeld!** Erkundigen Sie sich im Zweifel vorher bei Gericht. Das Gebot muss zurückgewiesen werden, wenn eine verlangte Sicherheitsleistung nicht sofort erbracht wird.

Weitergehende Auskünfte erhalten Sie bei Ihrem Amtsgericht und bei Ihrer Hausbank, die Ihnen auch den Verrechnungsscheck oder eine Bankbürgschaft beschafft.

Der in der Veröffentlichung genannte Verkehrswert ist nicht das Mindestgebot. Mindestens geboten werden muss das sogenannte „geringste Gebot“, welches das Gericht im Termin bekanntgibt, sonst ist ein Gebot unzulässig.

Daneben ist aber folgendes zu beachten:

In **Terminen mit bestehenden „Wertgrenzen“** ist ein Erwerb unterhalb von **5/10 - auf Antrag eines berechtigten Gläubigers auch 7/10 - des festgesetzten Verkehrswertes** nicht möglich. Sind die Wertgrenzen bereits weggefallen, kann theoretisch zu jedem zulässigen Gebot der Zuschlag erteilt werden. Die das Verfahren betreibenden Gläubiger können jedoch durch eine Einstellung des Verfahrens die Erteilung des Zuschlages verhindern, wenn ihnen z.B. das vorliegende Meistgebot zu gering erscheint.

Das Gebot, das Sie im Termin nennen, gibt immer nur den bar zu zahlenden Betrag an. Es kann je nach Lage des Falles sein, dass darüber hinaus dingliche Belastungen (Hypotheken, Grundschulden, Dienstbarkeiten, Wege- oder Leitungsrechte) vom Ersteher übernommen werden müssen. Dies gibt der Rechtspfleger im Termin bekannt. Berücksichtigen Sie solche Rechte bei Abgabe Ihres Gebotes! Erkundigen Sie sich im Zweifel nach deren Art und Inhalt.

Die **Bietungszeit** dauert von der Aufforderung zur Abgabe von Geboten an **mindestens 30 Minuten**. Es kann aber sofort geboten werden. Wenn Sie bieten möchten, ist es keineswegs unbedingt sinnvoll, bis zum Ende der Bietungszeit zu warten, da dann kein Spielraum mehr zur Ausräumung evtl. Unklarheiten besteht.

In Zweifelsfragen wenden Sie sich im Termin an das Gericht. Es ist auch nützlich, bereits vor dem Termin Verbindung zu dem das Verfahren betreibenden Gläubiger aufzunehmen um z.B. dessen Preisvorstellungen zu erfahren. Der Gläubiger ist „Herr des Verfahrens“, gegen seinen Willen, wird es nicht zu einem Zuschlag kommen. Ein Vertreter der Gläubigerbank ist in der Regel im Termin anwesend.

Wenn Sie den **Zuschlag erhalten**, sind Sie ab **sofort Eigentümer des Versteigerungsobjekts**. Sie übernehmen bereits ohne Eintragung im Grundbuch alle Rechte und Pflichten. Die Eintragung im Grundbuch erfolgt erst, wenn der Verteilungstermin abgehalten worden ist und die sog. Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts vorliegt, da auch der Zuschlag in der Zwangsversteigerung - wie jeder "normale" Grundstückskauf - grunderwerbsteuerpflichtig ist. Die Grunderwerbssteuer beträgt derzeit 6,5% des Meistgebots zuzügliches des Wertes der übernommenen Belastungen. Daneben müssen Sie noch die Kosten des Zuschlages und die Eintragungskosten des Grundbuchamtes übernehmen, planen Sie daher **insgesamt Nebenkosten in Höhe von ca. 8-8,5% des Meistgebotes** ein.

Abgesehen von der Sicherheitsleistung ist das **Bargebot vor dem Verteilungstermin an das Gericht zu überweisen**. Dieser Termin wird ca. 8-10 Wochen nach dem Zuschlag stattfinden. Bis dahin oder bis zur förmlichen Hinterlegung des Meistgebotes bei der Hinterlegungsstelle des Gerichts ist das Gebot mit 4 % zu verzinsen. Das Gericht übermittelt dem Ersteher in der Regel eine Aufstellung über den noch zu erbringenden Betrag.

In Zweifelsfragen erkundigen Sie sich auf der Geschäftsstelle des Zwangsversteigerungsgerichts bzw. bei dem zuständigen Rechtspfleger! Nutzen Sie die Möglichkeit, bevor Sie selbst bieten, einmal an einem Zwangsversteigerungstermin teilzunehmen. **Jeder Termin ist öffentlich!**

Dieses Merkblatt kann nicht eine vollständige Abhandlung aller im Einzelfall auftretenden Fragen sein. Es erhebt keinen Anspruch auf Vollständigkeit und gibt keine Gewähr für Richtigkeit.