

Allgemeine Hinweise für Bietinteressenten

Die Versteigerung findet auf der Grundlage des gerichtlich festgesetzten Verkehrswertes statt. Dieser wird durch einen vom Gericht eingesetzten, Sachverständigen gutachterlich geschätzt.

Im Internet unter **<http://www.zvg-portal.de>** finden Sie neben aktuellen Informationen über Versteigerungsobjekte (mit einer Kurzbeschreibung der Lage und der Art der Immobilie -z. B. Wohnung oder Mehrfamilienhaus etc.-) sowie der Angabe des Verkehrswertes und des Versteigerungstermins, auch das Verkehrswertgutachten im PDF-Format:

Nach dem Aufrufen der o. g. Internetseite
Links auf „Termine suchen“ klicken,
danach **nur** das Bundesland und die Stadt raussuchen,
und dann sofort oben drüber auf „suchen“ klicken.
Vor Ihnen liegen nun alle terminierten Objekte
-chronologisch nach Termintag-
dieses Amtsgerichtes.

Allerdings sind noch nicht alle Amtsgerichte des Landes im Internet vertreten.

Beim Amtsgericht Bochum besteht die Möglichkeit, das Gutachten für max. eine Stunde zwecks Fertigung von Fotokopien/Ablichtungen mitzunehmen. Das Gutachten kann von Bietinteressenten auf der Geschäftsstelle des

Amtsgerichts Bochum im Justizzentrum, Josef-Neuberger-Str. 1, Gebäudeteil D,
3. Obergeschoss, Zimmer D.3.37 bzw. D.3.39,
montags bis freitags von 8.30 Uhr bis 12.30 Uhr
und donnerstags von 12.00 Uhr bis 16.00 Uhr

vorgefunden und eingesehen werden.

Die Möglichkeit der Einsicht endet nach dem Versteigerungstermin bzw. nach Aufhebung des Versteigerungstermins.

Die Einsichtsmodalitäten und Geschäftszeiten sind bei den Amtsgerichten unterschiedlich, deshalb ist es bei anderen Gerichten zweckmäßig, diese vorab telefonisch zu erfragen.

Daneben besteht evtl. auch die Möglichkeit, der Objektbesichtigung; Dies setzt jedoch das Einverständnis des Eigentümers/Mieters voraus. Es besteht kein Rechtsanspruch auf Besichtigung. Ernsthaften Interessenten wird deshalb empfohlen, sich mit dem jeweiligen Besitzer des Objektes wegen einer Besichtigung in Verbindung zu setzen.

Eine Besichtigung des Versteigerungsobjektes kann durch das Gericht grundsätzlich nicht ermöglicht werden.
Ob der Eigentümer oder Mieter dies gestattet, ist dem Gericht nicht bekannt.

Verkehrswert- und Gebotshöhe:

Der Verkehrswert gibt den gegenwärtigen Marktwert des Objektes an, d. h. den Preis, der bei einer freiwilligen Veräußerung möglicherweise zu erzielen wäre.

Dieser Betrag muß jedoch nicht geboten werden, es kann auch zu einem niedrigeren Gebot angesteigert werden.

Allerdings ist der Zuschlag von Amts wegen zu versagen, wenn im ersten Termin nicht mindestens 5/10 (= 50 %) des Verkehrswertes geboten werden.

Sofern das Gebot zwar 5/10 aber nicht mindestens 7/10 (= 70 %) des festgesetzten Wertes erreicht, hat der Gläubiger die Möglichkeit, die Versagung des Zuschlages zu beantragen.

Falls der Zuschlag aus den vorstehend genannten Gründen versagt worden ist, gelten diese genannten Grenzen nicht mehr für den nächsten Termin.

Auch wenn das Gebot die 7/10-Grenze übersteigt, oder aber diese Grenze nicht mehr gilt, hat der Gläubiger noch immer die Möglichkeit, selbst mehr zu bieten oder aber das Verfahren einzustellen.

Im Versteigerungsverfahren zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft (Auseinandersetzung von Erben pp.) findet die 7/10-Grenze keine Anwendung!

Übernahme von Belastungen:

In der Regel sind von dem Ersteher keine grundbuchlichen Belastungen zu übernehmen.

Ob der Ersteher im Einzelfall zusätzlich zum Bargebot im Grundbuch eingetragene Rechte zu übernehmen hat, wird von dem Gericht vor Eröffnung der Bietzeit im Versteigerungstermin festgestellt und bekanntgegeben.

Gewährleistung:

Ein Anspruch auf Gewährleistung (auch etwa auf Angaben im Verkehrswertgutachten) besteht nicht, § 56 ZVG.

Sollte das Grundstück bzw. Gebäude nachher Mängel aufweisen, die Wohnfläche oder Ausstattung der Wohnung abweichen, können keine Ansprüche erhoben werden.

Mietverhältnis:

Ein Mietverhältnis wird durch die Versteigerung grundsätzlich nicht berührt, d.h. es muss vom Ersteher übernommen werden.

Nur bei der Vollstreckungsversteigerung hat ein Ersteher das Recht der vorzeitigen Kündigung innerhalb der gesetzlichen Kündigungsfrist (§ 57 a ZVG).

Die Kündigung muss sofort nach dem Zuschlag zum ersten zulässigen Termin erfolgen.

Im Übrigen gelten für die Kündigung die Vorschriften des Mietrechts (z.B. Form, Kündigungsgrund, Sozialklauseln).

Bei Streitigkeiten zwischen Ersteher und Mieter entscheidet das Prozessgericht, nicht das Vollstreckungsgericht, im Rahmen einer evtl. Räumungsklage.

Gebotsabgabe:

Zum Bieten stehen mindestens 30 Minuten zur Verfügung.

Bieter müssen sich mit gültigem Personalausweis oder Pass ausweisen.

Wenn für andere Personen geboten oder mitgeboten wird

– dies gilt auch für den Ehegatten -, muss eine spezielle Bietvollmacht (mit notarieller Unterschriftsbeglaubigung oder in notarieller Urkunde) vorgelegt werden.

Firmenvertreter müssen einen beglaubigten Handelsregisterauszug neuesten Datums vorlegen.

Gebote sind bindend und können nicht zurückgenommen werden.

Sicherheitsleistung:

Bieter müssen damit rechnen, dass ein Verfahrensbeteiligter bei Abgabe eines Gebotes Sicherheitsleistung verlangt, die dann sofort erbracht werden muss.

Die Sicherheit ist daher zum Termin mitzubringen.

Die Höhe beträgt in der Regel 10 % des festgesetzten Verkehrswertes.

Die Sicherheit ist sofort zu leisten, sie kann insbesondere erfolgen durch:

1. einen von einem Kreditinstitut ausgestellten **Verrechnungsscheck**, welcher frühestens am 3. Werktag vor dem Versteigerungstermin ausgestellt sein darf. Der Scheck darf nur von einem zum Betreiben von Bankgeschäften berechtigten Kreditinstitut ausgestellt und im Inland zahlbar sein.
2. **Bürgschaften**, die von einem zum Betreiben von Bankgeschäften berechtigten Kreditinstitut ausgestellt und im Inland zu erfüllen sind.
Die Bürgschaft muss selbstschuldnerisch, unbedingt und unbefristet sein.
3. **Bundesbankscheck**, welcher frühestens am 3. Werktag vor dem Versteigerungstermin ausgestellt sein darf.

4. Vorherige Überweisung an die Zentrale Zahlstelle Justiz:

Überweisungen für Termine des Amtsgerichts Bochum sind **ausschließlich** auf das

Konto der Zentrale Zahlstelle Justiz (= Kontoinhaber) bei der

Landesbank Hessen-Thüringen (Helaba)

IBAN: DE08 3005 0000 0001 4748 16,

BIC: WELADED

Kontonummer: 1 474 816,

BLZ: 300 500 00,

vorzunehmen.

Da die Zentrale Zahlstelle Justiz für mehrere Gerichte zuständig ist **müssen** im Verwendungszweck angegeben werden:

1. der Name des Amtsgerichts (= Amtsgericht Bochum)
2. das Geschäftszeichen (= Aktenzeichen) des Verfahrens
3. das Stichwort "Sicherheit"
4. der Tag des Versteigerungstermins

sonst kann dort nicht festgestellt werden, welches Gericht das Geld wofür bekommt.

Der für die Versteigerung verantwortliche Rechtspfleger wird von der Zentrale Zahlstelle Justiz über die Einzahlung informiert. Nur wenn diese Mitteilung der Gerichtskasse **im Termin vorliegt**, gilt die Sicherheitsleistung als erbracht. Aus organisatorischen Gründen können zwischen der Überweisung und der Benachrichtigung des Rechtspflegers 14 Tage liegen, so dass empfohlen wird, die Sicherheitsleistung frühzeitig zu überweisen oder von einer der anderen Möglichkeiten der Sicherheitsleistung Gebrauch zu machen.

Nach dem Versteigerungstermin wird die nicht benötigte Sicherheitsleistung von der Gerichtskasse zurück überwiesen.

Es muss damit gerechnet werden, dass die Rücküberweisung des Geldes aufgrund des hohen Verwaltungsaufwandes ebenfalls ca. 2 Wochen in Anspruch nimmt.

Zuschlag:

Mit dem Zuschlag geht das Eigentum sofort auf den Ersteher über, ebenso erfolgen der Gefahrübergang und der Übergang von Nutzen und Lasten.

Trotz des sofortigen Eigentumswechsels wird das Grundbuch auf den Ersteher erst berichtigt, sobald

- der Zuschlagsbeschluss rechtskräftig,
- der Verteilungstermin durchgeführt und
- die Bezahlung der Grunderwerbssteuer durch die Unbedenklichkeitsbescheinigung

des Finanzamtes nachgewiesen ist.

Der Ersteher kann zwar zur Finanzierung des Gebots Sicherheiten am Objekt beim Notar bestellen, eine Eintragung dieser Grundpfandrechte im Grundbuch ist jedoch erst nach Eintragung des Erstehers (s.o.) möglich. Dies ist bei einer evtl. Finanzierung zu beachten.

Erlöszahlung:

Sofern der Zuschlag erteilt worden ist, wird ein besonderer Verteilungstermin anberaumt, der in der Regel zwei Monate nach dem Versteigerungstermin stattfindet. Zum Zeitpunkt des Termins muss der restliche Versteigerungserlös (abzüglich unter Umständen gezahlter Sicherheitsleistung, zzgl. 4 % Zinsen) auf dem Konto der Gerichtskasse Bochum **verbucht** sein.

Es wird daher gebeten, die Überweisung des Betrages 14 Tage vor dem Termin zu veranlassen, damit die Verbuchung auch sicher festgestellt werden kann.

Die Zahlung des restlichen Versteigerungserlöses in Form von Bargeld ist nicht mehr zulässig.

Der genaue Verteilungstermin kann auf besonderen Wunsch mit dem Gericht vereinbart werden.

Es besteht die Möglichkeit, die zzgl. anfallenden Zinsen i. H. v. 4 % zu verringern, indem der Ersteher den Versteigerungserlös bei der Hinterlegungsstelle des Amtsgerichts Bochum hinterlegt.

Dazu ist ein gesonderter Hinterlegungsantrag (in Bochum im Bürgerservice) bei der Hinterlegungsstelle des Amtsgerichts zu stellen.

Die Zinsen werden dann nur bis zur Hinterlegung des Versteigerungserlöses fällig.

Im Falle der Nichtzahlung des geforderten Betrages durch den Ersteher werden den Gläubigern die Forderungen gegen den Ersteher übertragen und im Grundbuch durch Sicherungshypotheken gesichert. Die Gläubiger können hieraus gegen den Ersteher in dessen gesamtes Vermögen vollstrecken und auch die Wiederversteigerung betreiben.

Kosten:

Neben dem Meistgebot mit Zinsen (siehe oben: ab Zuschlag 4 %) muß der Ersteher die Gerichtskosten für die Erteilung des Zuschlags, die Grunderwerbssteuer sowie später die Gerichtskosten für die Eintragung im Grundbuch als neuer Eigentümer zahlen. Sofern zur Sicherung der Finanzierung eine Grundschuld im Grundbuch eingetragen werden soll, müssen noch die Notarkosten sowie die Kosten dieser Eintragung im Grundbuch berücksichtigt werden.

Dieses Merkblatt gibt nur allgemeine Hinweise auf den grundsätzlichen Verfahrensablauf.

Es ist nicht möglich, alle denkbaren rechtlichen Besonderheiten, die im Einzelfall auftreten können, in der vorliegenden Form der Kurzinformation darzustellen.

Für den Interessenten wichtige Angaben, die sich aus den Verfahrensakten ergeben, werden im Versteigerungstermin auf jeden Fall bekanntgegeben.

Die anstehenden Versteigerungstermine werden

- a) durch Aushang an der Gerichtstafel im Amtsgericht,
- b) durch Aushang an die Gemeindetafel im Rathaus
- c) durch Veröffentlichung im Amtsblatt für den Regierungsbezirk Arnsberg und
- d) durch Veröffentlichung im Internet unter der Bezeichnung www.zvg-portal.de bekanntgemacht.

Das Amtsblatt kann über

die Bezirksregierung in Arnsberg, Tel.: 0 29 31/82 26 20,
bzw. (Vertrieb) F. W. Becker GmbH, Grafenstr. 46, 59821 Arnsberg,
Tel.: 0 29 31/52 19-0, Telefax-Nr. 0 29 31/52 19-33
bezogen werden.

Die Termine sind öffentlich, d. h. es ist jedermann erlaubt, an dem Termin teilzunehmen (auch wenn er kein Gebot abgibt).

Es wird deshalb empfohlen, vor der Ersteigerung des von Interesse gewecktem sprich „eigenen“ Objektes, an einem der zuvor anstehenden Versteigerungstermine teilzunehmen, die im Gebäude Josef-Neuberger-Str. 1, Gebäudeteil A, 1. Obergeschoss, Saal A.1.04 bzw. A.1.10, abgehalten werden.

An dieser Stelle sei noch darauf hingewiesen, dass die Zwangsversteigerungsverfahren allein in den Händen der betreibenden Gläubiger liegen, d. h. die jeweiligen Gläubiger können jederzeit (auch am Terminstag oder im Termin selbst) die Einstellung des Verfahrens bewilligen.

Es empfiehlt sich deshalb, am Morgen des Terminstages noch einmal bei Gericht unter der unten angegebenen Telefonnummer anzufragen bzw. im Internet unter der unten angegebenen Anschrift nachzusehen, ob der Versteigerungstermin noch stattfindet oder zwischenzeitlich auf Antrag des Gläubigers aufgehoben wurde.

Amtsgericht Bochum

Zwangsversteigerungsabteilung www.zvg-portal.de

Tel.: 0234 / 967 - 4353 für die Endziffern

x0, x3, x6, x9,

Tel.: 0234 / 967 - 4352 für die Endziffern

x2, x5, x8

Tel.: 0234 / 967 - 4350 für die Endziffern

x1, x4, x7

(Endziffern sind die Zahlen, die vor der Jahreszahl
stehen 0048b K 00123/2018)