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 aktuelle Informationen über Versteigerungsobjekte mit einer Kurzbeschreibung der Lage und der Art der Immobilie sowie der Angabe des Verkehrswertes und des Versteigerungstermins. Allerdings sind noch nicht alle Amtsgerichte des Landes im Internet vertreten.

Das Gutachten kann von Bietinteressenten eingesehen werden auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Bochum, Josef-Neuberger-Str. 1, 44787 Bochum im Gebäudeteil D, 3. Obergeschoss, Zimmer D 3.37 und 3.39,
montags, dienstags, mittwochs und freitags von 8.30 Uhr bis 12.30 Uhr und donnerstags von 12.00 Uhr bis 16.00 Uhr.

Es besteht ggf. die Möglichkeit, das Gutachten nach Abgabe des Personalausweises oder Passes - für maximal eine Stunde - zwecks Fertigung von Fotokopien mitzunehmen. Die genauen Regelungen zur Einsichtnahme und die Geschäftszeiten sind bei den einzelnen Amtsgerichten leicht unterschiedlich, deshalb ist es zweckmäßig, diese ggf. vorab telefonisch zu erfragen.

Das Einsichtsrecht endet nach dem Versteigerungstermin bzw. nach Aufhebung des Versteigerungsverfahrens.

Daneben besteht 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.
Aus datenschutzrechtlichen Gründen können weder schriftlich (auch per E-Mail) noch telefonisch Auskünfte zu dem Eigentümer bzw. zu den betreibenden Gläubigern gemacht werden.

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 des Verkehrswertes geboten werden. Sofern das Gebot zwar 5/10 aber nicht mindestens 7/10 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 die 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.

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**.

Die Überweisung ist für die Termine des Amtsgerichts Bochum **ausschließlich** vorzunehmen auf nachfolgendes Konto:

Zentrale Zahlstelle Justiz

bei der

Landesbank Hessen-Thüringen (Helaba)
Kontonummer: 1 474 816,
BLZ: 300 500 00,
IBAN: DE08 3005 0000 0001 4748 16,
BIC: WELADEDD

Hierbei **müssen im Verwendungszweck** angegeben werden:

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

Der für die Versteigerung verantwortliche Rechtspfleger wird von der Zentrale Zahlstelle Justiz über die Einzahlung informiert. Nur wenn diese Mitteilung **im Termin vorliegt**, gilt die Sicherheitsleistung als erbracht.
Aus organisatorischen Gründen können zwischen der Überweisung und der Benachrichtigung des Rechtspflegers einige Arbeitstage 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 Zentralen Zahlstelle Justiz zurücküberwiesen.
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 Termin muss der restliche Versteigerungserlös (abzüglich unter Umständen gezahlter Sicherheitsleistung, zzgl. 4 % Zinsen) auf dem Konto der Zentrale Zahlstelle Justiz bei der Landesbank Hessen-Thüringen (Helaba), (Kontonummer 1 474 816, BLZ: 300 500 00, IBAN: DE08 3005 0000 0001 4748 16, BIC: WELADEDD) **verbucht** sein. Es wird daher gebeten, die Überweisung des Betrages einige Arbeitstage vor dem Termin zu veranlassen, damit die Verbuchung auch sicher festgestellt werden kann. Eingehende Zahlungen werden von der Zentrale Zahlstelle Justiz dem Versteigerungsgericht mitgeteilt. Der Erlös kann **nur dann** als gezahlt angesehen werden, wenn die vorgenannte Mitteilung im Verteilungstermin vorliegt.
Die Zahlung des restlichen Versteigerungserlöses in Form von Bargeld ist nicht mehr zulässig.

Es besteht die Möglichkeit, die zzgl. anfallenden Zinsen i. H. v. 4 % zu verringern, indem der Ersteher den Versteigerungserlös bei der Abt. „Hinterlegungsstelle“ des Amtsgerichts Bochum hinterlegt.
Dazu ist dort ein gesonderter Hinterlegungsantrag bei der hiesigen Hinterlegungsabteilung 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 Grunderwerbsteuer 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 auf jeden Fall im Versteigerungstermin bekanntgegeben.

Die anstehenden Versteigerungstermine werden durch Aushang an der elektronischen Gerichtstafel im Wartebereich des Erdgeschosses des Gebäudeteils D und durch Veröffentlichung im Internet unter der Bezeichnung **www.zvg-portal.de** bekanntgemacht.

Die Termine sind öffentlich, d. h. es ist jedem erlaubt, an dem Termin anwesend zu sein (auch wenn er kein Gebot abgibt). Es wird deshalb empfohlen, vor der Ersteigerung des „eigenen“ Objektes, an einem der zuvor anstehenden Versteigerungstermine teilzunehmen.

An dieser Stelle sei noch darauf hingewiesen, dass die Zwangsversteigerungsverfahren allein in 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.

Unter der folgenden Internet-Anschrift erhalten Sie weitere Informationen für Bietinteressenten zum Thema Zwangsversteigerungen:
http://www.justiz.nrw.de/Gerichte_Behoerden/ordentliche_gerichte/Zivilgericht/Einzelverfahren/Zwangsversteigerung/index.php

Ihre Ansprechpartner:
Frau Droste - Tel.: 0234 / 967- 4352 (Zimmer D.3.39)
-> für die im Geschäftszeichen genannten Endziffern 2, 5, 8

Frau Hagedorn - Tel.: 0234 / 967-4353 (Zimmer D.3.39)
-> für die im Geschäftszeichen genannten Endziffern 0, 3, 6, 9

Herr Aslam - Tel.: 0234 / 967-4350 (Zimmer D.3.37)
-> für die im Geschäftszeichen genannten Endziffern 1, 4, 7

Bitte beachten Sie:
Endziffern sind die Zahlen, die vor der Jahreszahl stehen, z.B.: 48 b K 23**4**/18

Amtsgericht Bochum
Zwangsversteigerungsabteilung