Amtsgericht Essen

Allgemeine Hinweise für Bietinteressenten

Grundsätzliches zur Zwangsversteigerung

Dieses Merkblatt soll das Zwangsversteigerungsverfahren für die Bietinteressenten durchschaubarer machen. Im Interesse der Übersichtlichkeit des Merkblattes wurde daher auf die Darstellung zahlreicher möglicher Einzelprobleme verzichtet. Rechtsansprüche können aus dem Merkblatt, dessen Inhalt unverbindlich ist, nicht abgeleitet werden.

Die Zwangsversteigerung erfolgt immer nur auf Antrag eines dazu Berechtigten. Wird dieser Antrag zurückgenommen, so ist das Verfahren beendet. Die Rücknahme des Versteigerungsantrages kann auch kurz vor dem Termin, im Termin oder nach dem Termin bis zur Erteilung des Zuschlags erfolgen. Die Aufhebung eines Termins wird in der Regel im Internet (www.zvg-portal.de) bekannt gemacht. Es ist auch möglich, kurz vor dem Versteigerungstermin bei dem Amtsgericht Essen telefonisch nachzufragen, ob der Termin tatsächlich stattfindet (Anschriften und Telefonnummern finden Sie auf Seite 4). Weitere Informationen bzgl. Zwangsversteigerungen bei dem Amtsgericht Essen (Verkehrswert, kurze Beschreibung des Objektes) erhalten Sie ebenfalls im Internet unter: http://www.zvg-portal.de.

Zur Zwangsversteigerung stehende Grundstücke (Wohnungen) dürfen nur mit Zustimmung des Eigentümers betreten werden bzw. bei vermieteten Objekten mit Zustimmung des Mieters oder Pächters. Das gleiche gilt für eine Innenbesichtigung der auf dem Grundstück stehenden Gebäude (Wohnungen).

Vorbereitung des Termins

In jedem Zwangsversteigerungsverfahren wird für das zu versteigernde Grundstück ein Verkehrswert festgesetzt. Grundlage dieser Verkehrswertfestsetzung ist in der Regel ein Gutachten eines Sachverständigen, das viele für den Bietinteressenten wichtige Informationen zum Versteigerungsobjekt enthält. Dieses Gutachten kann bei Gericht oder im Internet (weitere Informationen auf Seite 4) eingesehen werden. Auf Antrag können – gegen Kostenerstattung – auch Kopien des Gutachtens gefertigt werden.
Für den Fall, dass Sie das Gutachten bei Gericht einsehen möchten, wird dringend empfohlen, einen Termin online unter www.justiztermine.nrw.de zu buchen, um Planungssicherheit zu haben und unnötige Wartezeiten zu vermeiden.

Was müssen Sie zum Versteigerungstermin mitbringen?

• gültigen Personalausweis oder Reisepass oder sonstiges mit Lichtbild versehenes Ausweispapier
• 10 % des Verkehrswertes als Sicherheitsleistung
• eine öffentlich beglaubigte Bietvollmacht, wenn Sie Gebote für einen Dritten abgeben wollen (z. B. Sie wollen das Grundstück gemeinsam mit Ihrem Ehepartner erwerben, der am Termin aber nicht teilnehmen kann)
• mindestens eine Stunde Zeit
• einen beglaubigten Handelsregisterauszug neueren Datums, wenn Sie für eine Firma bieten möchten

Wie läuft ein Versteigerungstermin ab?

1. Eröffnung des Termins und Bekanntgabe des Versteigerungsobjekts
2. Feststellung der anwesenden Beteiligten (Gläubiger, Schuldner)
3. Verlesen des wesentlichen Grundbuchinhalts und Bekanntgabe des Verkehrswertes
4. Bekanntgabe der das Verfahren betreibenden Gläubiger und ihrer Ansprüche
5. Verlesen des wesentlichen Inhalts der Anmeldungen zum Termin
6. Bekanntgabe des geringsten Gebotes und der Versteigerungsbedingungen
7. Aufforderung zur Abgabe von Geboten
8. Nach frühestens einer halben Stunde und wenn keine weiteren Gebote abgegeben werden: Verkündung des Endes der Versteigerung
9. Anhörung der anwesenden Verfahrensbeteiligten zum Zuschlag
10. Entscheidung (Erteilung des Zuschlags, Versagung des Zuschlags, Bestimmung eines besonderen Zuschlagstermins ca. 1 – 3 Wochen später)

Wann muss ich Sicherheit leisten?

Das Gericht lässt Gebote grundsätzlich ohne Sicherheitsleistung zu. Ein Beteiligter, der einen Nachteil erleiden würde, wenn der gebotene Betrag tatsächlich nicht gezahlt würde, kann jedoch sofort nach Abgabe des Gebotes Sicherheit verlangen. Die Bietsicherheit ist dann sofort an den Rechtspfleger zu leisten.

Wie leistet man Sicherheit?

Achtung: Die Sicherheitsleistung kann nur auf drei verschiedene Arten erbracht werden:
- vorherige Überweisung auf das Konto der Zentrale Zahlstelle Justiz in Hamm **(Kontonummer auf Seite 4 dieses Hinweises)**, wenn im Versteigerungstermin ein Nachweis über den Zahlungseingang vorliegt oder
- bestätigter Bankscheck, der nicht älter als drei Werktage ist

Anmerkung: Zur Ausstellung der Schecks sind fast alle europäischen Großbanken berechtigt. In Zweifelsfällen bei Gericht nachfragen oder

- selbstschuldnerische, unbefristete und unbedingte Bankbürgschaft einer deutschen Großbank, Volksbank oder Sparkasse.

Bei der Vorabüberweisung der Sicherheitsleistung ist in jedem Fall anzugeben:
1. Das Amtsgericht, bei dem Sie an der Versteigerung teilnehmen möchten, (hier: AG Essen)
2. das Geschäftszeichen des Verfahrens, in dem Sie mitbieten möchten
3. das Stichwort „Sicherheit“
4. der Tag des Versteigerungstermins, an dem das für Sie interessante Objekt versteigert wird.
Wird das Geld nicht von dem Konto des Bieters oder Mitbieters überwiesen, verwenden Sie bitte noch den Vordruck auf Seite 5 dieses Hinweises und bringen ihn ausgefüllt und unterschrieben mit zum Termin.

Fehlen diese Angaben, kann Ihre Sicherheitsleistung unter Umständen nicht zugeordnet werden, so dass Sie nicht mitbieten können.

Was bedeuten „geringstes Gebot“, „5/10 und 7/10-Grenze“?

Im Rahmen der Bekanntgabe des geringsten Gebotes teilt der die Versteigerung leitende Rechtspfleger mit, ob das Grundstück in der Versteigerung lastenfrei erworben werden kann oder welche Rechte ggf. bestehen bleiben und daher von Ihnen als – eventuell – Ersteher übernommen werden müssen. Das von Ihnen abgegebene Gebot gibt immer nur den bar zu zahlenden Teil des Gebotes an. Bleiben keine Rechte bestehen, ist dies gleichzeitig der Betrag, den Sie wirtschaftlich tatsächlich zum Erwerb des Grundstücks aufbringen müssen. Bleiben Rechte bestehen, so müssen Sie zur Ermittlung des tatsächlichen wirtschaftlichen Aufwandes diese bestehen bleibenden Rechte zu Ihrem Bargebot hinzu addieren.

<u>Beispiel:</u>
Sie sind bereit, für den Erwerb des Grundstücks 150.000 EUR zu investieren. Bleiben keine Rechte bestehen, so können Sie bar bis zu 150.000 EUR bieten. Bleiben insgesamt 100.000 EUR an Rechten bestehen, so können Sie bar nur 50.000 EUR bieten.

Das geringste Gebot gibt lediglich einen vom Wert unabhängigen rechnerischen Betrag an, den Sie mindestens bieten müssen, damit Ihr Gebot zulässig ist. Möglicherweise darf das Gericht aber auch auf ein zulässiges (und zugelassenes) Gebot aus anderen Gründen den Zuschlag nicht erteilen. Dies ist z.B. dann der Fall, wenn nicht wenigstens 50 % des Verkehrswertes (5/10-Grenze) oder – auf Antrag dazu berechtigter Gläubiger – nicht wenigstens 70 % des Verkehrswertes (7/10-Grenze) erreicht sind. In diesen Fällen gibt es in einem späteren Versteigerungstermin im selben Verfahren keine 5/10- oder 7/10-Grenze mehr.

Wann bekomme ich meine Sicherheitsleistung zurück?

Bleiben Sie Meistbietender und erhalten den Zuschlag, wird die Sicherheitsleistung unter Anrechnung auf den insgesamt zu zahlenden Betrag einbehalten. Ansonsten erhalten Sie die im Termin übergebene Sicherheitsleistung (Scheck oder Bürgschaftsurkunde) am Ende der Sitzung ausgehändigt. Bei Nachweis der Sicherheitsleistung durch Vorabüberweisung an die Zahlstelle der Justiz erfolgt die Rückzahlung auch durch Überweisung an den Einzahler. Hierbei sind längere Bearbeitungs- und Banklaufzeiten üblich (ca. 2 Wochen).

Wann muss ich den gebotenen Betrag zahlen?

Wenn Sie im Termin Meistbietender waren und Ihnen am Ende des Termins oder wenige Wochen später der Zuschlag erteilt wurde, bestimmt das Gericht einen Verteilungstermin. Dieser Verteilungstermin findet zumeist etwa zwei Monate nach der Zuschlagsentscheidung statt. Bis zu diesem Verteilungstermin müssen Sie den von Ihnen bar gebotenen Betrag, abzüglich einer eventuell geleisteten Sicherheit und zuzüglich 4 % Zinsen von der Erteilung des Zuschlags bis zum Verteilungstermin an das Gericht zahlen. Über die genauen Zahlungsmodalitäten werden Sie schriftlich informiert.

Welche Kosten kommen sonst noch auf mich zu?

Die Ersteigerung eines Grundstücks ist – genau wie ein Grundstückskauf – grunderwerbssteuerpflichtig. Das Gericht informiert das Finanzamt von der Erteilung des Zuschlags und erhält vom Finanzamt, nachdem Sie die Grunderwerbssteuer von derzeit 6,5 % gezahlt haben, eine Bescheinigung. Außerdem müssen Sie die Gebühr für die Erteilung des Zuschlags (zurzeit bei einem Gebot von 50.000 EUR 300,50 EUR, bei 150.000 EUR 762,50 EUR, bei 300.000 EUR 1.356,50 EUR) und die Kosten der Grundbuchberichtigung zahlen.

Wann werde ich Eigentümer?

Mit der Verkündung des Zuschlagsbeschlusses werden Sie Eigentümer des Grundstücks. Eventuelle Einnahmen (Miete, Pacht usw.) stehen Ihnen ab diesem Zeitpunkt zu. Gleichzeitig gehen alle mit dem Eigentum verbundenen Lasten sowie jedwedes Risiko (z. B. für Feuerschäden) auf Sie über. Sie sollten daher – wenn Zweifel über ein Vertragsverhältnis bestehen - umgehend eine Feuerversicherung abschließen. Der Zuschlagsbeschluss kann noch mit Rechtsmitteln angefochten werden. Letztlich sicher sein können Sie sich Ihrer Eigentümereigenschaft daher, wenn innerhalb der Rechtsmittelfrist (2 Wochen ab

Verkündung bzw. Zustellung) kein Rechtsmittel eingelegt wird oder nach abschlägiger Entscheidung über eventuell eingelegte Rechtsmittel.

Was geschieht mit dem bisherigen Eigentümer, der das Haus bewohnt bzw. mit Mietern?

Gegen den bisherigen Eigentümer, der das von Ihnen ersteigerte Haus (Wohnung) bewohnt, ist der Zuschlagsbeschluss ein Räumungsurteil. Sie können mit dem Zuschlagsbeschluss einen Gerichtsvollzieher mit der Zwangsräumung des bisherigen Eigentümers beauftragen.

Für Maßnahmen vor Rechtskraft trägt der Ersteher das Kostenrisiko für den Fall der Aufhebung des Zuschlags.

Gegenüber Mietern steht Ihnen, außer im Falle einer Versteigerung zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft (sogenannte „Teilungsversteigerung“), gemäß § 57 a ZVG ein Sonderkündigungsrecht unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfristen zu. Sie müssen dieses Kündigungsrecht aber zum erstmöglichen Termin ausüben, ansonsten verfällt es. Außerdem muss ein gesetzlich zulässiger Kündigungsgrund vorliegen. Sollte eine Kündigung von Mietverhältnissen beabsichtigt sein, ist daher in jedem Falle die Einschaltung eines Rechtsanwalts sinnvoll. Der gekündigte Mieter hat gegen Sie unter Umständen Ansprüche auf Rückzahlung seiner Kaution und eventuell im Voraus gezahlte Mieten.

Weitere wichtige Informationen finden Sie auf der nächsten Seite !!

Sprechzeiten und Gutachteneinsichten beim Amtsgericht Essen

Amtsgericht Essen
Serviceeinheit für Zwangsversteigerungssachen
Zweigertstraße 52 45130 Essen
Montag, Mittwoch bis Freitag 8.30 Uhr bis 12.30 Uhr
Dienstag 8.30 Uhr bis 12.00 Uhr und 14.00 Uhr bis 15.00 Uhr

Es wird dringend empfohlen, einen Termin online unter www.justiztermine.nrw.de zu buchen, um Planungssicherheit zu haben und unnötige Wartezeiten zu vermeiden.

Zimmer: (Erdgeschoss blauer Bereich)
Abt. 180: Zimmer 171
Abt. 183: Zimmer 171
Abt. 185: Zimmer 171
Telefon:
0201 803 - , 1746
0201 803- 1432
0201 803- 1524
Fax: 0201 803 - 1003

Terminsübersicht:
www.zvg-portal.de

Kontonummer für Bietsicherheiten:
Zahlungsempfänger: Zentrale Zahlstelle Justiz
bei der: Landesbank Hessen-Thüringen (Helaba)
IBAN: DE08 3005 0000 0001 4748 16 BIC: WELADEDD

Auf dem Überweisungsträger ist in jedem Fall anzugeben:
1. Das Amtsgericht, bei dem Sie an der Versteigerung teilnehmen möchten, (hier: AG Essen)
2. das Geschäftszeichen des Verfahrens, in dem Sie mitbieten möchten
3. das Stichwort „Sicherheit“
4. der Tag des Versteigerungstermins, an dem das für Sie interessante Objekt versteigert wird.

Bitte beachten Sie, dass Sie so rechtzeitig am Gerichtsgebäude ankommen sollten, dass Sie trotz der Eingangskontrollen nicht zu spät den Versteigerungssaal erreichen!