

Amtsgericht Eckernförde

Zwangsversteigerungsabteilung

Az.: 2 K 13/24

Eckernförde, 15.05.2025

Terminsbestimmung:

Zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft soll am

Datum	Uhrzeit	Raum	Ort
Freitag, 22.08.2025	11:00 Uhr	120, Sitzungssaal	Amtsgericht Eckernförde, Reeper- bahn 45-47, 24340 Eckernförde

öffentlich versteigert werden:

Grundbucheintragung:

Eingetragen im Grundbuch von Groß Wittensee

Gemarkung	Flur, Flur- stück	Wirtschaftsart u. La- ge	Anschrift	m ²	Blatt
Groß Wittensee	002, 17	Landwirtschaftsfläche	Süderfeld	8.976	205 BV Nr. 8
Groß Wittensee	002, 18	Gebäude- und Freiflä- che, Landwirtschafts- fläche, Wasserfläche	Kirchhorst 1	19.537	205 BV Nr. 8

Objektbeschreibung/Lage (lt Angabe d. Sachverständigen):

Grundstück, bebaut mit einem teilunterkellerten, eingeschossigen Einfamilienhaus mit Anbau und einem nicht ausgebauten Dachgeschoss. Das Gebäude befindet sich im Erdgeschoss teilweise und im Dachgeschoss vollständig im Rohbau. Auf dem Grundstück ist ein größerer abbruchreifer Schuppen vorhanden. Angrenzend an den bebauten Grundstücksbereich sind Weideflächen vorhanden. Baujahr für das Wohnhaus mit Anbauten in der jetzigen Form ca. 1981 (vorheriger Umbau des ursprünglichen Gebäudes erfolgte bereits in den 1960iger Jahren).

Die Wohnfläche im Erdgeschoss beträgt ca. 133 qm.

Weitere Ausbaureserven im Erd- und im Dachgeschoss sind vorhanden.

Belegen: Kirchhorst 1, 24361 Groß Wittensee.

Verkehrswert:

120.000,00 €

Der Versteigerungsvermerk ist am 07.06.2024 in das Grundbuch eingetragen worden.

Aufforderung:

Rechte, die zur Zeit der Eintragung des Versteigerungsvermerks aus dem Grundbuch nicht ersichtlich waren, sind spätestens im Versteigerungstermin vor der Aufforderung zur Abgabe von Geboten anzumelden und, wenn der Antragsteller widerspricht, glaubhaft zu machen, widrigenfalls sie bei der Feststellung des geringsten Gebotes nicht berücksichtigt und bei der Verteilung des Versteigerungserlöses den übrigen Rechten nachgesetzt werden.

Wer ein Recht hat, das der Versteigerung des Grundstücks oder des nach § 55 ZVG mithaftenden Zubehörs entgegensteht, wird aufgefordert, vor der Erteilung des Zuschlags die Aufhebung oder einstweilige Einstellung des Verfahrens herbeizuführen, widrigenfalls für das Recht der Versteigerungserlös an die Stelle des versteigerten Gegenstandes tritt.

Hinweis:

Es ist zweckmäßig, bereits drei Wochen vor dem Termin eine genaue Berechnung der Ansprüche an Kapital, Zinsen und Kosten der Kündigung und der die Befriedigung aus dem Grundstück bezweckenden Rechtsverfolgung mit Angabe des beanspruchten Ranges schriftlich einzureichen oder zu Protokoll der Geschäftsstelle zu erklären.

Dies ist nicht mehr erforderlich, wenn bereits eine Anmeldung vorliegt und keine Änderungen eingetreten sind.

gez.

Schmidt
Rechtspfleger

Beglaubigt
Eckernförde, 16.05.2025

Deutschmann
Justizangestellte



Amtsgericht Eckernförde

Hinweise zum Erwerb von Grundbesitz in der Zwangsversteigerung

1. Verlauf eines Zwangsversteigerungstermins

Nach Aufruf der Sache werden die anwesenden Beteiligten festgestellt. Die Nachweisungen über das Grundstück, den Verkehrswert, die erfolgten Anmeldungen, das geringste Gebot und die Versteigerungsbedingungen werden bekannt gegeben.

Das geringste Gebot setzt sich zusammen aus

- bestehen bleibenden Rechten [Grundpfandrechte und Dienstbarkeiten (z.B. Wege- oder Leitungsrechte), die dem betreibenden Gläubiger im Rang vorgehen]
- Bargebot [Gerichtskosten, öffentliche Lasten wie Grundsteuern / Diese Kosten müssen vom Ersteher nicht gesondert gezahlt werden]

Nach Verkündung des geringsten Gebots wird zur Abgabe von Geboten aufgefordert. Die Bietzeit dauert mindestens 30 Minuten nach der Aufforderung zur Abgabe von Geboten. Das letzte Gebot wird dreimal aufgerufen. Sofern dann niemand mehr bietet, wird der Schluss der Versteigerung verkündet.

Bei Abgabe eines zuschlagsfähigen Meistgebotes während des Termins wird die Entscheidung über die Erteilung des Zuschlags entweder sofort getroffen oder es wird vom Gericht ein gesonderter Termin hierfür bestimmt.

2. Abgabe von Geboten

Die Gebote werden mündlich abgegeben, und zwar so, wie die spätere Grundbucheintragung erfolgen soll (z.B. bei Ehepaaren zu je 1/2 Anteil).

Bieter müssen sich im Versteigerungstermin durch Vorlage eines gültigen amtlichen Bundespersonalausweises oder Reisepasses ausweisen.

Firmenvertreter müssen zusätzlich zum Nachweis ihrer Vertretungsberechtigung einen beglaubigten Handelsregisterauszug neuesten Datums vorlegen.

Wer nicht zum Termin erscheinen und deshalb nicht persönlich mitbieten kann, kann sich vertreten lassen; im Termin ist dann eine notariell beglaubigte Bietungsvollmacht vorzulegen.

Gebote sind nur zulässig (wirksam), wenn sie mindestens das geringste Gebot betragen.

3. Bietsicherheit

Auf Antrag eines Verfahrensbeteiligten (zumeist Gläubiger) ist für ein Gebot Bietsicherheit zu leisten. Die Sicherheitsleistung beträgt 10 % vom festgesetzten Verkehrswert. Die Bietsicherheit muss sofort erbracht werden, und zwar

a) durch Bundesbankscheck oder Verrechnungsscheck

Die vorgenannten Schecks sind nur dann zur Sicherheitsleistung geeignet, wenn sie **frühestens am 3. Werktag vor dem Versteigerungstermin (Samstag ist ein Werktag)** ausgestellt worden sind. Die Schecks müssen von einem innerhalb der Bundesrepublik zum Betreiben von Bankgeschäften berechtigten Kreditinstitut oder der Bundesbank ausgestellt und im Inland zahlbar sein.

Da die Hausbanken insbesondere Bundesbankschecks meist nicht vorrätig haben, wird Ihnen empfohlen, sich rechtzeitig mit Ihrer Bank in Verbindung zu setzen, damit der Scheck innerhalb der vorgesehenen Frist von 3 Werktagen vor dem Termin ausgestellt werden kann.

b) durch Überweisung auf das Konto der Gerichtskasse

Sie können die Bietsicherheit auch auf das Konto des Finanzministeriums Schleswig-Holstein - Landeskasse - bei der Deutschen Bundesbank, Hamburg überweisen.

IBAN: DE42 2000 0000 0020 201521

BIC-Code: MARKDEF 1200

Als Verwendungszweck ist anzugeben:

Bietsicherheit, 2 K _____ ; Debitor 9000037815

(bitte hier das Aktenzeichen angeben)

Wird die Sicherheit überwiesen, muss nach den neuen **Vorschriften der Betrag dem Konto der Gerichtskasse vor dem Termin gutgeschrieben sein.**

Aufgrund der internen Arbeitsabläufe muss die Überweisung mindestens 4 Werktage (ohne Samstag) vor dem Versteigerungstermin vorgenommen werden, um eine Gutschrift vor dem Termin sicherzustellen.

(Bestätigungen Ihrer Hausbank betreffend die Überweisung der Bietsicherheit, können als Zahlungsnachweis nicht anerkannt werden)

Wenn Sie sich für die Überweisung entscheiden, sollten Sie auch bedenken, dass eine evtl. Rückzahlung ebenfalls nur unbar erfolgen kann. Zwischen der Veranlassung der Rückzahlung und dem Eingang auf Ihrem Konto können ca. 2 Wochen vergehen.

c) Durch eine Bankbürgschaft in Form des § 69 Abs. 3 ZVG

Seit dem 16.2.2007 ist die Bietsicherheit durch Barzahlung ausgeschlossen.

4. Wertgrenzen

Grundsätzlich darf das Vollstreckungsgericht im ersten Versteigerungstermin nur den Zuschlag erteilen, wenn das Gebot (einschließlich des Wertes der bestehen bleibenden Rechte) mindestens die Hälfte des insgesamt festgesetzten Verkehrswertes ausmacht (50 %).

Auf Antrag eines Berechtigten wird der Zuschlag wegen Nichterreichens von 70 % des festgesetzten Verkehrswertes versagt, wenn das abgegebene Meistgebot (einschließlich des Wertes der bestehen bleibenden Rechte) zwischen 50 und 70 % liegt und der Antragsteller bei einem höheren Gebot eine bessere Zuteilung auf seinen Anspruch erwarten kann.

In Versteigerungsverfahren zur Aufhebung einer Eigentümergemeinschaft gibt es nur die 50%-Wertgrenze.

Liegen die oben genannten Voraussetzungen vor, wird der Zuschlag auf das Meistgebot versagt und ein neuer Versteigerungstermin (der sog. 2. Termin) bestimmt, für den die Wertgrenzen ohne Bedeutung sind.

Der Termin wird in der Terminbestimmung als solcher gekennzeichnet.

5. Nebenkosten

- 4 % Zinsen auf das Bargebot abzüglich gezahlter Sicherheitsleistung vom Tag des Zuschlags bis zum Tag vor dem Verteilungstermin
- 6,5 % Grunderwerbssteuer auf das Gebot (zu zahlen an das Finanzamt)
- Gebühr für die Erteilung des Zuschlags (gemäß Tabelle GKG nach Gebotshöhe)

- Eintragungskosten beim Grundbuchamt als Eigentümer (Gerichtsgebühr GNotKG nach Gebot oder - wenn höher - nach Verkehrswert des Objektes)

6. Verteilungstermin

Zur Verteilung des baren Versteigerungserlöses setzt das Vollstreckungsgericht einen besonderen Verteilungstermin an, der ca. 4 - 6 Wochen nach der Erteilung des Zuschlages stattfindet. Der Ersteher muss zu diesem Termin nicht erscheinen. Bis zu diesem Termin ist das Bargebot bzw. das restliche Bargebot (abzüglich der Sicherheitsleistung) zzgl. 4 % Zinsen fällig.

Der Betrag ist so rechtzeitig zu entrichten, dass er der Landeskasse vor dem Verteilungstermin gutgeschrieben ist und ein Nachweis hierüber im Termin vorliegt.

Aufgrund der internen Arbeitsabläufe sollte die Zahlung mindestens 2 Wochen vor dem Verteilungstermin veranlasst werden.

Eine genaue Aufstellung der Zahlungshöhe sowie des Zahlungsempfängers wird dem Meistbietenden durch das Vollstreckungsgericht nach der Zuschlagserteilung übersandt.

7. Informationen zum Versteigerungsobjekt

Das Vollstreckungsgericht ermittelt und setzt den Grundstückswert fest. Grundlage ist das Gutachten eines vom Gericht beauftragten Sachverständigen. Der Grundstückswert soll dem gegenwärtigen Marktwert des Objektes entsprechen, also den Kaufpreis darstellen, der bei einer freihändigen Veräußerung durchsetzbar wäre. Das Gutachten enthält viele Angaben zum Zustand und zur Beschaffenheit des Grundstücks und seiner Baulichkeiten (auch Grundrisse, Fotos, u.a.). Es ist zumeist die wesentliche Informationsgrundlage für Interessenten, da eine Gebäudebesichtigung vielfach unmöglich ist.

Versteigert wird jedoch das an der angegebenen Grundbuchstelle eingetragene Objekt in seinem tatsächlichen Bestand, auch wenn dieser von der Beschreibung aus dem Gutachten abweicht.

Nach § 56 ZVG besteht kein Anspruch auf Gewährleistung.

Eine Besichtigung des Versteigerungsobjektes ist grundsätzlich nur mit Zustimmung der Eigentümer möglich. Besichtigungstermine werden vom Amtsgericht nicht durchgeführt oder vermittelt.

Das Gutachten kann auf der Geschäftsstelle des Vollstreckungsgerichts (Mo.-Fr. zwischen 9.00 Uhr und 12.00 Uhr) kostenlos eingesehen werden. Auf Wunsch können Kopien gefertigt werden (0,50 € je Seite).

Ein Kurzgutachten ist nach Anberaumung des Versteigerungstermins veröffentlicht im Internet unter www.hanmark.de.

8. Allgemeines

Die kurzfristige Aufhebung eines Versteigerungstermins wird nicht bekannt gemacht. Es empfiehlt sich daher, zur Vermeidung von unnötigen Kosten, vor einem Termin beim Amtsgericht nachzufragen, ob eine Terminaufhebung erfolgt ist. Eine Garantie ist dies aber nicht, da eine Aufhebung auch noch kurz vor oder im Versteigerungstermin erfolgen kann.