

Merkblatt für Bietinteressenten

Dieses Merkblatt gibt Ihnen nur allgemeine Hinweise. Es ist nicht möglich, rechtliche Besonderheiten, die im Einzelfall auftreten können, in der vorliegenden Form der Kurzinformation darzustellen. Für Sie wichtige Angaben, die sich aus den Verfahrensakten ergeben, werden auf jeden Fall im Versteigerungstermin bekannt gegeben und eingehend erörtert.

Wie erfahren Sie von einer Versteigerung?

- Besuch der Internetseite www.zvg-portal.de (tagesaktuell, auch bezüglich Terminaufhebungen!)
- unter Umständen durch das Studium der öffentlichen Aushänge der Terminbestimmungen im Gerichtsgebäude Ihres Amtsgerichts. Fragen Sie dort nach, eine Verpflichtung für diesen Service besteht nicht mehr
- aus den Veröffentlichungen in der Tagespresse. Erkundigen Sie sich bei Ihrem zuständigen Amtsgericht in welcher Zeitung und unter welcher Rubrik die Versteigerungstermine veröffentlicht werden.

Finden Sie in der Bekanntmachung ein Objekt, das Sie interessiert, sollten Sie nach einer ersten Außenbesichtigung unbedingt das bei den Akten befindliche **Gutachten** des Sachverständigen einsehen. Auf der Internetseite www.zvg-portal.de finden Sie alle Gutachten zum kostenlosen Download. Sie können das Gutachten aber auch auf den Service-Geschäftsstellen der Versteigerungsabteilung des zuständigen Amtsgerichts zu den jeweiligen Sprechzeiten einsehen.

Aus der Veröffentlichung des Versteigerungstermins müssen Sie das **Aktenzeichen** notieren. Es weist Ihnen den Weg zur zuständigen Service-Geschäftsstelle und in die richtige Akte.

Bitte beachten Sie, dass eine Objektbesichtigung nur mit Einverständnis des Eigentümers/Mieters möglich ist und Sie hierauf keinen durchsetzbaren Anspruch haben. Das Gericht kann keinen Besichtigungstermin vermitteln!

Was Sie zur Versteigerung mitbringen müssen?

- Bieter müssen sich mit gültigem nationalen **Identitätspapier** (Ausweis, Pass) ausweisen.
- Wenn Sie für andere bieten wollen - dies gilt auch für den Ehepartner -, müssen Sie im Termin eine spezielle **Bietvollmacht** oder eine Generalvollmacht (mit notarieller Unterschriftsbeglaubigung oder in notarieller Urkunde) vorlegen.

- Als Vertreter einer Handelsgesellschaft benötigen Sie zum Nachweis ihrer Vertretungsmacht einen amtlichen **Handelsregisterausdruck** neuesten Datums.
- Sie müssen damit rechnen, dass ein Verfahrensbeteiligter bei Abgabe Ihres Gebotes von Ihnen **Sicherheitsleistung** verlangt, die Sie dann sofort erbringen müssen.

Die Höhe beträgt im Normalfall **10 % des Verkehrswertes**.

Die hierzu bestehenden Vorschriften über die Leistung der Sicherheit wurden geändert.

Die Sicherheitsleistung kann wie folgt erbracht werden:

1. durch einen von einem Kreditinstitut ausgestellten Verrechnungsscheck (auch Bundesbankscheck)
Der Scheck darf von Ihrer Bank frühestens am dritten Werktag vor dem Versteigerungstermin ausgestellt werden ! Zur Vermeidung von Fristproblemen sollte die Bank den Scheck auf den Termintag datieren.
2. durch eine unbefristete und unbedingte Bürgschaft eines Kreditinstituts
3. durch vorherige Überweisung des Betrages auf das Konto der für alle Amtsgerichte in Nordrhein-Westfalen zuständigen Oberjustizkasse Hamm bei der Westdeutschen Landesbank – WestLB – Düsseldorf (Kontonummer: 1474816, BLZ 300 500 00, IBAN: DE08 3005 0000 0001 4748 16; BIC: WELADED).
Bei der vorherigen Überweisung der Sicherheitsleistung müssen Sie auf dem Überweisungsträger angeben
 1. das Aktenzeichen des Verfahrens
 2. das Stichwort "Sicherheit"
 3. das zuständige Amtsgericht (z.B.: AG Ddorf)
 4. den Tag des Versteigerungstermins

Die entsprechende Überweisung sollte spätestens 2 Wochen vor dem Versteigerungstermin erfolgen, damit sichergestellt ist, dass der Nachweis hierüber im Termin vorliegt.

Der Kontoinhaber muss mit dem späteren Bieter identisch sein, da die Sicherheitsleistung sonst nicht als erbracht angesehen werden kann.

Der für die Versteigerung verantwortliche Rechtspfleger wird unmittelbar von der Oberjustizkasse über die Einzahlung informiert. Nur wenn diese Mitteilung der Oberjustizkasse im Termin vorliegt, gilt die Sicherheitsleistung als erbracht!

Nach dem Versteigerungstermin wird die nicht benötigte Sicherheitsleistung auf Anordnung des Gerichts von der Oberjustizkasse zurück überwiesen.

Wie viel müssen Sie bieten?

Das sogenannte "geringste Gebot" gibt lediglich den Betrag an, den Sie mindestens bieten müssen, damit Ihr Gebot überhaupt zulässig ist, und beträgt oft nur einige Tausend EUR.

Wichtiger für Sie sind die Zuschlagversagungsgrenzen:

- Liegt das vorliegende Meistgebot unter 50 % des festgesetzten Verkehrswertes, muss das Gericht den Zuschlag aus Schuldnerschutzgründen von Amts wegen versagen.
- Erreicht das Meistgebot zwar 50 %, nicht aber 70 % des Wertes, und stellt die betroffene Gläubigerbank einen entsprechenden Antrag, versagt das Gericht ebenfalls den Zuschlag.

In diesen Fällen findet ein neuer Termin statt, in dem beide Mindestgrenzen nicht mehr gelten. Darauf weist das Gericht bereits in der Bekanntmachung des neuen Termins hin. Wenn der Gläubigerbank ein Gebot (auch über 70 % des Verkehrswertes) nicht ausreicht, kann sie den Zuschlag in jedem Fall noch durch eine einstweilige Einstellung des Verfahrens nach Schluss der Versteigerung verhindern.

Müssen Sie Belastungen übernehmen?

In der Regel sind von dem Ersteher keine geldwerten grundbuchlichen Belastungen zu übernehmen. Ob Sie im Einzelfall zusätzlich zu dem zu zahlenden Gebot im Grundbuch eingetragene Rechte übernehmen müssen, stellt das Gericht im Versteigerungstermin vor Eröffnung der Bietzeit fest.

Welche Zahlungspflichten ergeben sich für Sie als Ersteher?

Erhalten Sie den Zuschlag, wird ein Verteilungstermin bestimmt, der etwa 8 Wochen nach der Versteigerung stattfindet. Vor diesem Termin ist der Versteigerungserlös (zuzüglich 4 % Zinsen für die Zeit vom Zuschlag bis zum Verteilungstermin und abzüglich der geleisteten Sicherheit) rechtzeitig zu überweisen.

Sie bekommen von den Gerichten regelmäßig mit dem Zuschlagsbeschluss hierzu weitere Hinweise.

Alternativ können Sie das Meistgebot auch bereits unmittelbar nach der Versteigerung bei der Hinterlegungsstelle des Gerichts förmlich hinterlegen. In diesem Fall endet die Verzinsung des Betrages.

Neben der Grunderwerbssteuer (regelmäßig 3,5 %) betragen die Erwerbsnebenkosten in der Versteigerung nur rund 0,6 % des Meistgebots (Gebühren für den Zuschlag und die Berichtigung des Grundbuches).

Was geschieht mit den Bewohnern der von Ihnen ersteigerten Immobilie?

Gegen den bisherigen Eigentümer, der das ersteigerte Objekt (gegebenenfalls mit Familie) bewohnt und nicht freiwillig räumt, ist der Zuschlagsbeschluss praktisch ein Räumungsurteil. Sie können mit einer vollstreckbaren Beschlussausfertigung, die Sie beim Versteigerungsgericht beantragen können, einen Gerichtsvollzieher mit der Räumungsvollstreckung beauftragen.

Das Eigentum am Versteigerungsobjekt geht unmittelbar mit der Verkündung des Zuschlags auf Sie als Ersteher über. In bestehende Mietverhältnisse treten Sie dadurch ein. Wenn Sie einen Kündigungsgrund haben (zum Beispiel begründeten Eigenbedarf) können Sie Mietverträge unter Umständen mit einer nur

dreimonatigen Frist kündigen (sogenanntes "Ausnahmekündigungsrecht des Erstehers"). Allerdings ist die Rechtslage zu diesem Thema sehr komplex. Nehmen Sie daher eventuell anwaltliche Hilfe in Anspruch.

Noch drei wichtige Hinweise für Interessenten:

- Alle Versteigerungstermine sind öffentlich und können von jedermann wahrgenommen werden. Das Gericht empfiehlt Ihnen deshalb, vor der Ersteigerung des "eigenen" Objektes an einem der anstehenden Versteigerungstermine teilzunehmen.
- Außerdem sollten Sie sich mit der jeweiligen Gläubigerbank vor dem Versteigerungstermin in Verbindung setzen. Die Telefonnummer des Sachbearbeiters bei der Gläubigerbank erfahren Sie aus der Internet-Veröffentlichung des Objekts oder bei der zuständigen Service-Geschäftsstelle. Die Gläubigerbanken sind häufig auch bereit Ihnen eine Ablichtung des Gutachtens zur Verfügung zu stellen.
- Bedenken Sie, dass für die in Gutachten und Terminbestimmung genannten Verhältnisse des Objekts keine Gewährleistung besteht. Sofern sich später Abweichungen oder unerkannte Mängel ergeben, können Sie keine Ansprüche gegen Voreigentümer, Gutachter oder das Gericht erheben.