

Informationsblatt für Bietinteressenten

Hinweise für den Zwangsversteigerungstermin

Dieses Informationsblatt dient der allgemeinen Vorabinformation über den wesentlichen Inhalt des Zwangsversteigerungstermins. Es ersetzt nicht die einzelfallbezogene Auskunft des Vollstreckungsgerichtes.

Verkehrswertgutachten

In der Regel holt das Vollstreckungsgericht ein Gutachten über den Verkehrswert, d.h. den Marktwert des Grundbesitzes ein. Dieses Gutachten, das nähere Angaben über die Beschaffenheit des Grundbesitzes enthält, kann auf der Geschäftsstelle des Vollstreckungsgerichtes (Zimmer N 17) kostenlos eingesehen werden. (vorherige telefonische Anmeldung ist empfehlenswert.)

Grundstückswert

d.h. der Verkehrs- bzw. Marktwert des Versteigerungsobjekts wird vom Vollstreckungsgericht festgesetzt.

Besichtigung des Versteigerungsobjekts

ist regelmäßig nur mit Einwilligung des Schuldners/Mieters möglich.

Geringstes Gebot

Es setzt sich zusammen aus:

- a) den Rechten und Belastungen (Grundschulden, Hypotheken, Wegerechte o.ä.), die vom Ersteher übernommen werden müssen,
- b) dem Betrag, der mindestens bar geboten werden muß.

Die Bedeutung des geringsten Gebotes sowie anderer Versteigerungsbedingungen werden im Versteigerungstermin ausführlich erörtert.

Abgabe von Geboten

- a) Gebote können nur mündlich im Versteigerungstermin abgegeben werden. Bieter müssen sich ausweisen (gültiger Personalausweis, Reisepass)
- b) Wer zum Termin nicht erscheinen und deshalb nicht mitbieten kann, darf sich durch einen anderen vertreten lassen. Dieser Vertreter muß aber eine Bietungsvollmacht vorlegen, die von einem Notar beglaubigt ist. Dies gilt auch für Eheleute.
- c) Gebote werden immer nur auf den (später) bar an das Vollstreckungsgericht zu zahlenden Teil des geringsten Gebotes abgegeben; evtl. bestehenbleibende Rechte muß der Bieter deshalb dem Gebot zur Ermittlung des Erwerbspreises hinzurechnen.

Beispiel:

Abgegebenes Gebot (Bargebot) 50.000,00 EUR

Bestehenbleibendes Recht 100.000,00 EUR

tatsächlicher Erwerbspreis 150.000,00 EUR

Im 1. Termin beträgt das Mindestgebot die Hälfte des Verkehrswertes: auf Antrag von Gläubigern können auch 7/10 des Verkehrswertes verlangt werden.

Sicherheitsleistung

Auf Antrag eines Beteiligten muß der Bieter ggf. eine Sicherheitsleistung erbringen. Die Sicherheitsleistung ist grundsätzlich in Höhe von 10 % des festgesetzten Verkehrswertes zu leisten, und zwar unabhängig von der Höhe des abgegebenen Gebotes.

Art der Sicherheitsleistung

Es sind folgende Arten der Sicherheitsleistung vorgesehen:

- a) Bundesbankschecks und Verrechnungsschecks, die frühestens am dritten Werktag vor dem Versteigerungstermin ausgestellt worden sind.
Dies gilt nur, wenn sie von einem im Geltungsbereich des Gesetzes über die Zwangsversteigerung und die Zwangsverwaltung zum Betreiben von Bankgeschäften berechtigten Kreditinstitut oder der Bundesbank ausgestellt und im Inland zu zahlen sind.
- b) Eine unbefristete, unbedingte und selbstschuldnerische Bürgschaft eines Kreditinstituts - siehe zu a) -, wenn die Verpflichtung aus der Bürgschaft im Inland zu erfüllen ist.
- c) Die Überweisung auf ein Konto der Gerichtskasse, wenn der Betrag der Gerichtskasse vor dem Versteigerungstermin gutgeschrieben ist und der Nachweis hierüber im Termin vorliegt.

Eine Sicherheitsleistung durch Barzahlung ist ausgeschlossen.

Bietzeit

Die Bietzeit, die zwischen der Aufforderung zur Abgabe von Geboten und dem Schluss der Versteigerung liegt, beträgt mindestens 30 Minuten.

Zuschlag

Nach Schluss der Versteigerung wird in der Regel dem Meistbietenden der Zuschlag erteilt, sofern ein wirksames Gebot abgegeben wurde und kein Versagungsgrund besteht. Versagungsgründe sind z. B.:

- a) Einstellungsantrag des Gläubigers wegen Nichterreichens der 7/10 Grenze.
- b) Meistgebot (einschließlich des Kapitalwertes bestehenbleibender Rechte) liegt unterhalb der 5/10 Grenze (Zuschlagsversagung erfolgt hier von Amts wegen).
- c) Einstellungsantrag des Gläubigers aus sonstigen Gründen.

Der Zuschlag kann aus wichtigen Gründen zunächst ausgesetzt werden. Es folgt dann ein gesonderter Termin zur Verkündung des Zuschlags.

Der Zuschlag hat die Wirkung einer Grundstücksveräußerung im Wege der Zwangsvollstreckung: das Eigentum an dem Grundstück geht kraft Hoheitsakt auf den Ersteher über. Das Grundbuchamt wird zu einem späteren Zeitpunkt um Berichtigung des Grundbuchs ersucht (durch das Versteigerungsgericht). Das Versteigerungsgericht teilt die Veräußerung dem zuständigen Finanzamt (Grunderwerbsteuerstelle) mit.

Ergebnisloser Versteigerungstermin

Wird ein Gebot im Termin nicht abgegeben (oder sind sämtliche Gebote erloschen) wird das Verfahren auf die Dauer von bis zu 6 Monaten einstweilen eingestellt. Ein neuer Versteigerungstermin erfolgt nur auf Antrag des Gläubigers.

Zahlungen des Erstehers

Etwa 4 - 8 Wochen nach der Erteilung des Zuschlags findet der Verteilungstermin statt, in dem der Ersteher das Bargebot (abzüglich evtl. erbrachter Sicherheitsleistung) zu entrichten hat. Das Bargebot ist vom Zuschlag an bis einen Tag vor dem Verteilungstermin in der Regel mit 4 % zu verzinsen, wenn der Betrag nicht unter Verzicht auf die Rücknahme hinterlegt wird.

Die Berechnung der Zinsen erfolgt nach Kalendertagen (nicht etwa nach Bankzinstagen).

Beispiel: $\frac{100.000,00 \text{ EUR Bargebot} \times 4 \% \text{ Zinsen} \times 40 \text{ Tage}}{360 \times 100}$

Kosten für den Ersteher

Dem Ersteher entstehen im Allgemeinen zu seinem Bargebot folgende Kosten:

- eine Zuschlagsgebühr nach der Höhe des Gebotes (Beispiel: Gebot = 140.000,00 EUR; Gebühr = 528,00 EUR)
- eine Eintragungsgebühr (aus dem höheren Wert aus Verkehrswert oder Gebot) bei dem Grundbuchamt (Beispiel: Wert= 170.000,00 EUR; Gebühr = 312,00 EUR)
- die Grunderwerbssteuer (z. Zt. 5 % ausgehend vom Gebot zuzüglich des Wertes der evtl. bestehen bleibenden Rechten)

Weitere Auskünfte

Weitere Auskünfte erteilt die Geschäftsstelle des Amtsgerichts:

Zimmer. N 16

Telefon: 0591-8049 226 Frau Landzettel

Telefax: 0591-8049 408

Internet: www.olg-ol.niedersachsen.de

Bankverbindung:

Amtsgericht Lingen, **IBAN: DE39 2505 0000 0106 0244 66, BIC NOLADE2HXXX**

Verwendungszweck: Bietsicherheit - 11 K ...