

Hinweise für Interessenten in Zwangsversteigerungsverfahren

Die zur Versteigerung anstehenden Objekte entnehmen Sie bitte der Tagespresse, in der das Objekt stichwortartig bezeichnet wird, im Internet unter der Anschrift: www.zvg-portal.de , sowie im Aushang beim Amtsgericht.

Das Gericht führt keine Listen über Objekte bestimmter Art und Lage. Diese müssen Sie sich selbst aus den Veröffentlichungen herausuchen. Es kann sein, dass ein Objekt dann doch nicht zur Versteigerung gelangt. Der Eigentümer kann noch kurz vor oder sogar im Versteigerungstermin die Versteigerung abwenden, indem er an seine Gläubiger Zahlung leistet oder einen Aufschub erreicht.

Das meist eingeholte Wertgutachten eines Sie interessierenden Objektes können Sie jederzeit während der Sprechzeiten (Mo. - Fr. 9.00 - 12.00 Uhr, Mo. + Di. 14.00 - 15.00 Uhr) auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts oder unter www.zvg-portal.de einsehen. Die Akten werden jedoch nicht herausgegeben, es werden auch keine Kopien erteilt. Sie können sich aber selbst Notizen machen.

Bedenken Sie, dass für die im Gutachten oder in der Veröffentlichung genannten Verhältnisse keine Gewährleistung besteht. Sollte das Grundstück/Gebäude nachher Mängel aufweisen, die Wohnfläche oder Ausstattung der Wohnung abweichen, können Sie keine Ansprüche erheben. Eine Besichtigung des Objektes kann, wenn der Eigentümer/Mieter/Pächter nicht freiwillig den Zutritt gewährt, vom Gericht nicht vermittelt werden.

Zum Versteigerungstermin bringen Sie, wenn Sie bieten möchten, unbedingt einen gültigen Personalausweis mit. Sollten Sie für eine Handelsgesellschaft o.ä. bieten wollen, müssen Sie sich daneben formgerecht legitimieren (z.B. durch einen begl. Handelsregisterauszug), in diesen Fällen vorher erkundigen! Wer für eine andere Person (auch Ehegatten!) bieten oder mitbieten will, muss - wenn diese nicht zum Termin mitkommt - unbedingt eine notariell beglaubigte Vollmacht zur Abgabe von Geboten vorlegen.

Der in der Veröffentlichung genannte Verkehrswert ist nicht das Mindestgebot. Mindestens geboten werden muss das sog. „geringste Gebot“, das der Rechtspfleger im Termin bekannt gibt, sonst ist ein Gebot unzulässig.

Daneben ist aber folgendes zu beachten:

In einem sog. „ersten Termin“ (es kann sich um einen „ersten“ handeln, auch wenn bereits mehrere Termine stattfanden, im Einzelfall bitte erfragen) darf der Zuschlag nur erteilt werden, wenn das Meistgebot, einschließlich bestehen bleibender Rechte (s.u.), mindestens 5/10 des festgesetzten Verkehrswertes erreicht. Auf Antrag eines betroffenen Gläubigers muss der Zuschlag auch versagt werden, wenn nicht mindestens 7/10 des Verkehrswertes geboten wurde.

Sind die Wertgrenzen bereits weggefallen, kann theoretisch zu jedem zulässigen Gebot der Zuschlag erteilt werden. Die das Verfahren betreibenden Gläubiger können aber immer selbst nach Schluss der Bietungsstunde, das Verfahren noch einstellen lassen, wenn ihnen das Gebot zu gering erscheint. Auch darf das Gericht keinen Grundbesitz zu einem ganz und gar unangemessenen Preis verschleudern.

Bieter müssen damit rechnen, dass eine Sicherheitsleistung in Höhe von 10% des festgesetzten Verkehrswertes verlangt wird. Sicherheitsleistung kann wie folgt erbracht werden:

- durch Bankbürgschaft, Bundesbankscheck oder Verrechnungsscheck eines im Inland zum Betreiben von Bankgeschäften berechtigten Kreditinstituts (**Achtung:** der Scheck darf frühestens am 3. Werktag vor dem Versteigerungstermin ausgestellt worden sein!)
- vorherige rechtzeitige Überweisung an die Justizkasse Hamm, (Landesbank Hessen-Thüringen (Helaba), Konto-Nr.: 147 481 6, BLZ: 300 500 00, IBAN: DE08 3005 0000 0001 4748 16; BIC: WELADEDDE).
- Seit dem 16. Februar 2007 ist die Sicherheitsleistung durch Barzahlung ausgeschlossen! -

Bei der vorherigen Überweisung der Sicherheitsleistung auf das genannte Konto müssen angegeben werden:

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

Der für die Versteigerung verantwortliche Rechtspfleger(in) wird dann unmittelbar von der Gerichtskasse über die Einzahlung informiert. Nur wenn diese Mitteilung der Gerichtskasse im Termin vorliegt, gilt die Sicherheitsleistung als erbracht! Nach dem Versteigerungstermin wird die nicht benötigte Sicherheitsleistung unverzüglich von der Gerichtskasse zurück überwiesen.

Ist die Sicherheit nicht von dem Konto des Bieters überwiesen worden (sondern beispielsweise vom Konto des Ehepartners), wird zusätzlich eine Zweckbestimmung des Kontoinhabers benötigt.

Weitergehende Auskünfte erhalten Sie bei Ihrer Hausbank, die Ihnen auch den Verrechnungsscheck oder eine Bankbürgschaft beschafft.

Das Gebot, das Sie im Termin nennen, gibt immer nur den bar zu zahlenden Betrag an. Es kann je nach Lage des Falles sein, dass darüber hinaus dingliche Belastungen (Hypotheken, Grundschulden, Dienstbarkeiten, Wege- oder Leitungsrechte) vom Ersteher übernommen werden müssen. Dies gibt der Rechtspfleger im Termin bekannt. Berücksichtigen Sie solche Rechte bei Abgabe Ihres Gebotes! Erkundigen Sie sich im Zweifel nach deren Art und Inhalt und wenden Sie sich im Termin an den Rechtspfleger.

Die Bietungszeit dauert von der Aufforderung zur Abgabe von Geboten an mindestens 30 Minuten. Es kann aber sofort geboten werden. Wenn Sie bieten möchten, ist es keineswegs unbedingt sinnvoll, bis zum Ende der Bietungszeit zu warten, da dann kein Spielraum mehr zur Ausräumung evtl. Unklarheiten besteht.

Wenn Sie den Zuschlag im Versteigerungstermin oder einem später anzuberaumenden Verkündungstermin erhalten, sind Sie ab sofort Eigentümer des Grundstückes bzw. des Versteigerungsobjekts. Sie übernehmen bereits ohne Eintragung im Grundbuch alle Rechte und Pflichten. Die Eintragung erfolgt erst, wenn der Verteilungstermin abgehalten worden ist und die sog. Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts vorliegt, da auch der Zuschlag in der Zwangsversteigerung - wie jeder ""normale"" Grundstückskauf - grunderwerbsteuerpflichtig ist. Abgesehen von der Sicherheitsleistung ist das Bargebot, spätestens im Verteilungstermin an das Gericht zu zahlen. Dieser wird ca. 6 Wochen nach dem Zuschlag stattfinden. Bis dahin oder bis zur förmlichen Hinterlegung des Meistgebotes bei Gericht ist das Gebot mit 4 % zu verzinsen.

Neben dem Gebot sind von dem Ersteher die Gerichtskosten für die Erteilung des Zuschlags, die Gerichtskosten für die Eintragung im Grundbuch und die Grunderwerbsteuer zu zahlen. Die Höhe der Gerichtskosten für die Erteilung des Zuschlags und der Grunderwerbsteuer richtet sich nach der Höhe des Meistgebotes. Die Gerichtskosten für die Eintragung im Grundbuch werden nach dem Verkehrswert bzw. nach dem höheren Gebot berechnet.

Beachten Sie bitte, dass hier nur allgemeine Hinweise über den grundsätzlichen Verfahrensablauf gegeben werden können. Es ist nicht möglich, auf diesem Weg alle denkbaren Besonderheiten, die den Einzelfall betreffen können, darzustellen. Alle für den Interessenten wichtigen Angaben und die Versteigerungsbedingungen werden im Versteigerungstermin bekannt gegeben und eingehend erörtert.

In Zweifelsfragen erkundigen Sie sich auf der Geschäftsstelle des Zwangsversteigerungsgerichts bzw. bei d. zuständigen Rechtspfleger(in). Nutzen Sie die Möglichkeit, bevor Sie selbst bieten, einmal an einem Zwangsversteigerungstermin teilzunehmen. Jeder Termin ist öffentlich!

Die Zwangsversteigerungsabteilung
des Amtsgerichts Warburg