

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 Vollstreckungsgerichts (Zimmer 3) kostenlos eingesehen werden. (*vorherige telefonische Anmeldung ist empfehlenswert*).

Ein Kurzgutachten kann auch ab Bestimmung des Zwangsversteigerungstermins auf der **Internetseite** www.ZV-Aktuell.de abgerufen werden.

Besichtigung des Versteigerungsobjekts

ist nur mit Einwilligung des Schuldners/Eigentümers oder ggfs. der Mieter/Pächter möglich.

Haftung

Versteigert werden die an der angegebenen Grundbuchstelle eingetragenen Objekte in ihrem tatsächlichen Bestand, auch wenn dieser von der Grundbuchbeschreibung abweicht.

Das Vollstreckungsgericht haftet nicht für die Richtigkeit der Grundbucheintragung und nicht für den Zustand der Objekte.

Die Versteigerung erstreckt sich auch auf Bestandteile, Zubehörstücke und sonstige Gegenstände, die kraft Gesetzes mitversteigert werden, soweit sie nicht ausdrücklich wirksam aus der Versteigerung ausgenommen sind, auch dann, wenn sie nicht extra von Gutachter bewertet worden sind.

Abgabe von Geboten

Gebote können nur mündlich im Versteigerungstermin abgegeben werden. *Bieter müssen sich ausweisen* (gültiger Personalausweis, Reisepass). Die Versteigerungsbedingungen werden im Termin ausführlich erörtert.

- a) 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.
- b) Gebote werden immer nur auf den (später) bar an das Vollstreckungsgericht zu zahlenden Teil des geringsten Gebotes abgegeben; evtl. bestehen bleibende Rechte muss der Bieter deshalb dem Gebot zur Ermittlung des Erwerbspreises hinzurechnen.

Beispiel:

Abgegebenes Gebot (Bargebot)	50.000,- €
Bestehen bleibendes Recht	100.000,- €
tatsächlicher Erwerbspreis	150.000,- €

Im 1. Termin beträgt das Mindestgebot 5/10 des Verkehrswertes; auf Antrag von Gläubigern können auch 7/10 des Verkehrswertes verlangt werden.

Sollten die 5/10 und 7/10 - Grenzen nicht mehr gelten, erfolgt dieser Hinweis in den Terminsaushängen an der Gerichts- und Gemeindetafel, auf der Internetseite, sowie ca. 4 Wochen vor dem Termin in der Tagespresse.

Sicherheitsleistung

Auf Antrag eines Beteiligten *muss der Bieter 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.

Arten der Sicherheitsleistung

1. Eine Sicherheitsleistung durch Barzahlung ist **ausgeschlossen**.
2. Zur Sicherheitsleistung sind Bundesbankschecks und Verrechnungsschecks geeignet, die frühestens am dritten Werktag vor dem Versteigerungstermin ausgestellt worden sind. Dies gilt nur, wenn sie von einem im Geltungsbereich dieses Gesetzes zum Betreiben von Bankgeschäften berechtigten Kreditinstitut **oder** der Bundesbank ausgestellt **und** im Inland zahlbar sind.
3. Als Sicherheitsleistung ist eine unbefristete, unbedingte und selbstschuldnerische Bürgschaft eines Kreditinstituts im Sinne des Absatzes 2 zuzulassen, wenn die Verpflichtung aus der Bürgschaft im Inland zu erfüllen ist. Dies gilt nicht für Gebote des Schuldners oder eines neu eingetretenen Eigentümers.

Die Sicherheitsleistung kann durch Überweisung auf das Konto der Gerichtskasse des **Amtsgerichts Neustadt am Rübenberge** bewirkt werden, wenn der Betrag der Gerichtskasse vor dem Versteigerungstermin gutgeschrieben ist und der Nachweis über den Eingang des Geldes auf dem hiesigen Konto im Termin vorliegt. **Konto** des Amtsgerichts Neustadt a. Rbge.: (IBAN: DE19 2505 0000 0106 023856 ; BIC: NOLADE2HXXX). Bitte geben sie als Verwendungszweck an: **NZS +** die jeweilige Geschäftsnummer (**84, 85 oder 90 K..../...**) + **Versteigerungstermin am** Bitte nehmen Sie die Überweisung spätestens **5 Tage** vor dem Terminstage vor.

Bietzeit

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

Bietgemeinschaften

Bietgemeinschaften sind zugelassen. Bei jedem Gebot muss angegeben werden, in welchem Gemeinschaftsverhältnis der Grundbesitz erworben werden soll (z. B. bei Eheleuten: je zu ½-Anteil).

Eigentumsübergang

Das Eigentum des versteigerten Objekts geht mit der Verkündung des Zuschlagsbeschlusses auf den Meistbietenden über. Von diesem Zeitpunkt an kann frei über das Objekt verfügt werden. Die Grundbucheintragung hat nur noch berichtigende Wirkung und wird nach Eingang der steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung und nach dem Verteilungstermin vom Vollstreckungsgericht veranlasst.

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,- €; Gebühr = 633,- €)
- eine Eintragungsgebühr bei dem Grundbuchamt (Wert: Vergleich Verkehrswert und Gebot; die Gebühr wird nach dem höheren Wert berechnet)
- die Grunderwerbssteuer (5,0 % ausgehend vom Gebot), zu zahlen an das zuständige Finanzamt.

Rechtsverhältnis Ersteher (neuer Eigentümer) ./. bisheriger Eigentümer

Der Ersteher kann – ohne vorherige Räumungsklage – unter Inanspruchnahme des Gerichtsvollziehers nach Erteilung einer vollstreckbaren Ausfertigung des Zuschlagsbeschlusses (die beim Vollstreckungsgericht beantragt werden muss) gegen den bisherigen Eigentümer – nicht aber gegen Mieter/Pächter – die Räumung betreiben, sofern der bisherige Eigentümer das Objekt nicht freiwillig räumt. Es ist allerdings ratsam, den bisherigen Eigentümer nochmals schriftlich aufzufordern, das Objekt binnen einer angemessenen Zeit freiwillig komplett zu räumen.

Rechtsverhältnis Ersteher ./. Mieter/Pächter

Sofern das Objekt vermietet oder verpachtet ist, tritt der Ersteher in das bestehende Miet- bzw. Pachtverhältnis ein. Er ist jedoch unter Beachtung der sonstigen für die Kündigung geltenden gesetzlichen Bestimmungen berechtigt, das Miet- oder Pachtverhältnis zu kündigen (Sonderkündigungsrecht gem. § 57a Satz 2 ZVG). Einzelheiten können bei Rechtsanwälten erfragt werden.

Verteilungsverfahren

Ca. 4 bis 6 Wochen nach der Zuschlagserteilung findet der Verteilungstermin statt. Zu diesem Zeitpunkt muss das Bargebot – ggfs. nach Abzug der bereits erbrachten Sicherheitsleistung – an das Gericht gezahlt werden. Das Bargebot ist vom Tage des Zuschlags an bis einen Tag vor dem Verteilungstermin mit 4 % zu verzinsen.

Grundbucheintragung

Nach der Durchführung des Verteilungsverfahrens und Vorlage der steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung ersucht das Vollstreckungsgericht das Grundbuchamt von Amts wegen um Eintragung des neuen Eigentümers.

Weitere Auskünfte erteilen die Serviceeinheiten des Amtsgerichts:

Abt. 84 bzw. 85 K

Telefon: 05032-969-207 (Frau Iseke)
Telefon: 05032-969-206 (Frau Heidorn)
Telefax: 05032-969-220
E-mail:
Evelin.Iseke@justiz.niedersachsen.de
Elke.Heidorn@justiz.niedersachsen.de