

Amtsgericht Emden

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 22) kostenlos eingesehen werden. (*vorherige telefonische Anmeldung ist empfehlenswert.*) Kurzgutachten werden unter <http://www.amtsgericht-empden.niedersachsen.de/> veröffentlicht.

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.

Amtsgericht Emden

Informationsblatt für Bietinteressenten Hinweise für den Zwangsversteigerungstermin

Art der Sicherheitsleistung

Es sind folgende Arten der Sicherheitsleistung vorgesehen:

- a) Bestätigte Bundesbankschecks sowie Verrechnungsschecks, die von einem im Geltungsbereich dieses Gesetzes zum Betreiben von Bankgeschäften berechtigten Kreditinstitut ausgestellt und im Inland zahlbar sind, wenn die Vorlegungsfrist nicht vor dem vierten Tag nach dem Versteigerungstermin abläuft.
- b) Eine unbefristete, unbedingte und selbstschuldnerische Bürgschaft eines Kreditinstituts - siehe zu a) -, wenn die Verpflichtung aus der Bürgschaft im Inland zu erfüllen ist.

Hinweis für Zwangsversteigerungstermine ab dem 01.02.2007

Ab dem 01.02.2007 ist eine Sicherheitsleistung durch Barzahlung im Versteigerungstermin ausgeschlossen.

Bieter müssen evtl. 10 % des Verkehrswertes als Sicherheit leisten.

Zur Sicherheitsleistung sind Bundesbankschecks und Verrechnungsschecks geeignet, die frühestens am 3. Werktag vor dem Versteigerungstermin ausgestellt sein dürfen. Die Schecks müssen von der Bundesbank oder einem Kreditinstitut, welches im Geltungsbereich des ZVG zum Betreiben von Bankgeschäften berechtigt ist, ausgestellt und im Inland zahlbar sein.

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

Amtsgericht Emden

Informationsblatt für Bietinteressenten Hinweise für den Zwangsversteigerungstermin

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 (5 % ausgehend vom Gebot)

Weitere Auskünfte

Weitere Auskünfte erteilt die Geschäftsstelle des Amtsgerichts:

Zimmer. 22

Telefon: 04921-951 142