

Hinweisblatt zum Zwangsversteigerungsverfahren

Dieses Hinweisblatt dient lediglich zu Informationszwecken; es wurde mit größter Sorgfalt erstellt, erhebt aber keinen Anspruch auf Vollständigkeit, Richtigkeit und Aktualität.

Die Richterinnen und Richter sowie Rechtspflegerinnen und Rechtspfleger sind nicht befugt, die Bürger in Rechtssachen – so auch in Zwangsversteigerungsangelegenheiten – rechtlich zu beraten. Sofern Sie eine Rechtsberatung wünschen, müssen Sie sich an einen Rechtsanwalt wenden bzw. an Personen, denen die Erlaubnis zur Rechtsberatung erteilt worden ist.

Sofern ein Zwangsversteigerungsobjekt Ihr Interesse geweckt hat, beachten Sie bitte die nachfolgenden Hinweise:

Zwangsversteigerungen finden beim Amtsgericht Braunschweig in der Regel **mittwochs im Saal A 107** statt.

Die Termine sind an der **Bekanntmachungstafel** gegenüber der Kasse (A 08) zu sehen.

Im Übrigen werden unsere Termine **im Internet veröffentlicht auf:**

www.zvg-portal.de

und

www.versteigerungspool.de

Die Verkehrswertgutachten zu den jeweiligen Zwangsversteigerungsobjekten werden rechtzeitig vor dem Termin auf den Websites www.versteigerungspool.de bzw. www.immobilienspool.de bereitgestellt. Der Abruf der Gutachten ist nach vorheriger Registrierung auf den jeweiligen Plattformen möglich.

1. Informationen zum Objekt

Informationen über das Versteigerungsobjekt (z. B. Lage, Größe, baulicher Zustand) erhalten Sie durch Einsichtnahme in das Sachverständigengutachten in der zuständigen Stelle des Amtsgerichts. Häufig werden die Informationen zusätzlich auf diversen Zwangsversteigerungsportalen im Internet bereitgestellt. Ob und wo eine solche Bereitstellung erfolgt, erfragen Sie bitte bei dem zuständigen Vollstreckungsgericht.

In der Zwangsversteigerung ist eine Haftung des Gerichts auf Grund von Mängeln des Objekts (Sachschäden, unerkannte öffentliche Lasten etc.) **ausgeschlossen**. Das Gericht haftet auch nicht bei Fehlern im Gutachten. Das Objekt wird so versteigert, wie es sich zum Zeitpunkt der Versteigerung in Natur darstellt.

Der Verkehrswert des zu versteigernden Objekts folgt in der Regel dem durch Sachverständigengutachten ermittelten allgemeinen Marktwert. Dieser spiegelt den Preis wider, der bei einer freihändigen Veräußerung des Objekts voraussichtlich zu erzielen wäre. Der Verkehrswert wird durch Beschluss des Gerichts festgesetzt.

2. Teilnahme am Termin

Die Zwangsversteigerungstermine finden öffentlich statt. Sie haben daher auch die Möglichkeit, zu Informationszwecken an einem Termin teilzunehmen, ohne selbst mitzubieten.

Beabsichtigen Sie, auf ein Objekt zu bieten, bringen Sie zu dem Termin bitte ein gültiges Ausweisdokument (Personalausweis, Reisepass oder Aufenthaltstitel) mit.

Gebote können von dem Bietinteressenten grundsätzlich nur im Versteigerungstermin abgegeben werden.

Sind Sie selbst an der Teilnahme am Termin verhindert, können Sie sich vertreten lassen. Die Vertretung ist im Termin durch eine öffentlich (notariell) beglaubigte Bietvollmacht nachzuweisen. Dies gilt auch für Eheleute.

Wer als gesetzlicher Vertreter im Namen eines Unternehmens bietet (z. B. in seiner Funktion als Geschäftsführer einer GmbH), benötigt einen beglaubigten Handelsregisterauszug neuesten Datums.

3. Abgabe von Geboten

Wollen Sie mit anderen Personen gemeinsam bieten, müssen Sie dies dem Gericht ausdrücklich mitteilen und das Beteiligungsverhältnis (z. B. je zu ½ Anteil) angeben.

Die gesetzliche Mindestbietzeit beträgt 30 Minuten. Sie wird jedoch solange fortgesetzt, wie ein Bietinteresse erkennbar ist. Planen Sie daher bitte ausreichend Zeit für den Termin ein.

Ein Gebot wird der Höhe nach zugelassen, soweit das geringste Gebot gedeckt ist. Das geringste Gebot ist unabhängig vom Verkehrswert zu betrachten und wird nach besonderen Kriterien berechnet. Es setzt sich zusammen aus den bestehenbleibenden Rechten und dem **Bargebot**:

- Unter den bestehenbleibenden Rechten versteht man die im Grundbuch eingetragenen Rechte wie beispielsweise Grundschulden oder Hypotheken, welche übernommen und nach Erwerb des Objekts außerhalb des Zwangsversteigerungsverfahrens getilgt werden müssen.
- Das Bargebot wiederum setzt sich zusammen aus den Gerichtskosten, eventuellen rückständigen Grundbesitzabgaben (z. B. Grundsteuern) sowie Zinsen auf bestehenbleibende Rechte.

Bitte beachten Sie, dass bei Abgabe von Geboten nur das Bargebot zu nennen ist. Die Höhe der bestehenbleibenden Rechte muss in Gedanken hinzugerechnet werden, um den Sie tatsächlich treffenden wirtschaftlichen Aufwand zu ermitteln.

Beispiel:

abgegebenes Gebot (Bargebot) 50.000,00 €

bestehenbleibendes Recht 100.000,00 €

tatsächlicher finanzieller Aufwand 150.000,00 €

Wie sich das geringste Gebot im Einzelfall zusammensetzt und welche Rechte darüber hinaus im Grundbuch bestehen bleiben, wird zu Beginn des Versteigerungstermins bekannt gegeben. Verbindliche Angaben hierzu können vorab nicht gemacht werden, weshalb Sie insofern bitte von entsprechenden Anfragen absehen wollen.

4. Sicherheitsleistung

Sie sollten darauf vorbereitet sein, für Ihr Gebot eine Sicherheitsleistung erbringen zu müssen. Diese beträgt in der Regel 10 % des festgesetzten Verkehrswerts. Die Sicherheitsleistung ist sofort zu erbringen, eine Unterbrechung oder Verlängerung des Termins zur Beschaffung der Sicherheitsleistung ist nicht möglich.

Die Sicherheitsleistung kann nicht in bar geleistet werden. Sie muss entweder in Form eines Bundesbank- oder Verrechnungsschecks, der frühestens am dritten Werktag vor dem Versteigerungstermin ausgestellt worden ist, oder durch unbefristete, unbedingte und selbstschuldnerische Bankbürgschaft erbracht sein. Setzen Sie sich daher bitte rechtzeitig vor dem Versteigerungstermin mit Ihrer Bank in Verbindung. Bitte beachten Sie auch, dass es sich um ein im Inland zum Betreiben von Bankgeschäften berechtigtes Kreditinstitut handeln muss.

Ebenfalls möglich ist das Erbringen der Sicherheitsleistung durch vorherige Überweisung auf ein Konto der Gerichtskasse. Die genauen Modalitäten wie Kontonummer, Verwendungszweck etc. sollten rechtzeitig vor dem Termin bei dem Vollstreckungsgericht erfragt werden. Es obliegt insofern allein den Bietinteressenten, die Überweisung so rechtzeitig vorzunehmen, dass ein Zahlungsnachweis im Termin vorliegt.

5. Zuschlagserteilung und Eigentumsübergang

Wird Wohnungseigentum oder ein Erbbaurecht versteigert, kann der Zuschlag von der Zustimmung Dritter (beispielsweise des Verwalters oder der Miteigentümer) abhängig sein. Der Zuschlag darf in diesen Fällen nur erteilt werden, wenn die entsprechende Zustimmung vorliegt.

Gegebenenfalls wird deshalb ein gesonderter Termin zur Zuschlagsverkündung bestimmt.

In besonders begründeten Fällen kann auch aus anderen Gründen die Zuschlagsverkündung auf einen gesonderten Termin – welcher in der Regel ein bis zwei Wochen nach dem Versteigerungstermin stattfindet – verlegt werden.

Zu beachten ist, dass im ersten Versteigerungstermin der Zuschlag bereits von Amts wegen zu versagen ist, wenn nicht mindestens 5/10 des Verkehrswertes geboten werden. Sofern das Gebot zwar 5/10, nicht aber 7/10 des festgesetzten Verkehrswertes erreicht, kann die Versagung des Zuschlags beantragt werden.

Diese Grenzen gelten solange, bis in einem Termin wegen Nichterreichens einer der Grenzen der Zuschlag versagt wurde. Sofern die Wertgrenzen damit für den nachfolgenden Terminentfallen, kann dies grundsätzlich der Terminbestimmung entnommen werden. Diese enthält dann in der Regel den Zusatz: "Der Zuschlag wurde in einem früheren Termin aus den Gründen des § 74a ZVG bzw. des §85a ZVG versagt".

Sofern Sie den Zuschlag erteilt bekommen, geht das Eigentum an dem Versteigerungsobjekt mit allen Rechten und Pflichten sofort auf Sie über, eine notarielle Beurkundung oder eine vorherige Grundbucheintragung ist hierfür nicht erforderlich.

Das Grundbuch wird im Anschluss an das Zwangsversteigerungsverfahren berichtigt, sofern

1. der Zuschlagsbeschluss rechtskräftig ist,
2. der Verteilungstermin stattgefunden hat und
3. die steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes vorliegt.

6. Weitere Kosten

Soweit nicht persönliche oder sachliche Befreiungsgründe gegeben sind, müssen Sie auch auf im Zwangsversteigerungsverfahren erworbenen Grundbesitz Grunderwerbssteuer zahlen.

Ebenfalls von Ihnen zu tragen sind die Kosten für die Zuschlagserteilung und die Grundbuchberichtigung. Diese sind wertabhängig und können daher im Voraus nicht verbindlich beziffert werden.

7. Zahlung und Verteilung des Erlöses

Zur Verteilung des Versteigerungserlöses wird ein gesonderter Termin bestimmt, der **nicht öffentlich** ist. Er findet in der Regel sechs bis zehn Wochen nach der Zuschlagsverkündung statt.

Das Bargebot und die Bargebotszinsen in Höhe von 4,00 % auf das Bargebot für die Zeit vom Zuschlag an bis zu einem Tag vor dem Verteilungstermin sind bis zum Verteilungstermin an das Gericht gezahlt werden. Eine bereits erbrachte Sicherheitsleistung kann unter gewissen Voraussetzungen angerechnet werden.

Die Verantwortung der rechtzeitigen Zahlung liegt bei Ihnen. Ein entsprechender Nachweis über den Eingang der Zahlung bei Gericht muss im Verteilungstermin vorliegen. Eine Barzahlung ist ausgeschlossen.