

Merkblatt für Bietinteressenten im Zwangsversteigerungsverfahren beim Amtsgericht Brakel

Dieses Merkblatt kann Ihnen nur allgemeine Hinweise geben. Es ist nicht möglich, rechtliche Besonderheiten, die im Einzelfall auftreten können, in der vorliegenden Form der Kurzinformation darzustellen. Für Sie wichtige Angaben, die sich aus den Verfahrensakten ergeben, werden auf jeden Fall im Versteigerungstermin bekannt gegeben und eingehend erörtert.

Wie erfahren Sie von einer Versteigerung?

- Besuch der Internetseite www.zvg-portal.de (tagesaktuell, auch bezüglich Terminaufhebungen!). Bei anderen, ähnlich lautenden Internetseiten handelt es sich **nicht** um die offiziellen Bekanntmachungen der Gerichte, sondern um Seiten von Privatanbietern.
- Unter Umständen erfahren sie hiervon durch das Studium der öffentlichen Aushänge der Terminbestimmungen im Erdgeschoss des Amtsgerichts Brakel,
- oder aus den Veröffentlichungen in den Tageszeitungen *Neue Westfälische* und *Westfalen-Blatt*.

Entdecken Sie in der Bekanntmachung ein Objekt, das Sie interessiert, sollten Sie nach einer ersten Außenbesichtigung unbedingt das im Verfahren erstellte **Gutachten** des Sachverständigen einsehen. Auf unserer Internetseite www.zvg-portal.de finden Sie die Gutachten mit Plänen und Bildern zum kostenlosen Download. Sie können das Gutachten aber auch in der Geschäftsstelle der Versteigerungsabteilung des Amtsgerichts Brakel zu den jeweiligen Sprechzeiten (Montag bis Freitag von 8:00 bis 12:00 Uhr und zusätzlich Donnerstag von 14:00 bis 15:00 Uhr) einsehen.

Aus der Veröffentlichung des Versteigerungstermins sollten Sie das **Aktenzeichen** notieren. Es weist Ihnen den Weg zur zuständigen Geschäftsstelle und zu den richtigen Akten.

Eine Objektbesichtigung ist nur mit Einverständnis des Eigentümers/Mieters möglich. Das Gericht kann keinen Besichtigungstermin vermitteln!

Was Sie zur Versteigerung mitbringen müssen?

- Bieter müssen sich mit gültigem nationalen **Identitätspapier** (Ausweis, Pass) ausweisen.
- Wenn Sie für andere bieten wollen - dies gilt auch für den Ehepartner -, müssen Sie im Termin eine spezielle **notarielle Bietvollmacht** oder eine notarielle Generalvollmacht vorlegen.
- Als Vertreter einer Handelsgesellschaft benötigen Sie zum Nachweis ihrer Vertretungsmacht einen **amtlichen Handelsregistrausdruck** neuesten Datums.
- Sie müssen damit rechnen, dass ein Verfahrensbeteiligter bei Abgabe Ihres Gebotes von Ihnen **Sicherheitsleistung** verlangt, die Sie dann **sofort** erbringen müssen. Die Höhe beträgt unabhängig von der Höhe Ihres Gebotes immer **10 % des Verkehrswertes**.

Die **Sicherheitsleistung** kann wie folgt erbracht werden:

1. durch einen von einer Bank oder Sparkasse ausgestellten Verrechnungsscheck (auch Bundesbankscheck). Der Scheck darf von Ihrer Bank frühestens am dritten Werktag vor dem Versteigerungstermin ausgestellt werden! Zur Vermeidung von Fristproblemen sollte die Bank den Scheck auf den Termintag datieren.
2. durch eine unbefristete und unbedingte Bürgschaft eines Kreditinstituts

3. durch vorherige Überweisung des Betrages auf das Konto der Zentralen Zahlstelle Justiz in Hamm bei der

Landesbank Hessen-Thüringen - Helaba -

IBAN: DE08 3005 0000 0001 4748 16;

BIC: WELADEDDE3333

Bei der vorherigen Überweisung der Sicherheitsleistung **müssen** Sie auf dem Überweisungsträger angeben

- a) das Aktenzeichen des Verfahrens (z.B. 17 K 123/24)
- b) das Stichwort "**Sicherheit**"
- c) das zuständige Amtsgericht = **AG Brakel**
- d) den Tag des Versteigerungstermins

Die entsprechende Überweisung sollten Sie spätestens 10 Tage vor dem Versteigerungstermin veranlassen, damit sichergestellt ist, dass der Nachweis hierüber im Termin vorliegt.

Der Kontoinhaber muss mit dem späteren Bieter identisch sein, da die Sicherheitsleistung sonst nicht als erbracht angesehen werden kann. Der für die Versteigerung verantwortliche Sachbearbeiter wird unmittelbar von der Zentralen Zahlstelle Justiz über die Einzahlung informiert.

Nur wenn diese Mitteilung der Zentralen Zahlstelle Justiz im Termin vorliegt, gilt die Sicherheitsleistung als erbracht!

Nach dem Versteigerungstermin wird die nicht benötigte Sicherheitsleistung auf Anordnung des Gerichts von der Zentralen Zahlstelle Justiz zurück überwiesen.

Wie viel müssen Sie bieten?

Das sogenannte "geringste Gebot" gibt lediglich den Betrag an, den Sie mindestens bieten müssen, damit Ihr Gebot überhaupt zulässig ist, und beträgt oft nur einige Tausend EUR.

Wichtiger für Sie sind die Zuschlagversagungsgrenzen:

- Liegt das vorliegende Meistgebot unter 50 % des festgesetzten Verkehrswertes, muss das Gericht den Zuschlag aus Schuldnerschutzgründen von Amts wegen versagen.
- Erreicht das Meistgebot zwar 50 %, nicht aber 70 % des Wertes, und stellt die betroffene Gläubigerbank einen entsprechenden Antrag, versagt das Gericht ebenfalls den Zuschlag.

In diesen Fällen findet ein neuer Termin statt, in dem beide Mindestgrenzen nicht mehr gelten. Darauf weist das Gericht bereits in der Bekanntmachung des neuen Termins hin.

Wenn der Gläubigerbank ein Gebot (auch über 70 % des Verkehrswertes) nicht ausreicht, kann sie den Zuschlag in jedem Fall noch durch eine einstweilige Einstellung des Verfahrens nach Schluss der Versteigerung verhindern.

Müssen Sie Belastungen übernehmen?

In der Regel sind von dem Ersteher keine geldwerten grundbuchlichen Belastungen zu übernehmen. Ob Sie im Einzelfall zusätzlich zu dem zu zahlenden Gebot im Grundbuch eingetragene Rechte übernehmen müssen, stellt das Gericht im Versteigerungstermin vor Eröffnung der Bietzeit fest.

Welche Zahlungspflichten ergeben sich für Sie als Ersteher?

Erhalten Sie den Zuschlag, wird ein Verteilungstermin bestimmt, der etwa 8 Wochen nach der Versteigerung stattfindet. Vor diesem Termin ist der Versteigerungserlös (zuzüglich 4 % Zinsen für die Zeit vom Zuschlag bis zum Verteilungstermin und abzüglich der geleisteten Sicherheit) rechtzeitig zu überweisen. Sie bekommen vom Gericht mit dem Zuschlagsbeschluss hierzu weitere Hinweise.

Alternativ können Sie das Meistgebot auch bereits unmittelbar nach der Versteigerung bei der Hinterlegungsstelle des Amtsgerichts Brakel (2. Obergeschoss, Zimmer 210) in einem besonderen Verfahren förmlich **hinterlegen**. In diesem Fall endet die Verzinsung des Betrages mit der Hinterlegung, die Sie selbst dem Gericht nachweisen müssen.

Neben der Grunderwerbssteuer (regelmäßig 6,5 %) betragen die Erwerbsnebenkosten in der Versteigerung nur rund 0,7 % des Meistgebots (Gebühren für den Zuschlag und die Berichtigung des Grundbuches).

Was geschieht mit den Bewohnern der von Ihnen ersteigerten Immobilie?

Gegen den bisherigen Eigentümer, der das ersteigerte Objekt (gegebenenfalls mit Familie) bewohnt und nicht freiwillig räumt, ist der Zuschlagsbeschluss praktisch ein Räumungsurteil. Sie können mit einer vollstreckbaren Beschlussausfertigung, die Sie beim Versteigerungsgericht beantragen können, einen Gerichtsvollzieher mit der Räumungsvollstreckung beauftragen.

Das Eigentum am Versteigerungsobjekt geht unmittelbar mit der Verkündung des Zuschlags auf Sie als Ersteher über. In bestehende Mietverhältnisse treten Sie dadurch ein. Wenn Sie einen Kündigungsgrund haben (zum Beispiel begründeten Eigenbedarf) können Sie Mietverträge unter Umständen mit einer nur dreimonatigen Frist kündigen (sogenanntes "Ausnahmekündigungsrecht des Erstehers"). Allerdings ist die Rechtslage zu diesem Thema sehr komplex. Nehmen Sie daher eventuell anwaltliche Hilfe in Anspruch.

Weitere wichtige Hinweise für Interessenten:

- Alle Versteigerungstermine sind öffentlich und können von jedermann wahrgenommen werden. Das Gericht empfiehlt Ihnen deshalb, vor der Ersteigerung des "eigenen" Objektes an einem der anstehenden Versteigerungstermine teilzunehmen.
- Außerdem sollten Sie sich mit der jeweiligen Gläubigerbank vor dem Versteigerungstermin in Verbindung setzen. Die Telefonnummer des Sachbearbeiters bei der Gläubigerbank erfahren Sie aus der Internet-Veröffentlichung des Objekts oder bei der zuständigen Geschäftsstelle des Amtsgerichts Brakel. Die Gläubigerbanken sind häufig auch bereit Ihnen eine Ablichtung des Gutachtens zur Verfügung zu stellen.
- Bedenken Sie, dass für die in Gutachten und Terminbestimmung genannten Verhältnisse des Objekts keine Gewährleistung besteht. Sofern sich später Abweichungen oder unerkannte Mängel ergeben, können Sie keine Ansprüche gegen Voreigentümer, Gutachter oder das Gericht erheben.