Merkblatt für Bietinteressenten

In diesem Merkblatt wird aus Gründen der besseren Lesbarkeit ausschließlich die männliche Form verwendet. Gemeint sind damit aber grundsätzlich immer Personen aller Geschlechter und geschlechtlichen Orientierungen.

Dieses Merkblatt gibt Ihnen nur allgemeine Hinweise. 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 unserer Internetseite www.zvg-portal.de (tagesaktuell, auch bezüglich Terminaufhebungen!).
Hier finden Sie auch evtl. Gutachten, Pläne und Bilder zu den jeweiligen Objekten.

Bei anderen, ähnlich lautenden Internetseiten handelt es sich nicht um die offiziellen Bekanntmachungen der Gerichte, sondern um Seiten von Privatanbietern.

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

Was Sie zur Versteigerung mitbringen müssen:

- Bieter bzw. Bevollmächtigte/Vertreter müssen sich mit einem gültigen nationalen Identitätspapier ausweisen.
- Wenn Sie für andere bieten wollen – dies gilt auch für den Ehepartner -, müssen Sie im Termin zusätzlich eine spezielle notarielle Bietvollmacht oder eine notarielle Generalvollmacht vorlegen.
- Als Vertreter einer Handelsgesellschaft benötigen Sie zum Nachweis ihrer Vertretungsmacht einen amtlichen Handelsregisterausdruck neusten Datums.
- Für Gebote, die Sie als Eltern für ihr minderjähriges Kindes abgeben wollen, benötigen Sie eine Genehmigung des Familiengerichts.
- Bringen Sie Ihre Steuer Identifikationsnummer mit.

Was Sie zur Sicherheitsleistung wissen müssen:
Sie müssen damit rechnen, dass bei Abgabe Ihres Gebotes Sicherheitsleistung verlangt wird, die Sie dann sofort erbringen müssen.
Die Höhe beträgt, unabhängig von der Höhe Ihres Gebots, immer 10 % des Verkehrswertes.
Die Sicherheitsleistung kann wie folgt erbracht werden:

1. durch einen von einem Kreditinstitut ausgestellten Verrechnungsscheck (auch Bundesbankscheck). Der Scheck darf von Ihrer Bank frühestens am dritten Werktag vor dem Versteigerungstermin ausgestellt werden!
2. durch eine unbefristete, unbedingte und selbstschuldnerische Bürgschaft eines Kreditinstituts
3. durch vorherige Überweisung des Betrages auf das Konto der Zentralen Zahlstelle Justiz bei der Landesbank Hessen-Thüringen – Helaba –
   IBAN: DE08 3005 0000 0001 4748 16
   BIC: WELADEDD

   Bei der vorherigen Überweisung der Sicherheitsleistung müssen Sie angeben
   1. das zuständige Amtsgericht (z. B. AG Köln)
   2. das Aktenzeichen des Verfahrens
   3. den Tag des Versteigerungstermins
   4. das Stichwort „Sicherheit“

   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 einem späteren Bieter identisch sein, da die Sicherheitsleistung sonst nicht als erbracht angesehen werden kann.
   Nach dem Versteigerungstermin wird die nicht benötigte Sicherheitsleistung unaufgefordert zurück überwiesen.

Wie viel müssen Sie bieten und was ist zu beachten?
Im Versteigerungstermin wird das „geringste Gebot“ verkündet. Diesen Betrag müssen Sie mindestens bieten.
Liegt das Meistgebot unter 50 % des festgesetzten Verkehrswertes, muss das Gericht den Zuschlag von Amts wegen versagen.
Erreicht das Meistgebot zwar 50 %, nicht aber 70 % des Verkehrswertes, muss das Gericht den Zuschlag versagen, wenn ein entsprechender Gläubigerantrag gestellt wird.
In diesen Fällen findet ein neuer Termin statt, in dem beide Mindestgrenzen nicht mehr gelten.

Müssen Sie im Grundbuch eingetragene Rechte übernehmen?
Das Gericht stellt vor Eröffnung der Bietzeit fest, ob Sie zusätzlich zu dem zu zahlenden Gebot im Grundbuch eingetragene Rechte übernehmen müssen. Bei bestehenbleibenden Grundpfandrechten hat der Ersteher die im Grundbuch eingetragenen Kapitalbeträge und die laufenden Zinsen ab Zuschlag an die im Grundbuch eingetragenen Gläubiger zusätzlich (zum Meistgebot) zu zahlen.

Welche Zahlungspflichten ergeben sich für Sie als Ersteher?
Erhalten Sie den Zuschlag, wird ein Verteilungstermin bestimmt, der etwa 8 bis 12 Wochen nach der Versteigerung stattfindet. Vor diesem Termin ist der Versteigerungserlös (zusätzlich 4 % Zinsen für die Zeit vom Zuschlag bis zum Verteilungstermin und abzüglich geleisteter Sicherheit) rechtzeitig zu überweisen. Sie bekommen mit der Mitteilung über den Verteilungstermin hierzu weitere Hinweise.
Neben der Grunderwerbssteuer betragen die Erwerbsnebenkosten in der Versteigerung je nach Wert rund 0,7 % des Meistgebots (Gebühren für den Zuschlag und die Berichtigung des Grundbuches).

Was bewirkt der Zuschlag?
Mit Verkündung des Zuschlagsbeschlusses geht das Eigentum am Versteigerungsobjekt auf den Ersteher über.
Gegen den bisherigen Eigentümer (mit Familie) ist der Zuschlagsbeschluss ein Räumungstitel.
Sofern der bisherige Eigentümer nicht freiwillig auszieht, können Sie eine vollstreckbare Beschlussausfertigung beim Versteigerungsgericht beantragen und sodann einen Gerichtsvollzieher mit der Räumungsvollstreckung beauftragen.
Sofern das Versteigerungsobjekt vermietet ist, treten Sie in das Mietverhältnis ein. Wenn Sie einen Kündigungsgrund haben (zum Beispiel begründeten Eigenbedarf) können Sie Mietverträge unter Umständen mit einer nur dreimonatigen Frist kündigen.

Was Sie sonst noch wissen müssen:
- Alle Versteigerungstermine sind öffentlich und können von jedermann wahrgenommen werden.
- Bedenken Sie, dass für die in Gutachten und Terminsbestimmung 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.