

Allgemeine Hinweise für Bietinteressentinnen und Bietinteressenten in Zwangsversteigerungen

Verkehrswert und Gutachten

Der Verkehrswert des Versteigerungsobjektes wird durch das Gericht festgesetzt. Die Festsetzung erfolgt aufgrund des Gutachtens einer Sachverständigen oder eines Sachverständigen, die oder der vom Gericht beauftragt wurde. Das Gutachten finden Sie neben zahlreichen weiteren wichtigen Informationen rund um die Uhr im Internet im ZVG-Portal (www.zvg-portal.de). Zu den Sprechzeiten können Sie nach vorheriger telefonischer Rücksprache das Gutachten beim Amtsgericht Brühl in Papierform einsehen.

Besichtigung des Versteigerungsobjekts

Eine Besichtigung des Versteigerungsobjektes kann das Gericht nicht vermitteln. Normalerweise können Sie sich das Objekt von außen ansehen. Möchten Sie aber das Grundstück betreten oder eine Innenbesichtigung vornehmen, benötigen Sie die Zustimmung der Eigentümerin oder des Eigentümers beziehungsweise der Bewohnerin oder des Bewohners.

Wertgrenzen (5/10 bzw. 7/10-Grenze)

Für Gebote, die nur im Versteigerungstermin abgegeben werden können, ist grundsätzlich die Hälfte des festgesetzten Verkehrswertes als untere Grenze anzusehen. Bei Geboten (Bargebot + eventuell bestehen bleibende Rechte) unter 50 % (= 5/10) des Verkehrswertes muss der Zuschlag von Amts wegen versagt werden (§ 85 a ZVG).

Bei Geboten ab 50 % jedoch weniger als 70 % (= 7/10) des Verkehrswertes, kann Zuschlagsversagung wegen des Nichterreichens der 7/10-Grenze erfolgen. Voraussetzung ist der Antrag einer Berechtigten oder eines Berechtigten, die oder der bei Erreichen der 7/10 Grenze eine höhere Zuteilung auf ihren bzw. seinen Anspruch erhalten würde als bei dem abgegebenen Gebot (§ 74a ZVG). (Gilt nur in der Zwangsversteigerung nicht in der Teilungsversteigerung!)

Nur die Zuschlagsversagung wegen des Nichterreichens der 5/10-Grenze oder der 7/10-Grenze (§ 85a ZVG oder § 74a ZVG) führt zum Wegfall beider Grenzen in allen Folgeterminen in diesem Verfahren.

Unabhängig von der Höhe des Gebots ist eine Zuschlagsversagung aus anderen Gründen (zum Beispiel infolge Bewilligung der Einstellung des Verfahrens durch betreibende Gläubigerinnen und Gläubiger) möglich. Dadurch entfallen die beiden Wertgrenzen aber nicht.

Wurde überhaupt kein zulässiges Gebot abgegeben, führt auch dies nicht zum Wegfall der beiden Wertgrenzen.

Identitätsnachweis des Bieters und Nachweis der Vertretungsberechtigung

Bieterinnen und Bieter müssen sich im Versteigerungstermin durch einen gültigen Personalausweis oder Reisepass ausweisen.

Soll für nicht im Versteigerungstermin anwesende Dritte geboten werden (dies gilt auch, wenn einer der Eheleute nicht erscheint), muss eine notarielle Bietungsvollmacht oder Generalvollmacht vorgelegt werden. Der Vollmachtgeber bzw. die Vollmachtgeberin muss den Bevollmächtigten bzw. die Bevollmächtigte zur Abgabe von Geboten bevollmächtigen. Die Unterschrift der vollmachterteilenden Person muss von einer Notarin bzw. einem Notar beglaubigt werden oder die Vollmacht notariell beurkundet sein. Die Vollmacht ist als Urschrift oder als Ausfertigung vorzulegen. Eine (beglaubigte) Kopie reicht nicht aus.

Firmenvertreterinnen und Firmenvertreter müssen ihre Vertretungsberechtigung nachweisen, zum Beispiel durch einen beglaubigten Handelsregisterauszug (amtlicher Ausdruck des zuständigen Amtsgerichts) neuesten Datums oder eine Bescheinigung einer Notarin oder eines Notars über die Vertretungsberechtigung gemäß § 21 BNotO (Bundesnotarordnung).

Sicherheitsleistung

Bieterinnen und Bieter müssen damit rechnen, dass im Termin eine **Sicherheitsleistung in Höhe von 10 % des festgesetzten Verkehrswertes** verlangt wird.

Eine Sicherheitsleistung durch Barzahlung ist ausgeschlossen!

Ab dem 16. Februar 2007 kann die Sicherheitsleistung wahlweise nur noch durch

- **einen von einem im Inland zugelassenen Kreditinstitut oder der Bundesbank ausgestellten Verrechnungsscheck oder Bundesbankscheck**

(Der Scheck darf frühestens am dritten Werktag vor dem Versteigerungstermin ausgestellt worden sein. Den Scheck dürfen Sie nicht unterschreiben. **Ausstellerin** des Bankverrechnungsschecks - nicht zu verwechseln mit dem „bankbestätigten Scheck“ - muss die **Bank** sein!)

- **eine unbefristete, unbedingte und selbstschuldnerische Bürgschaft eines im Inland zugelassenen Kreditinstituts**

- **vorherige Überweisung** an die Zentrale Zahlstelle Justiz

geleistet werden.

Bei der vorherigen Überweisung der Sicherheitsleistung auf das Konto der Zentralen Zahlstelle Justiz bei der

Landesbank Hessen-Thüringen (Helaba)

BIC: WELADED

IBAN: DE08 3005 0000 0001 4748 16

müssen als **Verwendungszweck unbedingt angegeben** werden:

1. der Name des Amtsgerichts **"AG Brühl"**
2. das **Geschäftszeichen** des Verfahrens
3. das Stichwort **"Sicherheit"**
4. der **Tag des Versteigerungstermins**

Die bzw. der für die Versteigerung verantwortliche Rechtspflegerin oder Rechtspfleger wird von der Zentralen Zahlstelle Justiz über die Gutschrift auf dem obigen Konto zeitnah online informiert.

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

Sorgen Sie deswegen für eine **rechtzeitige Überweisung**. Auch bei einer telegrafischen Überweisung (Blitzgiro) sind entsprechende Bearbeitungszeiten der beteiligten Geldinstitute und der Zentralen Zahlstelle Justiz zu berücksichtigen!

Ist die Sicherheit nicht von dem Konto der Bieterin oder des Bieters überwiesen worden (sondern beispielsweise vom Konto des Ehepartners), wird zusätzlich eine Zweckbestimmung der Kontoinhaberin bzw. des Kontoinhabers benötigt.

Weitergehende Auskünfte zur Beschaffung der Sicherheitsleistung und den dafür anfallenden Kosten erhalten Sie bei Ihrer Bank. Wegen der speziellen Anforderungen an die Sicherheitsleistung im Zwangsversteigerungsverfahren empfiehlt es sich, Ihrer Bank dieses Merkblatt vorzulegen.

Im Zweifel wenden Sie sich bitte direkt an das Versteigerungsgericht.

Rückgabe der Sicherheitsleistung

Werden Sie im Versteigerungstermin überboten, gibt Ihnen die Rechtspflegerin oder der Rechtspfleger im Anschluss (in der Regel am Ende des Termins) die Bankbürgschaft, den Bankverrechnungsscheck oder den Bundesbankscheck zurück.

Wurde die Sicherheitsleistung durch vorherige Überweisung an die Zentrale Zahlstelle Justiz geleistet, wird die nicht benötigte Sicherheitsleistung so bald wie möglich durch die Zentrale Zahlstelle Justiz auf das Konto der Einzahlerin oder des Einzahlers zurück überwiesen. Im Regelfall müssen Sie verfahrensbedingt für die Rücküberweisung eine Zeitspanne von etwa 1-3 Wochen einkalkulieren.

Falls Sie das Meistgebot abgegeben haben, aber der Zuschlag versagt wird, erhalten Sie die Sicherheitsleistung erst nach feststehender Rechtskraft der Zuschlagsversagung zurück. Die Rechtskraft tritt frühestens 2 Wochen nach Verkündung des Zuschlagsversagungsbeschlusses ein. Der Zeitraum für die Rückgabe der Sicherheitsleistung verlängert sich entsprechend.

Haben Sie die Sicherheitsleistung per Bankverrechnungsscheck oder Bundesbankscheck geleistet, erfolgt die Rückzahlung durch Überweisung auf Ihr Konto, da einbehaltene Schecks direkt nach dem Versteigerungstermin eingelöst werden. Bitte teilen Sie dem Versteigerungsgericht Ihre Bankverbindung mit!

Sollte Ihnen der Zuschlag erteilt werden, wird die per Bankverrechnungsscheck oder Bundesbankscheck oder Überweisung auf das Konto der Zentralen Zahlstelle Justiz geleistete Sicherheitsleistung als (Teil-)Zahlung auf das Meistgebot angerechnet. Bei einer Sicherheitsleistung durch Bankbürgschaft haben Sie keine (Teil-)Zahlung geleistet. Die Bankbürgschaft wird darum bei dieser Konstellation erst nach vollständiger Zahlung und Durchführung des Verteilungstermins zurückgegeben.

Berücksichtigen Sie bei der Entscheidung für oder gegen eine bestimmte Form der Sicherheitsleistung die unterschiedliche Handhabung. Die angegebenen Zeiträume können von Fall zu Fall abweichen und sind daher unverbindlich.

Geringstes Gebot

Alle für Bietinteressentinnen und Bietinteressenten wichtigen Angaben (zum Beispiel Geringstes Gebot bestehend aus Mindestbargebot und unter Umständen bestehen bleibenden Rechten sowie die 5/10- und 7/10-Grenze, Anmeldungen der Beteiligten) werden im Versteigerungstermin bekannt gegeben und eingehend erörtert.

Soweit überhaupt Rechte bestehen bleiben, müssen Sie diese zusätzlich zum baren Meistgebot übernehmen. Berücksichtigen Sie dies zur Vermeidung einer "Doppelzahlung" schon bei Abgabe Ihres (Bar-)Gebots!

Beispiel: Wollen Sie z.B. 300.000 EUR anlegen, bieten Sie bei einem Bestehenbleiben von Rechten in Höhe von 100.000 EUR nur die Differenz von 200.000 EUR als Bargebot, um wirtschaftlich auf 300.000 EUR zu kommen. Das Bargebot ist der Betrag, den Sie bei Gebotsabgabe nennen.

Bestehen bleibende Rechte müssen Sie ab Zuschlag zu den Bedingungen übernehmen, wie sie im Grundbuch eingetragen sind! Dies gilt auch für nicht auf Zahlung einer Geldsumme gerichtete Rechte (z.B. Wege- oder Leitungsrechte, Wohnungsrechte, Nießbrauch usw.). Der vom Versteigerungsgericht für derartige Lasten festzusetzende Zuzahlungsbetrag gilt nur für den - in der Praxis eher unwahrscheinlichen - Fall, dass das Recht zum Zeitpunkt des Zuschlags nicht besteht. Schätzen Sie selbst ab, wie hoch die (wirtschaftliche) Beeinträchtigung der Übernahme der Lasten für Sie ist und bestimmen Sie auf dieser Grundlage, welchen (zusätzlichen) Betrag Sie als Bargebot bieten möchten.

Bietzeit

Die Bietzeit, also der Zeitraum von der Aufforderung zur Abgabe von Geboten bis zum Schluss der Versteigerung, beträgt mindestens 30 Minuten. Die Bietzeit ist keine „Wartezeit“. Sie können direkt nach der Aufforderung zur Gebotsabgabe bieten. Das Ende der Bietzeit wird nach Einhaltung der Mindestbietzeit erst verkündet, wenn keine Gebote mehr abgegeben werden. Bis zu diesem Zeitpunkt kann noch weiter geboten werden.

Der Erwerb einer Immobilie sollte in Ruhe überlegt sein. Setzen Sie sich vor dem Hintergrund, was Sie sich leisten können und wollen, bereits im Vorfeld ein Limit, da Sie von einem einmal zugelassenen Gebot nicht zurücktreten können.

Nutzen Sie auch die vom Versteigerungsgericht im Internet bereitgestellten Unterlagen und weiterführenden Links, um sich schon vor dem Termin umfassend zu informieren. Im Zweifel wenden Sie sich bitte direkt an das Versteigerungsgericht.

Verteilungstermin, Meistgebot, Grunderwerbsteuer, Kosten

Die Ersteherin oder der Ersteher muss das Gebot, eventuell abzüglich einer geleisteten Sicherheit, von der Erteilung des Zuschlags an mit 4 % verzinsen und ca. 2-3 Monate nach der Zuschlagserteilung an das Gericht überweisen.

Falls Sie den Zuschlag erhalten, kommen folgende Ausgaben auf Sie zu:

- **Meistgebot** (bestehend aus dem Bargebot und den eventuell bestehen gebliebenen Rechten)
- **4 % Jahreszinsen (berechnet vom Bargebot)** ab Zuschlag (Eigentumserwerb), der entweder direkt im Versteigerungstermin oder in einem gesonderten Verkündungstermin (in der Regel 1-2 Wochen nach dem Versteigerungstermin) erteilt wird, bis einen Tag vor dem Erlösverteilungstermin. **Nur** bei Erfüllung der Voraussetzungen des § 49 Abs. 4 ZVG entfällt die Verzinsung des Meistgebotes. Sinnvoll ist eine kurze Rücksprache mit der Rechtspflegerin oder dem Rechtspfleger bezüglich der Zahlungsweise bereits am Ende des Versteigerungstermins.
- **Grunderwerbsteuer** (vom Meistgebot berechnet)
Seit dem 01.01.2015 beträgt die Grunderwerbsteuer 6,5 %. Einzelheiten erfragen Sie bitte bei dem zuständigen Finanzamt Brühl.
- Zuschlagsgebühr (vom Meistgebot berechnet) zuzüglich geringer Zustellungsauslagen. Beispiel:

Gebot	Gebühr
50.0000 €	300,50 €
150.000 €	762,50 €
250.000 €	1158,50 €
500.000 €	1950,50 €

- **Eintragungskosten beim Grundbuchamt** (nach dem Verkehrswert oder einem eventuell höherem Gebot) . Beispiel:

Wert	Gebühr
50.0000 €	165,00 €
150.000 €	354,00 €
250.000 €	535,00 €
500.000 €	935,00 €

Sie müssen nicht zur Notarin oder zum Notar, um in das Grundbuch eingetragen zu werden. Dies veranlasst das Versteigerungsgericht nach dem Erlösverteilungstermin. Voraussetzung ist das Vorliegen der steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung. Diese erteilt das Finanzamt in der Regel nach Zahlung der Grunderwerbsteuer. Hinzu kommen jedoch Notar- und Grundbuchkosten für die eventuell zur Finanzierung des Meistgebots einzutragenden Grundschulden oder Hypotheken.

Räumung

Sollte die Schuldnerin oder der Schuldner (Eigentümerin oder Eigentümer) das Objekt nach dem Zuschlag nicht freiwillig räumen, können Sie mit einer vollstreckbaren Ausfertigung des Zuschlagsbeschlusses als Räumungstitel durch die Gerichtsvollzieherin oder den Gerichtsvollzieher die Zwangsräumung betreiben lassen. Der Gerichtsvollzieherin oder dem Gerichtsvollzieher gegenüber sind Sie hierfür zahlungs- und vorschusspflichtig.

Eine Räumung aufgrund des Zuschlagsbeschlusses ist bei Mieterinnen oder Mietern und Pächterinnen und Pächtern unzulässig. In bestehende Miet- und Pachtverhältnisse treten Sie als Ersteherin oder Ersteher ein. Auch bei Zwangsversteigerungen gilt der Grundsatz „Kauf bricht nicht Miete“.

Es gelten die allgemeinen Kündigungsrechte sowie die Besonderheiten der §§ 57 ff. ZVG. Beachten Sie jedoch, dass im Falle der Vermietung oder Verpachtung die in den §§ 57a ZVG (Sonderkündigungsrechte) und § 57b ZVG vorgesehenen Maßgaben zwar in „normalen“ Zwangsversteigerungsverfahren (Zwangsversteigerung im Wege der Zwangsvollstreckung) nicht aber in Teilungsversteigerungsverfahren (Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft) Anwendung finden. Die Rechtslage, ob, wann und zu welchen Bedingungen Sie solche Verträge kündigen können, ist äußerst komplex. Gegebenenfalls sollten Sie hierzu - schon im Vorfeld - Rat bei einer Rechtsanwältin oder einem Rechtsanwalt suchen.

Soweit (Wohn-)Rechte bestehen bleiben, gelten ebenfalls Besonderheiten.

So erreichen Sie uns:

Amtsgericht Brühl, Balthasar- Neumann Platz 3, 50321 Brühl

Internet: www.ag-bruehl.nrw.de

Telefon: 02232-709-0 (Zentrale)

Durchwahl: 02232-709219 bzw 249

Sprechzeiten: Montag bis Freitag: 08:00-12:00 sowie nach Vereinbarung (vor Gutachteneinsicht telefonische Voranmeldung erforderlich)

Weiterführende Informationen rund um die Zwangsversteigerung finden Sie auf der Internetseite des Amtsgerichts Brühl

Versteigerungstermine im Internet: www.zvg-portal.de

Beachten Sie bitte, dass hier nur allgemeine Hinweise über den grundsätzlichen Verfahrensablauf gegeben werden können. Für die Richtigkeit und Vollständigkeit dieses Informationsblattes kann - wegen der Unterschiedlichkeit jedes Einzelfalles - keine Gewährleistung übernommen werden. Es ist nicht möglich, auf diesem Weg alle denkbaren Besonderheiten, die den Einzelfall betreffen können, darzustellen. Alle für bietinteressierte Personen wichtigen Angaben und die Versteigerungsbedingungen werden im Versteigerungstermin bekannt gegeben und eingehend erörtert.