

Zwangsversteigerung von Grundstücken und Gebäuden

- Allgemeine Hinweise für Bietinteressenten-

Eine Zwangsversteigerung findet auf der Grundlage des Zwangsversteigerungsgesetzes (ZVG) statt.

Ausgangspunkt für die Überlegungen eines Interessenten ist in der Regel der **Verkehrswert**, welcher vom Gericht festgesetzt wird. Hierzu wird im Vorfeld ein Sachverständiger mit der Erstellung eines entsprechenden **Verkehrswertgutachtens** beauftragt.

Dieses Gutachten kann auf den **Geschäftsstellen des Amtsgerichts Strausberg/Zwangsversteigerungen**
Klosterstraße 13

zu folgenden Geschäftszeiten eingesehen werden:

Dienstag 09:00 - 12:00 und 15:00 - 17:00 Uhr
Do und Fr 09:00 - 12:00 Uhr

Die **Einsicht** ist jedoch **erst** dann **möglich**, wenn bereits ein **Termin** für die **Versteigerung** bestimmt wurde.

Sie können sich Abschriften aus dem Gutachten fertigen. Das Erstellen von Kopien durch das Gericht bzw. die Versendung von **Kopien** ist aus Kapazitätsgründen **nicht möglich**.

Hinsichtlich einer eventuell gewünschten **Besichtigung des Objektes** muss immer der **Eigentümer** sein **Einverständnis** erteilen, denn er bleibt bis zu einem eventuellen Zuschlag der Eigentümer. Das Gericht kann keine Besichtigung vermitteln oder anordnen. Ebenso können **Anschriften von Eigentümern** aus datenschutzrechtlichen Gründen durch das Gericht **nicht mitgeteilt** werden.

Verkehrswert und Gebotshöhe

Der Verkehrswert gibt den Marktwert an, d. h. den Preis, der für das Objekt bei so genanntem freihändigen Verkauf erzielt werden könnte.

In der Versteigerung muss dieser Wert jedoch nicht von vornherein geboten werden.

Es ist zu beachten, dass **im 1. Termin** mindestens **5/10** des festgesetzten Wertes geboten werden müssen, um überhaupt die **Möglichkeit einer Zuschlagserteilung** zu eröffnen.

Sofern das Gebot **zwar 5/10**, aber nicht **mindestens 7/10** des festgesetzten Wertes erreicht, hat der **Gläubiger** unter Umständen die Möglichkeit, die **Versagung des Zuschlages** zu beantragen. Erfolgt aus den vorgenannten Gründen kein Zuschlag, so gelten die genannten Grenzen im nächsten Termin nicht mehr.

Auch beim **Erreichen der 7/10** des Wertes im 1. Termin bestehend für betreibende Gläubiger prozessuale **Möglichkeiten, es nicht zum Zuschlag kommen zu lassen**. Es empfiehlt sich daher immer, spätestens im 1. Termin mit den betreibenden Gläubigern, welche meist durch entsprechende Mitarbeiter im Termin vertreten sind, Rücksprache zu halten, um die entsprechenden Erlösvorstellungen zu erfahren und sein Bietverhalten entsprechend einzurichten.

Übernahme von Belastungen im Grundbuch

Das Gericht wird vor der Bietzeit im Termin mitteilen, ob im Grundbuch eingetragene Belastungen bzw. Rechte zu übernehmen sind oder aber das Grundstück lastenfrei an einen Ersteher übergeht.

Gebotsabgabe

Geboten werden kann nur **mündlich im Termin** (also nicht schriftlich oder telefonisch), jeder Versteigerungstermin ist öffentlich.

Die **Bietzeit** beträgt **mindestens 30 Minuten**. Sie endet jedoch erst, wenn trotz Aufforderung des Rechtspflegers keine Gebote mehr abgegeben werden und dieser das Ende der Bietzeit feststellt.

Bieter müssen sich mit gültigem Personalausweis oder Pass (bei Wohnung im Inland nebst aktueller Meldebescheinigung) ausweisen. **Wenn für Andere geboten oder mit geboten werden soll (dies gilt auch für den Ehegatten), muss eine Biet- oder Generalvollmacht mit notarieller Unterschriftsbeglaubigung bzw. in notarieller Urkunde vorgelegt werden.**

Beim Bieten für eine Firma ist ein beglaubigter Handelsregisterauszug, nicht älter als 1 Monat, vorzulegen.

Des Weiteren ist die steuerliche bzw. Wirtschafts-Identifikationsnummer bereit zu halten.

Sicherheitsleistung

Bieter müssen damit rechnen, daß ein Verfahrensbeteiligter bei Abgabe eines Gebotes Sicherheitsleistung verlangt, die dann sofort erbracht werden muss.

Die Sicherheit ist daher zum Termin mitzubringen.

Ist Sicherheit beantragt, so kann ein Gebot nur bei Leistung der Sicherheit berücksichtigt werden, andernfalls ist es zurückzuweisen.

Die Sicherheit beträgt 10% des Verkehrswertes.

Eine Sicherheitsleistung durch Barzahlung ist ausgeschlossen.

Die Sicherheit kann wie folgt geleistet werden:

- a) durch Bundesbankschecks, die frühestens am dritten Werktag vor dem Versteigerungstermin ausgestellt worden sein dürfen;
- b) unbefristete, unbedingte, selbstschuldnerische Bürgschaft eines Kreditinstitutes* (sog. Bankbürgschaft);

- c) Verrechnungsschecks, welche von einem **Kreditinstitut*** ausgestellt sein müssen, auch diese dürfen frühestens am dritten Werktag vor dem Versteigerungstermin ausgestellt worden sein;
- d) durch rechtzeitig vor dem Versteigerungstermin erfolgte Überweisung auf das Konto der Landeshauptkasse Brandenburg unter folgendem Verwendungszweck:

„Bietsicherheit 3 K ... (bitte vollständiges Az. ergänzen), AG Strausberg“.
Das Konto der Landeshauptkasse Brandenburg lautet:

BIC-Swift: WELADEDXXX
IBAN: DE62300500007110404121
bei der Landesbank Hessen-Thüringen

Die Überweisung muss so rechtzeitig erfolgen, daß eine rechtzeitige Gutschrift vor dem Versteigerungstermin erfolgt ist und ein Nachweis hierüber im Versteigerungstermin vorliegt. Bedenken Sie bitte, daß der Überweisungsweg erfahrungsgemäß mehrere Tage in Anspruch nehmen kann.

Bitte achten Sie bei Überweisung der Bietsicherheit weiterhin darauf, daß der Einzahler dieser Sicherheitsleistung identisch sein muss mit derjenigen Person, die im Versteigerungstermin auch Gebote abgeben möchte. Die Identität muss durch den Rechtspfleger im Versteigerungstermin feststellbar sein (bei häufigen Namen ggf. Geburtsdatum angeben; Einzahlungsnachweise im Termin vorlegen). Sollten Sie dann im Termin nicht bieten wollen bzw. nicht der Meistbietende bleiben, so teilen Sie bitte dem Gericht schriftlich Ihre Bankverbindung zur Zurücküberweisung dieser Sicherheitsleistung mit.

Wertpapiere, Sparbücher, gewöhnliche Bar- oder Verrechnungsschecks (von Privatkonten) werden als Sicherheit nicht zugelassen.

Wird einem Bieter der Zuschlag nicht erteilt, so wird die Sicherheit am Ende der Versteigerung zurückerstattet, bei unbarer Einzahlung durch entsprechende Überweisung nach erfolgter Mitteilung der Bankverbindung (s.o.) durch Sie als Einzahler. Die Rücküberweisung kann mehrere Tage dauern.

Zahlung des Meistgebots

Wird einem Bieter der Zuschlag erteilt, so wird ein besonderer Verteilungstermin anberaumt, der ca. **6-10 Wochen nach dem Versteigerungstermin liegt**.

Rechtzeitig vor diesem Termin ist dann das Meistgebot **an die Landeshauptkasse Brandenburg zu überweisen** (abzüglich evtl. gezahlter Sicherheit). Barzahlung an das Gericht ist nicht möglich. Das Meistgebot wird vom Tage des Zuschlags bis einen Tag vor dem Verteilungstermin mit 4% p. a. verzinst, diese Zinsen sind dann mit dem Meistgebot durch den Ersteher ebenfalls zu entrichten.

Dieser Termin ist nach seiner Festsetzung nicht verschiebbar, eine Stundung der Zahlung o. ä. ist nicht möglich, das Gesetz lässt hier keinerlei Spielraum.

Richten Sie daher Ihre Finanzierungsabsprachen bitte dementsprechend ein.

Eine Nichtzahlung des Erlöses spätestens im festgesetzten Verteilungstermin, gleich aus welchen Gründen, kann Folgen für einen Ersteher haben, die bis zur Zwangsvollstreckung in sein gesamtes privates Vermögen führen können.

Kosten

Für einen Ersteher fallen neben dem zu entrichtenden Erlös folgende Kosten an:

- a) Grunderwerbsteuer (in der jeweils gesetzlich geltenden Höhe)
- b) Kosten für die Erteilung des Zuschlags (bestimmt sich nach dem Gerichtskostengesetz und der Höhe des Gebotes, für welches der Zuschlag erteilt wurde).
- c) Kosten für die Eintragung im Grundbuch (bestimmt sich nach der Kostenordnung)

Die Verfahrenskosten des Zwangsversteigerungsverfahrens werden vorab dem Erlös entnommen. Die Eintragung im Grundbuch als neuer Eigentümer wird vom Gericht veranlasst. **Dies geschieht nach dem Verteilungstermin** und nach Zahlung der Grunderwerbssteuer (das Finanzamt erteilt dann die sog. Unbedenklichkeitsbescheinigung).

Ein Ersteher ist mit der Verkündung des Zuschlagsbeschlusses Eigentümer, auch wenn er noch nicht im Grundbuch eingetragen ist (§ 90 ZVG).

Dieses Merkblatt kann nur allgemeine Hinweise zum allgemeinen Verfahrensablauf geben. Es ist unmöglich, alle denkbaren rechtlichen Möglichkeiten oder Gegebenheiten an dieser Stelle zu erörtern.

Für Interessenten werden wichtige Informationen zum Grundstück, die sich aus den Verfahrensakten ergeben, auf jeden Fall im Termin bekannt gemacht. Sie haben auch während der Bietzeit die Möglichkeit, noch Fragen zu stellen.

Die anstehenden Versteigerungstermine des **Zentralen Versteigerungsgerichts Strausberg (zuständig für die Versteigerungen in den Amtsgerichtsbezirken Eberswalde, Bad Freienwalde, Bernau und Strausberg)** werden an der **Gerichtstafel im Amtsgericht Strausberg, Klosterstraße 13, unter www.zvg-portal.de oder im Amtsblatt des Landes Brandenburg in aller Regel veröffentlicht.** Dies geschieht in der Regel spätestens 6 Wochen (in Ausnahmefällen 2 Wochen) vor dem Termin.

Ab ca. 4 Wochen vor dem Termin können weitere Veröffentlichungen in der Tagespresse erfolgen, z.B. in der „**Märkischen Oderzeitung (MOZ)**“, der „**Berliner Zeitung**“ und der „**Berliner Morgenpost**“ sowie im Internet unter www.zvg.com.

Veröffentlichungen in diversen **Versteigerungskatalogen** erfolgen **nicht** durch das Gericht.

Alle Versteigerungstermine sind öffentlich und können von Jedermann, ob als Zuschauer oder als Interessent, aufgesucht werden.

Bietinteressenten empfehlen wir, andere Versteigerungen zu besuchen, um vor Ersteigerung des „eigenen“ Objekts eine ungefähre Vorstellung zu bekommen, wie ein solcher Termin abläuft oder ablaufen kann.

Die Versteigerungen finden im **Gerichtsgebäude Klosterstraße 13** statt.

Bei Rück- oder Vorsprachen ist **stets unbedingt die Geschäftsnummer des Verfahrens (3 K (bitte vollständiges Az. ergänzen))** anzugeben, erster Anlaufpunkt ist immer die Geschäftsstelle.

Amtsgericht Stausberg
Abteilung 3 K (Zwangsversteigerungen)

* Das ausstellende Kreditinstitut muss zum Betreiben von Bankgeschäften in Deutschland berechtigt sein. Der Nachweis hierüber ist im Zweifelsfall durch den Birter zu erbringen.