

Hinweise für Bietinteressenten

Veröffentlichung:

Nach den gesetzlichen Bestimmungen erfolgt zwei bis drei Monate vor dem Termin die Veröffentlichung im Amtsblatt des Landes Brandenburg und durch Aushang an der Gerichtstafel. Darüber hinaus werden sämtliche Versteigerungstermine ca. 4 Wochen vor dem Termin in den ortsüblichen Tageszeitungen veröffentlicht.

Verkehrswert:

Der veröffentlichte Verkehrswert wird in der Regel auf Grundlage eines Sachverständigengutachtens vom Gericht festgesetzt. Das Gutachten kann nach der Terminsveröffentlichung auf der Geschäftsstelle der Zwangsversteigerungsabteilung eingesehen werden.

Geringstes Gebot:

Das geringste Gebot wird vom Gericht im Versteigerungstermin bekannt gegeben. Es legt den Betrag fest, der mindestens geboten werden muss, damit das Gebot vom Gericht angenommen werden kann. Das geringste Gebot setzt sich aus zwei Teilen zusammen:

1. bestehen bleibende Rechte, die der Ersteher mit Zuschlag übernehmen muss;
2. Kosten des Verfahrens und Ansprüche nach § 10 Abs. 1 Nr. 1-3, § 12 Nr. 1 und 2 ZVG

Zu beachten ist, dass man in der Versteigerung bei Gebotsabgabe nur das Bargebot (§ 49 Abs. 1 ZVG) bietet. Die bestehenden Rechte muss der Bieter – in Gedanken - bei der Errechnung dessen, was er wirtschaftlich bieten will, hinzurechnen.

Versteigerungstermin:

Der Versteigerungstermin ist öffentlich.

Jeder Bieter muss sich durch einen gültigen Personalausweis oder einen Reisepass ausweisen. Wenn mehrere Personen gemeinschaftlich bieten wollen – als Bietergemeinschaft – so muss das Beteiligtenverhältnis angegeben werden (z.B. Eheleute zu je ½ Anteil). Der Vertreter einer juristischen Person (z.B. GmbH, AG) oder Handelsgesellschaft (KG, OHG) muss seine Vertretungsbefugnis durch Vorlage eines aktuellen Auszuges aus dem Handelsregister – in der Regel nicht älter als 4 Wochen – nachweisen.

Wer in Vollmacht für einen anderen bieten will, muss eine öffentliche oder öffentlich beglaubigte Bietungsvollmacht vorlegen (Notar).

Die Bietzeit beträgt mindestens 30 Minuten, endet jedoch erst, wenn keine Gebote mehr abgegeben werden.

Um den Ablauf eines Versteigerungstermins kennen zu lernen, ist es sinnvoll, bereits vor Ersteigerung eines Objektes an anderen Terminen zur Information teilzunehmen.

Sicherheitsleistung:

In Zwangsversteigerungsverfahren gibt es Verfahrensbeteiligte, die im Termin einen Antrag auf Sicherheitsleistung stellen können.

Die Bietsicherheit beträgt in der Regel 10 % des Verkehrswertes, mindestens jedoch die Kosten des Verfahrens, die im Versteigerungstermin bekannt gegeben werden.

Barzahlung ist ausgeschlossen!

Sicherheit kann wie folgt geleistet werden (§ 69 ZVG):

a)

Bundesbankschecks und Verrechnungsschecks, ausgestellt frühestens am dritten Werktag vor dem Versteigerungstermin. Das gilt nur, wenn die Schecks von einem im Geltungsbereich dieses Gesetzes (also in der BRD) zum Betreiben von Bankgeschäften berechtigten Kreditinstitut oder der Bundesbank ausgestellt und im Inland zahlbar sind.

b)

selbstschuldnerische, unbedingte und unbefristete Bankbürgschaft eines Kreditinstitutes (siehe a), wenn die Verpflichtung im Inland zu erfüllen ist. Dies gilt jedoch nicht für Gebote des Schuldners oder eines neu eingetretenen Eigentümers.

c)

Überweisung auf ein Konto der Gerichtskasse, wenn der Betrag vor dem Versteigerungstermin gutgeschrieben ist und ein Nachweis hierüber im Termin vorliegt

Die Bankverbindung lautet:

Landeshauptkasse-Landesjustizkasse

Kontonummer: 16001560

Bankleitzahl: 16000000

bei: Filiale der Deutschen Bundesbank Potsdam

zusätzlich sind folgende Angaben unbedingt erforderlich:

- Amtsgericht Frankfurt (Oder)
- Aktenzeichen
- Einzahler (mit Angabe des Bieters, wenn dieser nicht mit dem Einzahler nicht identisch ist)

Eigentumsumschreibung im Grundbuch:

Der Ersteher wird Eigentümer mit Erteilung des Zuschlages. Ab diesem Tage gehen die Lasten und Nutzen des Versteigerungsobjektes auf ihn über.

Die Eintragung im Grundbuch erfolgt jedoch erst, wenn

- a. der Verteilungstermin stattgefunden hat (ca. 6 bis 10 Wochen nach dem Versteigerungstermin),
- b. der Zuschlag rechtskräftig geworden ist und
- c. die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes dem Vollstreckungsgericht vorliegt. Der Ersteher hat in der Regel 3,5 % Grunderwerbssteuer auf das Meistgebot (Bargebot und bestehen bleibende Rechte) zu zahlen.

Die Eigentumsumschreibung wird nach Vorliegen dieser Voraussetzungen vom Versteigerungsgericht veranlasst.

Zahlung des Meistgebotes:

Das Bargebot ist vor dem Verteilungstermin zu berichtigen. Der Ersteher erhält bezüglich der Zahlungsmöglichkeiten ein gesondertes Merkblatt vom Gericht.

Kosten für den Ersteher:

Der Ersteher hat folgende Kosten zu tragen:

- Gebühr für die Erteilung des Zuschlags (wird vom Versteigerungsgericht erhoben)
- 4 % Zinsen auf das Bargebot vom Zuschlag bis längstens einen Tag vor Verteilungstermin
- Grunderwerbssteuer von 3,5 %
- Gebühr für die Eintragung im Grundbuch (wird vom Grundbuchamt erhoben)

Kündigung von Miet und Pachtverhältnissen:

Der Ersteher ist berechtigt, Miet und Pachtverhältnisse zum ersten zulässigen Termin – gerechnet ab Zuschlag – unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist zu kündigen. Bei Fristversäumnis läuft der Vertrag auf vereinbarte Dauer weiter. Bei Wohnraummietverhältnissen finden Kündigungsbestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches Anwendung.

Bei Streitigkeiten entscheidet generell das Prozessgericht. Das Ausnahmekündigungsrecht gilt nicht bei Versteigerungen, die zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft (Teilungsversteigerung) durchgeführt werden.

Der bisherige Eigentümer und die zu seinem Hausstand gehörenden Personen haben keinen Kündigungsschutz. Mittels einer vollstreckbaren Ausfertigung des Zuschlagbeschlusses (wird durch das Versteigerungsgericht erteilt) ist die zwangsweise Räumung durch den Gerichtsvollzieher möglich. Ein separater Räumungstitel ist nicht notwendig.

Mängelhaftung:

Versteigert wird der im Grundbuch eingetragene Grundbesitz in seinem tatsächlichen Bestand. Es besteht keine Mängelhaftung. Das Objekt wird versteigert wie es steht und liegt.

Für die Richtigkeit der Anmeldungen und der Auskünfte der Steuerbehörden haftet das Gericht nicht.

- ohne Gewähr -