Hinweise für Bietinteressenten in Zwangsversteigerungsverfahren

Informationen zu aktuellen Zwangsversteigerungsterminen beim Amtsgericht Herne und weiteren Amtsgerichten in ganz Deutschland finden Sie im Internet unter www.zvg-portal.de

1. Verkehrswert

Zur Durchführung des Zwangsversteigerungsverfahrens wird der Verkehrswert des Versteigerungsobjekts vom Gericht festgestellt. Diese Feststellung erfolgt aufgrund eines vom Gericht in Auftrag gegebenen Sachverständigengutachtens.

Das Gutachten kann auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts, Zimmer 9, eingesehen werden.
Um einen Termin für die Einsichtnahme zu buchen, gehen Sie bitte auf:
https://www.ag-herne.nrw.de/behoerde/terminbuchung/index.php

Das Gericht kann eine Besichtigung des Versteigerungsobjekts oder einen Verkauf außerhalb des Versteigerungsverfahrens nicht vermitteln.

2. Gebotsabgabe

Gebote können nur mündlich während des Versteigerungstermins abgegeben werden. Dabei ist die Höhe klar und deutlich anzugeben. Bei mehreren Bietern ist auch das Beteiligungsverhältnis mitzuteilen. Die Bieter müssen sich unzweifelhaft über ihre Person durch Vorlage eines Personalausweises oder Reisepasses ausweisen.

Bieter, die nicht für sich, sondern für eine andere Person bieten, müssen ihre Vollmacht oder Vertretungsbefugnis in öffentlich beglaubigter Form (notariell beglaubigt) vorlegen. Bei der Vollmacht muss es sich um eine Bietungsvollmacht handeln, die ausdrücklich zur Abgabe von Geboten ermächtigt.

Firmenvertreter müssen ihre Vertretungsberechtigung durch einen beglaubigten Handelsregisterauszug neuesten Datums nachweisen (nicht älter als 3 Wochen).
Vertreter einer eingetragenen Gesellschaft bürgerlichen Rechts (eGbR) müssen ihre Vertretungsberechtigung durch einen beglaubigten Gesellschaftsregisterauszug neuesten Datums nachweisen (nicht älter als 3 Wochen).

3. Bietzeit

Mit der Aufforderung zur Abgabe von Geboten wird die Bietzeit eröffnet. Diese dauert mindestens **30 Minuten**. Während dieser Zeit können Gebote abgegeben werden.

Nach Ablauf dieser Zeit ist das zuletzt abgegebene Gebot vom Gericht dreimal zu verkünden. Auch danach können noch weitere Gebote abgegeben werden. Das Gericht wird dazu auffordern. Gebote können solange abgegeben werden, wie ernsthaftes Interesse besteht. Ein weiteres Gebot muss dann jedoch kurzfristig erfolgen.

Geschieht dies nicht, wird die Versteigerung geschlossen. Weitere Gebote sind dann nicht mehr zulässig.

Nach Schluss der Versteigerung kann die Entscheidung über den Zuschlag sofort oder in einem möglichen späteren Termin verkündet werden.

4. Sicherheitsleistung

I. Auf Antrag eines Gläubigers ist vom Bieter Sicherheit zu leisten. Kann diese nicht erbracht werden, ist das Gebot unzulässig und muss zurückgewiesen werden.

   Es wird ausdrücklich darauf hingewiesen, dass die Sicherheitsleistung **sofort** nach Abgabe des Gebots zu erbringen ist. Bietinteressenten, die keine nach Art und Höhe ausreichende Sicherheit leisten können, sollten sich sofort mit den Sicherheit verlangenden Gläubigern in Verbindung setzen, um abzuklären, ob eventuell auf die Sicherheitsleistung verzichtet werden kann.

Die Bietzeit kann grundsätzlich nicht verlängert werden, um eine ausreichende Sicherheitsleistung noch zu beschaffen.

II. **Die Höhe der Sicherheitsleistung beträgt 10 % des festgesetzten Verkehrswertes.**

III. Die Sicherheitsleistung kann erbracht werden durch:
   a. einen von einem Kreditinstitut ausgestellten Verrechnungsscheck oder Bundesbankscheck,
   b. eine unbefristete, unbedingte und selbstschuldnerische Bürgschaft eines Kreditinstituts,
   c. vorherige Überweisung an die Gerichtskasse.

Eine Sicherheitsleistung durch Barzahlung ist ausgeschlossen (§ 69 Abs. 1 ZVG).

Andere Arten der Sicherheitsleistung (Wertpapiere, eigene Verrechnungsschecks, Sparbücher, Kreditkarten etc.) sind unzulässig.

Ein Verrechnungsscheck oder Bundesbankscheck darf frühestens am dritten Werktag vor dem Versteigerungstermin ausgestellt werden.

Bei der vorherigen Überweisung der Sicherheitsleistung auf das Konto der Gerichtskasse müssen der Name des Amtsgerichts (AG Herne), das Aktenzeichen des Verfahrens, das Stichwort "Sicherheitsleistung" und der Terminstag angegeben werden. Der für die Versteigerung verantwortliche Rechtspfleger wird dann unmittelbar von der Gerichtskasse über die Einzahlung informiert. Nur wenn diese Mitteilung der Gerichtskasse schriftlich im Termin vorliegt, gilt die Sicherheitsleistung als erbracht!

Die Bankverbindung der Gerichtskasse lautet:
Zentrale Zahlstelle Justiz
IBAN: DE08 3005 0000 0001 4748 16
BIC: WELADEDD
Nach dem Versteigerungstermin wird die nicht benötigte Sicherheitsleistung unverzüglich von der Gerichtskasse zurück überwiesen.

5. Wertgrenzen gemäß §§ 85a und 74 a ZVG

a. 5/10-Grenze gemäß § 85a ZVG:
   Wenn im Versteigerungstermin das Meistgebot unter 50 % des festgesetzten Verkehrswerts liegt, so ist der Zuschlag von Amts wegen zu versagen.

b. 7/10-Grenze gemäß § 74a ZVG:
   Wenn das Meistgebot über 50 %, aber unter 70 % des festgesetzten Verkehrswertes liegt, so kann der Zuschlag unter Umständen auf Antrag eines Gläubigers versagt werden.

6. Eigentumsübergang

Der Ersteher wird bereits mit der Verkündung des Zuschlags - sofern dieser Rechtskraft erlangt - Eigentümer des Versteigerungsobjekts. Von diesem Moment an stehen ihm alle Nutzungen zu und er hat alle Lasten zu tragen.

7. Zahlung des Meistgebots

Das Meistgebot muss mit Ausnahme der Sicherheitsleistung (siehe oben Ziffer 4.) nicht im Versteigerungstermin, sondern zu einem besonderen Verteilungstermin überwiesen werden.
Dieser wird vom Gericht in Absprache mit dem Ersteher ca. sechs bis acht Wochen nach der Zuschlagserteilung abgehalten.
Eine Barzahlung ist auch hier ausgeschlossen.

8. Grundbuchersuchen

Die Eintragung des neuen Eigentümers im Grundbuch erfolgt auf Ersuchen des Gerichts, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

a. Der Zuschlagsbeschluss ist rechtskräftig.
b. Die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts liegt dem Gericht vor.
c. Der Verteilungstermin hat stattgefunden.

9. Grunderwerbsteuergesetz

Im Falle der Zuschlagserteilung ist nicht nur die Abgabe des Meistgebots, sondern auch eine Abtretung der Rechte aus dem Meistgebot grunderwerbsteuerpflichtig.
Auch die nachträgliche Erklärung, für einen Dritten geboten zu haben, ist ein grunderwerbsteuerpflichtiger Vorgang.
Weitere Auskünfte erteilt das Finanzamt.

In dieser Information sind nur allgemeine Hinweise über den grundsätzlichen Verfahrensablauf enthalten.
Es ist unmöglich, alle denkbaren Besonderheiten für den Einzelfall darzustellen. Diese werden im jeweiligen Versteigerungstermin bekanntgegeben und bei Bedarf eingehend erörtert.