

Hinweise zum Erwerb von Grundbesitz in der Zwangsversteigerung beim Amtsgericht Bremen

Sie treffen auch zu für die Versteigerung eines Erbbaurechts oder Wohnungs- bzw. Teileigentums

Informationen zum Versteigerungsobjekt erhalten Sie

- im Internet unter www.amtsgericht.bremen.de, **Abt. Zwangsversteigerung** unter www.zvg-portal.de . Dort finden Sie neben der öffentlichen Bekanntmachung der Versteigerungstermine in der Regel auch ein Kurzexposé des Gutachtens.
Außerdem werden die Versteigerungstermine auf der **Gerichtstafel der Versteigerungsabteilung** bekannt gegeben.
- aus dem **Gutachten** zum Verkehrswert, das in der Service-Geschäftsstelle des Amtsgerichts kostenlos eingesehen werden kann.
Das Wertgutachten enthält viele Angaben zum Zustand und zur Beschaffenheit des Grundstücks und seiner Baulichkeiten (auch Grundrisse, Fotos u.a.). Es ist die **wesentliche Informationsgrundlage** für Interessenten, da eine Gebäudebesichtigung vielfach nicht ermöglicht wird.
- **Die Zwangsversteigerungsabteilung finden Sie im Amtsgerichtsgebäude, Ostertorstr. 25 – 31, Bremen im 4. Obergeschoss.**
Dort befindet sich auch die Gerichtstafel für Zwangsversteigerungen.
Folgen Sie den Hinweisschildern.

Öffnungszeiten der Service-Geschäftsstellen:

Montag 9.00 - 16.00 Uhr; Dienstag, Donnerstag und Freitag 09.00 – 12:30 Uhr;
Mittwoch nur nach Vereinbarung.

Raum 417: Tel. 361 10561 und 361 76980

Raum 417a: Tel. 361 76984

Ein Münzkopierer für 0,25 Cent pro Seite steht dort zur Verfügung.
Es ist keine Herausgabe von Wechselgeld möglich.

Was Sie zur Versteigerung mitbringen müssen

- Bieter müssen sich mit einem gültigen nationalen Identitätspapier (Ausweis/ Pass) ausweisen
- Wenn Sie für andere bieten wollen - dies gilt auch für den Ehepartner -, müssen Sie im Termin eine spezielle notarielle Bietungsvollmacht oder eine notarielle Generalvollmacht vorlegen.

- Als Vertreter einer Handelsgesellschaft, eines Vereins etc. benötigen Sie zum Nachweis Ihrer Vertretungsberechtigung einen beglaubigten Registerauszug neueren Datums.
- Für Gebote, die Sie als Eltern für Ihr minderjähriges Kind abgeben wollen, benötigen Sie vorab eine Genehmigung des Familiengerichts.

Sicherheitsleistung

Sie müssen damit rechnen, dass ein Verfahrensbeteiligter bei Abgabe Ihres Gebotes von Ihnen Sicherheit verlangt, die Sie sofort erbringen müssen.
Die Höhe beträgt unabhängig von der Höhe Ihres Gebotes immer 10% des Verkehrswertes.

Die Sicherheit können Sie wie folgt leisten:

1. durch Vorlage von Bundesbankschecks oder Verrechnungsschecks, die frühestens am 3. Werktag vor dem Versteigerungstermin von einem in Deutschland zugelassenen Kreditinstitut ausgestellt worden sind
2. durch eine unbefristete und unbedingte Bürgschaftserklärung eines solchen Kreditinstituts
3. durch vorherige Überweisung oder Einzahlung auf das unten genannte Sicherheitskonto der Landeshauptkasse Bremen

Die Überweisung muss unter **unbedingter Angabe des Verwendungszwecks** wie folgt vorgenommen werden:

Bitte hier die **Geschäftsnummer** des Zwangsversteigerungsverfahrens eingeben. Diese finden Sie in der Veröffentlichung.

SEPA-Überweisung/Zahlschein

Für Überweisungen in Deutschland, in andere EU-/EWR-Staaten und in die Schweiz in Euro.

Name und Sitz des überweisenden Kreditinstituts BIC

Angaben zum Zahlungsempfänger: Name, Vorname/Firma (max. 27 Stellen, bei maschineller Beschriftung max. 35 Stellen)

Landeshauptkasse Bremen

IBAN

DE 92 25 00 00 00 00 02 51 01 51 27

BIC des Kreditinstituts/Zahlungsdienstleisters (8 oder 11 Stellen)

M A R K D E F 1 2 5 0

Betrag: Euro, Cent

Kunden-Referenznummer - Verwendungszweck, ggf. Name und Anschrift des Zahlers

26 K / ZV-Termin

noch Verwendungszweck (insgesamt max. 2 Zeilen à 27 Stellen, bei maschineller Beschriftung max. 2 Zeilen à 35 Stellen)

DEBITOR 9015000132

Angaben zum Kontoinhaber: Name, Vorname/Firma/Ort (max. 27 Stellen, keine Straßen- oder Postfachangaben)

IBAN

DE 08

Datum Unterschrift(en)

Bitte hier das **Datum** des **Versteigerungstermins** eingeben. Dieses finden Sie in der Veröffentlichung.

Bitte beachten Sie - auch bei Onlinebanking - die **Banklaufzeiten** und die **Wochenenden** oder **Feiertage**. Bitte überweisen Sie rechtzeitig, denn die Sicherheit kann nur akzeptiert werden, wenn im Termin die **Gutschrift durch einen Kontoauszug der Landeshauptkasse** nachgewiesen ist. Dies gilt ebenso für Bareinzahlungen auf das Sicherheitenkonto.

Bietern, die mit ihrem Gebot den Zuschlag nicht erhalten, wird die überwiesene Sicherheit nach dem Versteigerungstermin auf das Konto zurücküberwiesen.

Bareinzahlern wird die Sicherheit nur auf ein Konto erstattet; einen Vordruck zur Angabe der Bankverbindung für die Rückzahlung können Sie herunterladen.

Für die Rückzahlung planen Sie bitte eine Banklaufzeit von mindestens zwei Wochen ein.

Wie viel müssen Sie bieten?

Das sogenannte „geringste Gebot“ gibt lediglich den Betrag an, den Sie mindestens bieten müssen, damit Ihr Gebot überhaupt zulässig ist.

Wichtiger für Sie sind die **Zuschlagsversagungsgrenzen**:

- Liegt das vorliegende Meistgebot unter 50% des festgesetzten Verkehrswertes, muss das Gericht den Zuschlag aus Schuldnerschutzgründen von Amts wegen versagen.
- Erreicht das Meistgebot zwar 50 %, nicht aber 70% des Wertes, und stellt die betroffene Gläubigerin einen entsprechenden Antrag, versagt das Gericht ebenfalls den Zuschlag.

In diesen Fällen findet ein neuer Termin statt, in dem die Mindestgrenzen nicht mehr gelten. Ein Wegfall der Wertgrenzen wird in der Terminbestimmung bekannt gegeben.

Sofern der Gläubigerin ein Gebot (auch über 70% des Verkehrswertes) nicht ausreicht, kann sie den Zuschlag in jedem Fall immer noch ohne Begründung durch eine einstweilige Einstellung des Verfahrens nach Schluss der Versteigerung verhindern.

Müssen Sie Belastungen übernehmen?

In der Regel sind von dem Ersteher keine geldwerten grundbuchlichen Belastungen zu übernehmen. Ob im Einzelfall doch im Grundbuch eingetragene Rechte übernommen werden müssen, stellt das Gericht vor Eröffnung der Bietezeit fest und erläutert ausführlich die Auswirkungen auf Ihre Gebotsabgabe.

Welche Zahlungsverpflichtungen ergeben sich für den Ersteher?

Erhalten Sie den Zuschlag, wird ein Verteilungstermin bestimmt, der etwa 6 Wochen nach der Versteigerung stattfindet. Bis zu diesem Termin ist das Meistgebot (zuzüglich 4% Zinsen für die Zeit vom Zuschlag bis zum Verteilungstermin und abzüglich der geleisteten Sicherheit) rechtzeitig zu überweisen. Sie bekommen mit dem Zuschlagsbeschluss hierzu weitere Hinweise.

Daneben muss vom Erwerber die Grunderwerbsteuer an das Finanzamt gezahlt werden. Die Eintragung des Erstehers in das Grundbuch erfolgt nach dem Verteilungstermin und dem Nachweis des Finanzamtes, dass die Grunderwerbssteuer gezahlt wurde. Die Gebühr für die Grundbuchumschreibung wird vom Grundbuchamt erhoben.

Zuschlag

Mit dem Zuschlag geht das Eigentum an dem versteigerten Grundbesitz auf den Meistbietenden über. Bis zur Umschreibung des Grundbuchs gilt die Ausfertigung des Zuschlagsbeschlusses als Nachweis des Eigentums an dem Grundbesitz.

In bestehende Mietverhältnisse tritt der Ersteher ein. Er kann aber das Mietverhältnis unabhängig von den bestehenden mietvertraglichen Regelungen nach § 57a ZVG unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist aus dem Bürgerlichen Gesetzbuch für den **ersten zulässigen Termin** (nach der Zuschlagsverkündung) kündigen. Die nach BGB geltenden allgemeinen Kündigungsbestimmungen sind aber auch in diesem Fall zu beachten.

Hat der Mieter der versteigerten Immobilie dem Vermieter eine **Mietsicherheit** geleistet, tritt der Ersteher in die dadurch begründeten Rechte und Pflichten ein. Kann bei Beendigung des Mietverhältnisses der Mieter die Sicherheit von dem Ersteher nicht erlangen, ist der Vermieter (frühere Eigentümer) weiterhin zur Rückgewähr verpflichtet (§ 566 a BGB).

Mietern wird empfohlen, geleistete Mietsicherheiten rechtzeitig vor dem Versteigerungstermin anzumelden, damit die Bekanntgabe im Versteigerungstermin vor der Abgabe von Geboten erfolgen kann und jeder Bieter die Höhe der Kautions kennt.

Wohnt der bisherige Eigentümer (evtl. mit Familienangehörigen) in dem versteigerten Objekt, kann der Ersteher die Herausgabe vom bisherigen Eigentümer verlangen. Einer Kündigung bedarf es nicht; in diesem Fall ist der Zuschlagsbeschluss der Räumungstitel. Mit einer vollstreckbaren Beschlussausfertigung, die beim Versteigerungsgericht zu beantragen ist, kann ein Gerichtsvollzieher mit der Räumung beauftragt werden.