

## Allgemeine Hinweise zu Zwangsversteigerungen:

Wir weisen ausdrücklich darauf hin, dass es sich hier lediglich um unverbindliche allgemeine Hinweise zum Verfahrensablauf ohne jede Gewähr und ohne einen Anspruch auf Richtigkeit und Vollständigkeit handelt.

Gleichfalls handelt es sich hier nicht um eine Rechtsberatung; bei Bedarf einer einzelfallbezogenen juristischen Beratung empfehlen wir die Zuziehung eines Rechtsanwaltes.

Ebenso weisen wir darauf hin, dass die nachfolgend genannten Arten zur Gestellung der Sicherheitsleistung **kein Angebot der Stadtparkasse Düsseldorf** darstellen und demzufolge auch hierdurch kein Anspruch auf eine Bereitstellung durch die Stadtparkasse Düsseldorf be- oder entsteht.

### 1. Unterschied zum Kaufvertrag

Einen Immobilienkaufvertrag schließen Sie (Käufer) mit dem Eigentümer (Verkäufer) ab. Sie sind gleichberechtigte Vertragspartner und handeln die Vereinbarungen, insbesondere den Kaufpreis, frei aus. Der Vertrag wird vom Notar beurkundet. Im Zuge der Abwicklung des Vertrages werden Sie selbst Eigentümer gegen Zahlung des Kaufpreises.

Dagegen wird die Zwangsversteigerung auf Antrag eines Gläubigers, der sein Grundpfandrecht verwertet, durch Beschluss des zuständigen Amtsgerichts angeordnet. Das Verfahren richtet sich im Ablauf nach dem Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG). Als Interessent und Bieter haben Sie nicht von vorneherein einen Erwerbsanspruch. Nur wenn Sie im Zwangsversteigerungstermin das höchste Gebot, das sog. Meistgebot, abgeben, haben Sie eine Chance auf den Zuschlag.

### 2. Ablauf Zwangsversteigerungstermin

Der Termin beginnt mit dem Bekanntmachungsteil.

Hier werden zunächst alle relevanten Informationen durch den Rechtspfleger/Rechtspflegerin verlesen, das Versteigerungsobjekt vorgestellt und das geringste Gebot aufgestellt.

Die Bietzeit selbst dauert mindestens 30 Minuten. Sie wird jedoch offen gehalten, so lange Gebote noch abgegeben werden.

Zugelassen werden nur Gebote, deren Betrag das Mindestgebot erreichen oder übersteigen.

### 3. 5/10 und 7/10-Grenzen

Im ersten Termin darf der Zuschlag durch den Rechtspfleger / Rechtspflegerin nicht erteilt werden, wenn das Meistgebot 5/10 des Verkehrswertes nicht erreicht. Liegt das Meistgebot unter 7/10 des Verkehrswertes kann der das Verfahren betreibende Gläubiger den Zuschlag durch Einstellung des Verfahrens verhindern.

### 4. Verkehrswert

Der Verkehrswert wird durch den Preis bestimmt, der zum Zeitpunkt der Bewertung der Immobilie im gewöhnlichen Geschäftsverkehr nach den rechtlichen Gegebenheiten und den tatsächlichen Eigenschaften zu erzielen ist. (vgl. Definition § 194 BauGB).

Das Gutachten wird durch einen vom Gericht beauftragten öffentlich bestellten Gutachter erstellt und kann auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichtes bzw. im Internet unter „zvg-

portal.de“ eingesehen werden.

#### 5. **Wie wird geboten und wer darf mitbieten?**

Gebote werden im Versteigerungstermin mündlich abgegeben. Bieten kann jede voll geschäftsfähige Person, die sich durch gültigen amtlichen Personalausweis oder gültigen amtlichen Reisepass ausweisen und die notwendige Sicherheitsleistung im Termin erbringen kann.

Beschränkt geschäftsfähige Personen sind ebenfalls zugelassen, sofern der gesetzliche Vertreter in die Teilnahme und die Abgabe von Geboten im Rahmen des Termins einwilligt.

Wollen Sie für eine dritte Person - dies gilt auch für Ehepartner - bieten, ist dem Gericht eine öffentlich beglaubigte Bietvollmacht vorzulegen. Diese kann nur von einem Notar erstellt werden.

#### 6. **Sicherheitsleistung („Bietsicherheit“)**

Die Sicherheitsleistung beträgt in der Regel 10 % des gerichtlich festgesetzten Verkehrswertes. Diese muss sofort nach Gebotsabgabe und auf Antrag eines Beteiligten gegenüber dem Amtsgericht geleistet werden.

Die Sicherheitsleistung kann nach § 69 ZVG erbracht werden z. B.:

**6.1:** durch die vorherige Überweisung an die für die Versteigerung zuständige Gerichtskasse mit Angaben zum Aktenzeichen des Verfahrens, Stichwort „Sicherheit“, dem Namen des Amtsgerichts sowie dem Tag des Versteigerungstermins.

Hinweis: Die Überweisung sollte spätestens 2 Wochen vor dem Termin erfolgen, damit sichergestellt ist, dass der Nachweis hierüber im Termin vorliegt.

Auftraggeber der Überweisung und späterer Bieter müssen identisch sein.

**6.2:** durch eine unbefristete, unbedingte und selbstschuldnerische Bürgschaft eines inländischen Kreditinstitutes.

Hierzu empfiehlt es sich, sich frühzeitig um eine solche zu bemühen.

Hinweis: Die Stadtsparkasse Düsseldorf erstellt derartige Bürgschaften **nicht!**

**6.3:** durch Bundesbankscheck oder einen von einem Kreditinstitut ausgestellten Verrechnungsscheck.

Der Scheck darf frühestens 3 Werktage vor dem Versteigerungstermin ausgestellt sein.

Hinweis: Die Stadtsparkasse Düsseldorf erstellt diese Schecks **nicht!**

**6.4:** Barzahlung ist als Sicherheitsleistung ausgeschlossen.

#### 7. **Belastungen / Übernahme von Verpflichtungen**

In der Regel sind vom Ersterher keine grundbuchlichen Belastungen zu übernehmen. Inwieweit im Einzelfall zum Bargebot im Grundbuch eingetragene, bestehenbleibende Rechte übernommen werden müssen, stellt das Amtsgericht bei der Aufstellung der Versteigerungsbedingungen fest.

**8. Keine Mängelhaftung**

Es besteht kein Anspruch auf Gewährleistung wegen Sachmangels.

**9. Entrichtung des Meistgebots**

Nach Erteilung des Zuschlags wird ein gerichtlicher Verteilungstermin bestimmt, der ca. 8 Wochen nach der Versteigerung stattfindet. Bis zu diesem Termin ist das verbleibende Meistgebot ( Meistgebot abzüglich vorab gezahlter Sicherheitsleistung ) zzgl. 4 % p.a. Zinsen ab dem Zuschlag zu zahlen. Bei Überweisung an das Gericht unbedingt die in einem separaten Schreiben genannte Frist einhalten.

**10. Kosten**

Zusätzlich zum Gebot sowie den evtl. übernommenen Rechten muss der Ersteher mit folgenden weiteren Kosten rechnen – dies ist keine abschließende Aufzählung:

- Gebühr für die Erteilung des Zuschlages
- Grunderwerbssteuer von z. Zt. 6,5 % in NRW
- Gebühr für die Eintragung im Grundbuch als neuer Eigentümer
- Kosten für die Beurkundung und Eintragung von Grundpfandrechten zur Finanzierung des Meistgebots

- Diese Angaben erfolgen ohne Gewähr -