

Amtsgericht Minden
Zwangsversteigerungsabteilung
Königswall 8, 32427 Minden
www.ag-minden.nrw.de

Tel.: 0571/8886-436 oder 444
Fax: 0571/8886-248
Sprechzeiten:
montags-freitags 08:30 - 12:30 Uhr,
dienstags zusätzlich 14:00 -15:00 Uhr

Hinweise für Bietinteressenten

Dieses Merkblatt soll das Zwangsversteigerungsverfahren durchschaubarer machen. Irgendwelche Rechtsansprüche können hieraus nicht hergeleitet werden. Der Inhalt ist unverbindlich.

Wo gibt es Infos über Grundstücke, Häuser, Eigentumswohnungen und andere Immobilien

1. Im Internet findet man unter der Adresse

www.zvg-portal.de

alle beim Amtsgericht Minden aktuell anstehenden Versteigerungstermine, überwiegend nebst Gutachten/Exposé und/oder Fotos.

Auf dieser Internetseite und auch über die Internetseite des Amtsgericht Minden (www.ag-minden.nrw.de) kann man kurz vor dem Termin auch erfahren, ob dieser evtl. nicht stattfindet (Gründe hierfür werden jedoch nicht bekanntgegeben).

2. Direkt im Amtsgericht Minden, Königswall 8, werden anstehende Zwangsversteigerungstermine ca. 3 Monate zuvor öffentlich ausgehängt, und zwar in den Schaukästen bei den Sitzungssälen im Erdgeschoss.

In der Tageszeitung „Mindener Tageblatt“ wird der Zwangsversteigerungstermin ca. 2 ½ Wochen (normalerweise in der Samstagausgabe) vorher veröffentlicht.

3. Das Gericht führt **keine** Listen über Objekte bestimmter Art und Lage. Diese müssen Sie sich selbst aus den Veröffentlichungen herausuchen. Unter www.zvg-portal.de können Sie über „Termine suchen“ aber nach konkreten Objekten suchen.

Eine Besichtigung des Versteigerungsobjektes kann das Gericht nicht vermitteln.

1. Terminvorbereitungen für den Bieter

- a) Bieter müssen sich im Zwangsversteigerungstermin durch einen gültigen Personalausweis oder Reisepass ausweisen können.
- b) Firmenvertreter müssen ihre Vertretungsberechtigung durch einen beglaubigten Handelsregisterauszug neuesten Datums nachweisen (nicht älter als 3 Wochen).
- c) Die Steuer-Identifikationsnummer ist (bei Erteilung des Zuschlags) anzugeben.
- d) Soll für nicht im Versteigerungstermin anwesende Dritte geboten werden – dies gilt auch für Ehegatten -, muss eine notariell beglaubigte Bietungsvollmacht vorgelegt werden.
Sind Sie und/oder Ihr Ehepartner nicht deutsche Staatsangehörige empfiehlt es sich, dass beide im Termin anwesend sind, da hier wegen des möglichen ausländischen Güterrechtes weitere Erklärungen erforderlich sein können. Dies gilt auch dann, wenn nur ein Ehepartner für sich allein bieten will.
- e) Der Verkehrswert des Versteigerungsobjektes wird durch das Gericht aufgrund eines Sachverständigengutachtens festgesetzt. Dieses Gutachten (ausführlicher als das Exposé im Internet) kann auf der Geschäftsstelle im Amtsgericht Minden, 2. Obergeschoss, Zimmer 436 während der o.a. Sprechzeiten eingesehen werden.
Sie können sodann Kopien in der hauseigenen Bücherei gegen Entgelt fertigen.

Im Übrigen empfiehlt es sich, einen beliebigen Versteigerungstermin im Vorfeld zu besuchen um den Ablauf eines solchen Termins kennenzulernen.

Auch kann es sinnvoll sein, sich mit dem betreibenden Gläubiger in Verbindung zu setzen, um sich über das Objekt zu unterhalten. Name und Anschrift des betreibenden Gläubigers können per Fax (0571/8886-248) oder telefonisch (0571/8886-436 oder 444) erfragt werden.

f) **Sicherheitsleistung**

Bieter müssen damit rechnen, dass im Termin durch einen Gläubiger eine Sicherheitsleistung in Höhe von 10 % des Verkehrswertes verlangt wird. Diese ist vom Bieter dann sofort zu leisten. Die Sicherheitsleistung kann nur durch

- einen von einem **Kreditinstitut** ausgestellten **Verrechnungsscheck**,
- einen bestätigten Scheck (sog. **Bundesbankscheck**)
- eine **Bürgschaft** eines Kreditinstituts oder
- **vorherige Überweisung** an die Oberjustizkasse Hamm

erbracht werden. Bitte erkundigen Sie sich bei Ihrer Hausbank.

Eine Sicherheitsleistung durch Barzahlung ist ausgeschlossen.

Der **Scheck** darf frühestens am dritten Werktag vor dem Versteigerungstermin ausgestellt werden. Er muss von einem im Geltungsbereich des ZVG zum Betreiben von Bankgeschäften berechtigten Kreditinstitut ausgestellt und im Inland zahlbar sein. Als berechtigt im Sinne dieser Vorschrift gelten Kreditinstitute, die in der Liste der zugelassenen Kreditinstitute gem. Artikel 3 Abs. 7 und Artikel 10 Abs. 2 der Richtlinie 77/780/EWG des Rates vom 12. Dezember 1977 zur Koordinierung der Rechts- und Verwaltungsvorschriften über die Aufnahme und Ausübung der Tätigkeit der Kreditinstitute (ABl. EG Nr. L 322 5.30) aufgeführt sind.

Als Sicherheitsleistung ist eine unbefristete, unbedingte und selbstschuldnerische **Bürgschaft** eines Kreditinstitutes aus zuvor genannter Liste zuzulassen, wenn die Verpflichtung aus der Bürgschaft im Inland zu erfüllen ist. Dies gilt nicht für Gebote des Schuldners oder des neu eingetragenen Eigentümers.

Welches Kreditinstitut in der o.a. Liste aufgeführt ist, können Sie bei Ihrem eigenen Institut (Hausbank) erfahren.

Bitte erkundigen Sie sich frühzeitig bei Ihrem Kreditinstitut, da die Institute unterschiedliche Vorlaufzeiten haben. Es gibt auch Institute, die z.B. die erforderlichen Schecks nicht ausstellen.

Die vorherige **Überweisung** muss auf folgendes Konto erfolgen:

Empfänger: Oberjustizkasse Hamm
IBAN: DE08 3005 0000 0001 4748 16
BIC: WELADED
Bank: Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale - Helaba -

Beim Verwendungszweck **müssen** angegeben werden:

- ❖ der Name des Amtsgerichts (AG Minden),
- ❖ das Aktenzeichen des Verfahrens (11 K ...),
- ❖ das Stichwort "Sicherheit" und
- ❖ der Tag des Versteigerungstermins.

Kann eine Überweisung nicht zweifelsfrei zugeordnet werden, so gilt eine Sicherheit als nicht erbracht. Bitte überprüfen Sie die Angaben daher vor der Ausführung, insbesondere das Aktenzeichen.

Erfolgt die Überweisung nicht durch Sie, sondern eine dritte Person, so muss eine Zweckbestimmung vorgelegt werden. Diese Zweckbestimmung können Sie sich auf unserer Internetseite herunterladen.

Der für die Versteigerung verantwortliche Rechtspfleger wird dann unmittelbar von der Gerichtskasse über die Einzahlung informiert. Nur wenn diese Mitteilung der Gerichtskasse im Termin vorliegt, gilt die Sicherheitsleistung als erbracht! Nach dem Versteigerungstermin wird die nicht benötigte Sicherheitsleistung unverzüglich von der Gerichtskasse zurück überwiesen.

Weitergehende Auskünfte erhalten Sie beim Amtsgericht und bei Ihrer Hausbank.

Da die Überweisung zeitig vor dem Termin erfolgen muss (4 - 5 Tage) und auch die Rückzahlung nur per Überweisung erfolgt, dürfte es etwa 2 Wochen dauern, bis der Geldbetrag wieder auf dem Konto des Einzahlers gebucht ist.

f) **Die Bietzeit**

Zwischen der Aufforderung des Gerichts zur Abgabe von Geboten und dem Ende der Bietzeit müssen mindestens 30 Minuten liegen.

Die Versteigerung muss allerdings so lange fortgesetzt werden, bis trotz Aufforderung des Gerichtes kein Gebot mehr abgegeben wird. Auch nach der dreimaligen Verkündung eines Gebotes können weitere Gebote abgegeben werden. Nach der Verkündung des Schlusses der Bietzeit können keine Gebote mehr abgegeben werden.

g) **Zuschlag**

Nach der Verkündung des Schlusses der Bietzeit wird über die Erteilung des Zuschlags entschieden. Diese Entscheidung kann aber auch in einem sofort zu bestimmenden Termin erfolgen. Dieser sog. Verkündungstermin findet in der Regel ein bis zwei Wochen nach dem Versteigerungstermin statt.

Mit der Erteilung des Zuschlags ist der Meistbietende Eigentümer des Versteigerungsobjektes.

Die nicht zum Zuge gekommenen Bieter erhalten ihre Sicherheit umgehend zurück.

Danach ist der Termin beendet.

3. Grundsätzlich zur Zwangsversteigerung

Der Zuschlag erfolgt ohne jegliche Gewährleistung.

Bestehende Miet- und Pachtverträge müssen übernommen werden (Kauf bricht Miete nicht). Verbindliche Aussagen über das Bestehen von Miet- oder Pachtverträgen kann das Versteigerungsgericht nicht machen.

Zwangsversteigerungen erfolgen immer auf Antrag einer dazu berechtigten Person (Gläubiger pp.). Wird dieser Antrag rechtzeitig vor Erteilung des Zuschlags zurückgenommen, ist das Verfahren beendet. Diese Rücknahme kann auch noch im Versteigerungstermin erfolgen, sogar nach Ende der Bietzeit.

Auch aus anderen Gründen ist eine Terminaufhebung möglich. Dies geschieht teilweise kurz vor dem Versteigerungstermin. Bietinteressenten können nicht benachrichtigt werden. Auch erfolgt keine öffentliche Bekanntmachung einer Terminaufhebung. Es empfiehlt sich deshalb, kurz vor dem Versteigerungstermin unter der Internet-Adresse „www.zvg-portal.de“ oder „www.ag-minden.nrw.de“ nachzusehen oder auch beim Amtsgericht telefonisch nachzufragen, ob der Termin stattfindet.

4. Ablauf des Versteigerungstermins:

- a) Eröffnung der Verhandlung und Bekanntgabe des Versteigerungsobjekts
- b) Feststellung der anwesenden Beteiligten
- c) Bekanntgabe des Grundbuchinhalts
- d) Bekanntgabe der das Verfahren betreibenden Gläubiger nebst ihrer Ansprüche
- e) Verlesen des wesentlichen Inhalts der Anmeldungen zum Verfahren
- f) Aufstellung des Geringsten Gebots

Dies ist der grundsätzlich zu bietende Mindestbetrag.

Dieses Geringste Gebot (also der “Mindest-Kaufpreis”) richtet sich nach dem bestrangig das Verfahren betreibenden Gläubiger. Alle Ansprüche, die diesem Gläubiger im Rang vorgehen sowie die Gerichtskosten des Verfahrens müssen gedeckt sein (§ 44 I Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)).

- Fallen in das Geringste Gebot keine bestehen bleibenden Rechte, d.h. dass man das Objekt lastenfremd erhält, wird genau der Betrag geboten, der später auch zu zahlen ist (quasi der Kaufpreis).
- Es ist aber auch möglich, dass im Grundbuch eingetragene Rechte vom Ersteher übernommen werden müssen. Zum Beispiel eine Grundschuld zugunsten einer Bank in Höhe von 25.000,- EUR. Dann erstrecken sich die Gebote immer nur auf die bar zu zahlenden Beträge. Sie dürfen also nur die Differenz zwischen dem Betrag, den Sie bieten (=zahlen) wollen, und dem bestehen bleibenden Recht bieten.

Beispiel:

Sie wollen das Objekt für 40.000,-EUR erhalten. Es muss ein Recht in Höhe von 25.000,-EUR übernommen werden. Ihr Bargebot muss dann auf 15.000,- EUR lauten.

Bieten Sie versehentlich 40.000,- EUR, dann müssen Sie 40.000,- EUR an das Gericht bezahlen und das Recht von 25.000,- EUR zusätzlich übernehmen (und den Betrag letztlich auch an den Gläubiger des übernommenen Rechtes zahlen), d.h. der “Kaufpreis” beläuft sich letztendlich auf 65.000,- EUR. Meistens sind für übernommene Rechte ab Zuschlag von Ihnen auch noch die Zinsen zu zahlen.

Die Zusammensetzung des Gebotes wird im Termin genau erläutert.

g) **Weitere Versteigerungsbedingungen:**

Der durch Zahlung zu berichtende Betrag ist zum sogenannten Verteilungstermin zu überwei-

sen (keine Barzahlung). Dieser Termin findet ca. 2 bis 3 Monate nach der Erteilung des Zuschlages statt.

Der durch Zahlung zu berichtigende Betrag ist vom Zuschlag an mit 4 % zu verzinsen.

Die Verzinsung endet mit der Hinterlegung des Betrages unter Verzicht auf die Rücknahme bei der Hinterlegungsstelle des hiesigen Amtsgerichts.

Sofern Sie auf Ihr Gebot bereits Sicherheit leisten mussten, müssen Sie zum Verteilungstermin nur noch den Rest überweisen.

Genauer Zahlungsbetrag und Überweisungsweg werden vom Gericht mitgeteilt.

Die Kosten des Zuschlagsbeschlusses fallen dem Ersteher (Ersteher ist der Meistbietende, dem das Gericht den Zuschlag erteilt hat) zur Last.

Neben diesen Kosten des Zuschlags wird auch die Grunderwerbssteuer fällig. Hierbei gilt, dass sowohl die Abgabe des Meistgebots als auch die Abtretung der Rechte aus dem Meistgebot (die nachträgliche Erklärung, für einen Dritten geboten zu haben, wird als Abtretung gesehen) grunderwerbssteuerpflichtig ist. Der Ersteher darf erst dann als neuer Eigentümer in das Grundbuch eingetragen werden, wenn dem Gericht eine Bescheinigung des zuständigen Finanzamtes vorgelegt wird, dass der Eintragung steuerliche Bedenken nicht entgegenstehen.

Weiter müssen Sie eine Gebühr für Ihre Eintragung als neuer Eigentümer in das Grundbuch bezahlen. Diese Gebühr richtet sich grundsätzlich nach dem vom Gericht festgesetzten Verkehrswert, nicht nach Ihrem Gebot (= Kaufpreis).

Im Ergebnis müssen Sie zusätzlich zum Gebot (= Kaufpreis) noch folgende Nebenkosten einkalkulieren: Verzinsung des Kaufpreises mit 4 % für grob 2 bis 3 Monate (Zeitraum kann höher und niedriger sein), Grunderwerbssteuer, Gebühr für die Erteilung des Zuschlags und Gebühr für die Grundbucheintragung.

h) **Wichtige Voraussetzungen für die Erteilung des Zuschlags:**

Das Gericht hat einen Verkehrswert festgesetzt.

- Gemäß § 85a I ZVG ist der Zuschlag von Amts wegen zu versagen, wenn das abgegebene Meistgebot einschließlich ggf. bestehen bleibender Rechte die Hälfte des Verkehrswertes nicht erreicht (**sog. 5/10-Grenze**). Grundsätzlich beträgt der "Mindest-Kaufpreis" somit die Hälfte des Verkehrswertes (auch wenn das sog. Geringste Gebot geringer ist).
- Gemäß § 74 a I ZVG ist der Zuschlag auf Antrag zu versagen, wenn das abgegebene Meistgebot einschließlich ggf. bestehen bleibender Rechte sieben Zehntel des Verkehrswertes nicht erreicht (**sog 7/10-Grenze**). Den Antrag kann ein Berechtigter stellen, dessen Anspruch durch ein Gebot in Höhe von 7/10 des Verkehrswertes gedeckt wäre, durch das abgegebene Gebot aber nicht ausreichend gedeckt ist.

Ein Bieter muss die Hälfte des Verkehrswertes also grundsätzlich bieten.

Er sollte auch grundsätzlich davon ausgehen, dass der Antrag auf Versagung wegen Nichterreichens der 7/10-Grenze gestellt werden wird. Insofern kann im Vorfeld des Termins ein Gespräch mit den entsprechenden Berechtigten ratsam sein.

Unter bestimmten Voraussetzungen entfallen die Beachtung sowohl der 5/10- als auch der 7/10-Grenze. Dies ergibt sich auch aus der Bekanntmachung des Termins im Internet oder der Zeitung.

Amtsgericht Minden
Zwangsversteigerungsabteilung
Königswall 8, 32427 Minden
www.ag-minden.nrw.de/aufgaben

Tel.: 0571/8886-436 oder 444
Fax: 0571/8886-248
Sprechzeiten:
montags-freitags 08:30 - 12:30 Uhr,
dienstags zusätzlich 14:00 - 15:00 Uhr