

Allgemeine Informationen für Bietinteressenten und Ersteher

- **Ort der Versteigerung:**

Die Zwangsversteigerungen finden im Amtsgericht Northeim, Bahnhofstraße 31 statt und zwar für gewöhnlich mittwochs und freitags in Saal 5.

- **Verkehrswertgutachten:**

Sie enthalten Angaben über Lage, Größe, baulichen Zustand und ggf. baubehördliche Auflagen der Objekte sowie die Wertermittlung und Wertberechnung auf der Grundlage von Bodenwert, Sachwert, Ertragswert, Vergleichswert.

Die Gutachten können beim Justizservice des Amtsgerichts Northeim, Bahnhofstraße 31, Zimmer E 10 / E 11 (Erdgeschoss), eingesehen werden. Nach Möglichkeit: montags bis freitags von **9.00 bis 12.00 Uhr** oder nach vorheriger Absprache.

- **Verkehrswert:**

Aufgrund des vom Sachverständigen vorgelegten Gutachtens und dem darin geschätzten Verkaufspreises setzt das Gericht durch einen Beschluss den Verkehrswert fest, der rechtskräftige Beschluss ist bindend.

- **Besichtigung:**

Die Besichtigung der Objekte ist nur mit Zustimmung der Eigentümer (Schuldner) oder ggf. Mieter / Pächter möglich. Eine Vermittlung durch das Gericht findet nicht statt.

- **Bekanntmachung der Versteigerungstermine:**

Die Bekanntmachung der Versteigerungstermine erfolgt im Allgemeinen mindestens 6 Wochen vor dem Termin im ZVG-Portal (Internet), durch Aushang im Gericht (im Erdgeschoss in der Eingangshalle), an der jeweiligen Stadt- bzw. Gemeindefestafel sowie ca. 4 Wochen vor dem Termin in der örtlichen Presse (HNA).

Auf weiteren Internetseiten erfolgt keine Bekanntmachung durch das Gericht. Etwaige Informationen auf anderen Portalen werden durch Dritte eingestellt. Das Gericht ist für deren Inhalt nicht verantwortlich.

Die Aufhebung eines angesetzten Termins kann jederzeit erfolgen (Grund: Antragsrücknahme oder Bewilligung der einstweiligen Einstellung des Verfahrens durch die Betreiber des Verfahrens). Sie wird nicht öffentlich bekannt gemacht.

- **Bietsicherheit:**

Sofern es vom Gläubiger oder anderen Antragsberechtigten verlangt wird, hat der Bieter sofort nach Abgabe des Gebotes Bietsicherheit zu leisten. Die Sicherheit ist in Höhe von 10 % des Verkehrswerts zu leisten.

Die Sicherheit kann erbracht werden durch

- einen (bestätigten) Bundesbankscheck oder
- einem von einer Bank ausgestellten Verrechnungsscheck,

beides muss im Inland zahlbar und frühestens am 3. Werktag vor dem Versteigerungstermin ausgestellt worden sein. Des Weiteren ist auch

- eine unbefristete, unbedingte selbstschuldnerische Bürgschaft einer Bank als Sicherheitsleistung möglich.

Ansonsten ist es auch möglich

- die Sicherheit vorher an das Gericht zu überweisen.

Das Gericht muss hierbei auf jeden Fall im Termin die Verbuchung auf dem Gerichtskonto festgestellt haben. Es reicht nicht aus, dass Sie Ihren Überweisungsbeleg vorlegen. Die Überweisung sollte deshalb am Besten **spätestens 1 Woche** vor dem Termin erfolgen. Bei der Überweisung ist unbedingt das hiesige Aktenzeichen der Versteigerung (**NZS – 6 K .../...**) zusammen mit dem Stichwort "**Sicherheitsleistung**" anzugeben. Zusätzlich sollte ein kurzer schriftlicher Hinweis an das hiesige Versteigerungsgericht unter Angabe der Anschrift und der Bankverbindung für etwaige Rückzahlungen erfolgen.

Sicherheitsleistung durch Barzahlung oder Vorlage von Sparbüchern, Wertpapieren etc. ist ausgeschlossen!

Bankverbindung des Gerichts: IBAN DE47 2505 0000 0106 0237 40, BIC NOLADE2HXXX

- **Haftung:**

Versteigert werden die Objekte in ihrem tatsächlichen Bestand, auch wenn dieser von der Grundbucheintragung abweichen sollte. Das Versteigerungsgericht haftet nicht für die Richtigkeit der Grundbucheintragung und nicht für den Zustand des Grundbesitzes.

- **Geringstes Gebot:**

Das geringste Gebot setzt sich zusammen aus den evtl. im Grundbuch bestehenden bleibenden Rechten und dem bar zu entrichtenden Teil. Es wird im Versteigerungstermin bekannt gegeben. Evtl. bestehen bleibende Rechte (Grundschulden u.ä.) müssen dem tatsächlich abgegebenen Bargebot hinzugerechnet werden (Beispiel: 50.000,00 € Grundschuld bleibt bestehen, ein Gebot von 100.000,00 € wird abgegeben = 150.000,00 € tatsächliches Gebot).

a. bestehen bleibende Rechte: Sofern im Grundbuch eingetragene Rechte nach den Versteigerungsbedingungen bestehen bleiben, wird dies ausdrücklich im Termin angekündigt. Sie würden im Falle des Zuschlags diese Rechte samt deren Nebenleistungen ab dem Tag des Zuschlags übernehmen.

b. Bargebot: Das ist der Geldbetrag, den Sie spätestens im Verteilungstermin zusätzlich zahlen müssen, d. h. dieser Betrag muss zum Verteilungstermin nachweisbar bei dem Versteigerungsgericht eingegangen sein!

Wie das geringste Bargebot im Einzelfall aussieht und ob Rechte bestehen bleiben, weiß auch das Gericht erst im Termin. Vorherige Anfragen können insofern leider nicht beantwortet werden.

- **Abgabe von Geboten:**

Ein Gebot kann während der Bietzeit abgegeben werden. Die Bietzeit dauert in jedem Fall mindestens 30 Minuten. Zur Abgabe von Geboten müssen sich die Bieter durch einen gültigen Personalausweis oder Reisepass ausweisen. Gebote kön-

nen nur mündlich im Versteigerungstermin abgegeben werden. Für nicht im Termin erscheinende Personen, für die mitgeboten werden soll, muss eine öffentlich (notariell) beglaubigte Bietungsvollmacht vorgelegt werden. Gebote werden nur auf den bar zu entrichtenden Teil des geringsten Gebotes abgegeben. Evtl. bestehen bleibende Rechte muss der Bieter jedoch mit einkalkulieren.

- **7/10- und 5/10 Grenze (Wertgrenzen):**

Bleibt das abgegebene Meistgebot zzgl. der Summe der bestehen bleibenden Rechte unter 7/10 des festgesetzten Verkehrswertes, kann der im Termin anwesende Gläubiger / Gläubiger-Vertreter den Antrag stellen, dass der Zuschlag auf dieses Gebot nicht erteilt werden soll.

Bleibt das abgegebene Meistgebot zusammen mit der Summe der bestehen bleibenden Rechte unter 5/10 des festgesetzten Verkehrswertes, so muss das Gericht nach Schluss der Bietzeit von Amts wegen den Zuschlag versagen. Ein Antrag hierfür ist nicht nötig.

Es wird in beiden Fällen automatisch ein neuer Termin anberaumt, in dem dann weder die 5/10- noch die 7/10-Grenze gilt.

- **Eigentumsübergang:**

Das Eigentum des versteigerten Objekts geht mit der Verkündung des Zuschlagsbeschlusses auf den Meistbietenden über, mit allen Rechten und Pflichten. Es ist daher ratsam, umgehend eine Wohngebäudeversicherung nach dem Eigentumswechsel abzuschließen.

Vom Zeitpunkt der Zuschlagsverkündung an kann grundsätzlich frei über das Objekt verfügt werden. Die Grundbucheintragung als solche hat nur noch deklaratorische (berichtigende) Wirkung und wird nach dem Verteilungstermin und wenn die Unbedenklichkeitsbescheinigung dem Gericht vorliegt, vom Vollstreckungsgericht veranlasst.

Bevor man allzu große Veränderungen am Versteigerungsobjekt vornimmt oder große Summen investiert, sollte man im Zweifel auf die Rechtskraft des Zuschlagsbeschlusses warten, um jedes Risiko auszuschließen.

Besteht für das Objekt eine Zwangsverwaltung, ist der Ersteher in seiner Verfügungsgewalt bis zur Aufhebung der Zwangsverwaltung zunächst eingeschränkt, da die Sachherrschaft beim Zwangsverwalter verbleibt. Die Zwangsverwaltung wird erst nach der Rechtskraft des Zuschlagsbeschlusses aufgehoben. Der Zwangsverwalter rechnet anschließend die auf den Ersteher entfallenden Einnahmen und Ausgaben mit diesem ab.

- **Zusätzliche Kosten:**

a. Für die Erteilung des Zuschlags entsteht eine 5/10 Gebühr nach der Tabelle des GKG (§§ 26, 54 GKG, Nr. 2214 Anl. 1 GNotKG). Die Kosten richten sich nach der Höhe des Meistgebotes.

b. An das Finanzamt ist die Grunderwerbsteuer in Höhe von 5 % des Meistgebotes zu zahlen. Der Ersteher erhält hierüber automatisch eine Zahlungsaufforderung des Finanzamts, da dieses vom Gericht über die Erteilung des Zuschlags informiert wird. Die steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung wird nach Zahlung vom Finanzamt direkt an das Versteigerungsgericht gesandt.

c. Für die Eigentumsumschreibung im Grundbuch entstehen Gerichtskosten, die vom Ersteher zu tragen sind. Eine Kostenrechnung hierüber erhalten Sie vom Grundbuchamt nach der Umschreibung. Der Geschäftswert richtet sich nach dem höheren Wert (Verkehrswert bzw. abgegebenes Meistgebot einschließlich bestehen bleibender Rechte).

- **Rechtsverhältnis Ersteher (neuer Eigentümer) ./. bisherigen Eigentümer:**

Der Ersteher kann – ohne vorherige Räumungsklage – unter Inanspruchnahme des Gerichtsvollziehers nach Erteilung einer vollstreckbaren Ausfertigung des Zuschlagsbeschlusses (muss beim Versteigerungsgericht beantragt werden) gegen den bisherigen Eigentümer – nicht aber gegen einen Mieter – die Räumung betreiben, sofern der bisherige Eigentümer das Objekt nicht freiwillig räumt. Die Kosten einer Räumung sind recht hoch. Der Ersteher muss diese zunächst vorschießen. Es gibt keine Garantie dafür, dass der Ersteher diese vom Schuldner erstattet bekommt.

Ratsam ist es, dem bisherigen Eigentümer nochmals schriftlich aufzufordern, dass Objekt binnen (ca.) eines Monats komplett zu räumen.

- **Rechtsverhältnis Ersteher (neuer Eigentümer) ./. Mieter oder Pächter:**

Sofern die Objekte vermietet oder verpachtet sind, treten die Ersteher in das bestehende Miet- bzw. Pachtverhältnis ein. Sie sind jedoch unter Beachtung der sonstigen für die Kündigung bestehenden Bestimmungen berechtigt, das Mietverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Frist zu kündigen (Sonderkündigungsrecht gem. § 57a Abs. 2 ZVG). Dieses Sonderkündigungsrecht gilt nur für den ersten möglichen Kündigungstermin. Einzelheiten können bei Rechtsanwälten erfragt werden. Eine Rechtsberatung durch das Gericht ist nicht möglich.

In der Teilungsversteigerung (Versteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft) ist das Sonderkündigungsrecht ausgeschlossen (§ 183 ZVG).

- **Verteilungsverfahren:**

Ca. 4-8 Wochen nach der Zuschlagserteilung findet der Verteilungstermin statt. Bis zu diesem Zeitpunkt muss das Bargebot – ggf. nach Abzug der bereits erbrachten Sicherheitsleistung – an das Gericht gezahlt werden. Das Bargebot ist vom Zuschlag an bis einen Tag vor dem Verteilungstermin mit 4 % zu verzinsen. Die Zinspflicht endet, wenn der Betrag unter Verzicht auf Rücknahme hinterlegt wird (*förmlicher Antrag bei der Hinterlegungsstelle des Amtsgerichts*). Das Versteigerungsgericht teilt dem Ersteher schriftlich mit, welcher Betrag genau auf welches Konto und zu welchem Aktenzeichen zu zahlen ist. Dieser Betrag muss unbedingt rechtzeitig vor dem Verteilungstermin auf dem Konto gutgeschrieben sein.

- **Grundbucheintragung:**

Der Ersteher darf erst dann als neuer Eigentümer in das Grundbuch eingetragen werden, wenn das Verteilungsverfahren durchgeführt worden ist und dem Gericht die Unbedenklichkeitsbescheinigung (Bescheinigung der Grunderwerbssteuerstelle) des Finanzamtes vorliegt. Die Grundbuchberichtigung erfolgt von Amts wegen.

- **Belastungen im Grundbuch:**

Ob der Ersteher Rechte übernehmen muss, die im Grundbuch stehen bleiben, oder ob er ein lastenfreies Grundbuch „erwirbt“, wird im Versteigerungstermin bekannt gegeben. Entsprechendes geht später auch aus dem Zuschlagsbeschluss hervor („Es bleiben keine Rechte bestehen“ oder „im Grundbuch bleiben folgende Rechte bestehen“). Vor dem Termin kann das Gericht hierzu in der Regel keine verbindlichen Auskünfte geben.