

Merkblatt zur Zwangsversteigerung von Grundstücken, Eigentumswohnungen etc.

Zuständigkeit:

Das Amtsgericht Offenbach am Main ist zuständig für die Versteigerung von Objekten im Stadtgebiet Offenbach am Main (also einschließlich Bieber, Bürgel, Rumpenheim) sowie Dietzenbach, Heusenstamm mit Rembrücken, Mühlheim am Main mit Dietesheim und Lämmerspiel, Neu-Isenburg mit Zeppelinheim, Obertshausen mit Hausen.

Verkehrswert:

Nach Anordnung des Verfahrens beauftragt das Versteigerungsgericht einen unabhängigen Sachverständigen mit der Wertermittlung und setzt nach Vorlage des Gutachtens den Verkehrswert fest. Der Verkehrswert entspricht dem gegenwärtigen Marktwert und ist nicht mit dem Mindestgebot gleichzusetzen.

Versteigerungstermin:

Nach Rechtskraft des Wertfestsetzungsbeschlusses wird der Versteigerungstermin bestimmt und öffentlich bekanntgemacht

- a. in der Offenbach-Post (ca. 4 Wochen vor dem Versteigerungstermin),
- b. durch Aushang im Justizzentrum, Kaiserstraße 16-18, 63065 Offenbach am Main, 1.Stock,
- c. durch Aushang in den Rathäusern der betreffenden Städte und Gemeinden,
- d. durch Veröffentlichung im Internet unter www.zvg-portal.de.

Wertgutachten:

Die Wertgutachten können während der Sprechzeiten (Montag bis Freitag von 9.00 Uhr bis 12.00 Uhr) gegen Vorlage eines Ausweises auf den Serviceeinheiten des Versteigerungsgerichts unter Angabe des Aktenzeichens in Zimmer 18-132 eingesehen werden. Telefonische Auskünfte erhalten Sie unter Angabe des Aktenzeichens unter folgenden Telefonnummern der Serviceeinheiten: 069 / 80 57 17 20, -17 21, -17 22.

Empfehlung:

Sie sollten am Tag vor dem Versteigerungstermin beim Versteigerungsgericht nachfragen, ob der Termin stattfinden wird, da ein Termin trotz Veröffentlichung inzwischen aufgehoben sein könnte. Einstellung des Verfahrens und Terminaufhebung können auch noch im Termin selbst oder unmittelbar davor erfolgen.

Es ist ebenfalls möglich anhand der Veröffentlichung im Internet unter www.zvg-portal.de zu prüfen, ob der Termin stattfindet. Aufhebungen werden dort umgehend bekannt gemacht.

Gebote / Vollmacht

Gebote werden nur bei Vorlage eines gültigen Personalausweises/Reisepasses entgegengenommen. Bei Geboten (auch) für andere nicht anwesende Personen, ist die Vorlage einer Bietervollmacht erforderlich. Die Unterschrift des Vollmachtgebers unter der Vollmacht muss durch das Ortsgericht (nicht Amtsgericht) oder einem Notar beglaubigt werden. Die Ortsgerichte befinden sich in der Regel in den Rathäusern der Städte und Gemeinden. Eine Beglaubigung durch andere Behörden oder Personen reicht nicht aus.

Geringstes Gebot

Im Versteigerungstermin wird das geringste Gebot aufgestellt und bekanntgegeben. Das geringste Gebot ist nicht gleichzusetzen mit dem festgesetzten Verkehrswert.

Erreicht ein Gebot im Versteigerungstermin

- nicht 50 % des festgesetzten Verkehrswertes, so ist der Zuschlag von Amts wegen zu versagen,
- nicht 70 % des festgesetzten Verkehrswertes so kann der Zuschlag auf Antrag eines Gläubigers versagt werden.

Diese Grenzen gelten bis der Zuschlag einmal wegen Nichterreichens einer der beiden Grenzen versagt wurde, also u. U. auch noch in einem zweiten oder späteren Termin.

Bietzeit

Gebote können nur innerhalb der Bietzeit, die mindestens 30 Minuten dauert, mündlich abgegeben werden. Die Versteigerung wird solange fortgesetzt, bis Gebote nicht mehr abgegeben werden.

Schriftliche Gebote sind nicht zulässig.

Sicherheitsleistung

Bieter müssen im Versteigerungstermin auf Verlangen Sicherheit für ihre Gebote in Höhe von 10% des Verkehrswertes leisten.

Die Sicherheit kann wahlweise geleistet werden:

- durch Bundesbankscheck, der frühestens am 3. Werktag vor dem Versteigerungstermin ausgestellt wurde.
- durch Verrechnungsscheck eines zugelassenen inländischen Kreditinstitutes, der frühestens am 3. Werktag vor dem Versteigerungstermin ausgestellt wurde. Der Scheck muss im Inland zahlbar sein.
- durch unbefristete, unbedingte und selbstschuldnerische Bürgschaft eines zugelassenen inländischen Kreditinstituts. Die Verpflichtung aus der Bürgschaft muss im Inland zu erfüllen sein. Eine Bürgschaft ist nicht zulässig für Gebote des Schuldners oder eines neu eingetretenen Eigentümers.

- durch Überweisung auf ein Konto der Gerichtskasse, wenn der Betrag der Gerichtskasse vor dem Versteigerungstermin gutgeschrieben ist und ein Nachweis hierüber im Versteigerungstermin vorliegt. Die Überweisung muss rechtzeitig erfolgen auf das Konto der Gerichtskasse Frankfurt am Main bei der Landesbank Hessen-Thüringen, IBAN: DE73 5005 0000 0001 0060 30, BIC: HELADEFXXX, unter Angabe des Kassenzeichens, welches den jeweiligen Aushängen an der Gerichtstafel und in den Rathäusern bzw. der Bekanntmachung im Internet entnommen werden kann:

<http://www.zvgportal.de/>

Wird das Geld für einen anderen Bieter überwiesen, ist auch dessen Name anzugeben.

Zuschlag:

Der Zuschlag kann sofort nach Beendigung der Bietzeit oder aber in einem besonderen Verkündungstermin erteilt werden. Mit der Erteilung des Zuschlags geht das Eigentum an dem Versteigerungsobjekt auf den Meistbietenden (= Ersteher) über.

Verteilung des Versteigerungserlöses:

Etwa 6 – 8 Wochen nach der Erteilung des Zuschlags findet der Termin zur Verteilung des Versteigerungserlöses statt. Zu diesem Verteilungstermin muss der Ersteher das gesamte Bargebot zuzüglich Zinsen (meist 4%) ab Zuschlag dem Versteigerungsgericht zur Verfügung gestellt haben. Der Ersteher erhält neben der detaillierten Terminalsachricht, die auch den übrigen Beteiligten zugeht, eine Zinsberechnung mit Angabe des Zahlungsweges.

Eintragung des Erstehers im Grundbuch:

Nach Eintritt der Rechtskraft des Zuschlagsbeschlusses, Verteilung des Versteigerungserlöses und Vorlage der steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes wird der Ersteher auf Veranlassung des Versteigerungsgerichtes als Eigentümer im Grundbuch eingetragen und erloschene Rechte gelöscht.

Kosten:

Welche Kosten kommen auf den Ersteher noch zu?

- a. Gebühr für die Erteilung des Zuschlags,
- b. Kosten für die Eintragung als Eigentümer im Grundbuch,
- c. Grunderwerbsteuer in der jeweils gültigen Höhe (derzeit 6% des Meistgebotes).