

# Hinweise zum Erwerb in der Zwangsversteigerung

## 1. Worum sollten Sie sich vor dem Versteigerungstermin kümmern?

- a) Besorgen Sie sich die Sicherheit, die Sie dem Gericht auf Verlangen eines Gläubigers übergeben müssen. Sie beträgt 10% des festgesetzten Verkehrswertes. Sie können die Sicherheit leisten durch
- Überweisung von Geld auf das Konto der Gerichtskasse spätestens 2 Wochen vor dem Termin
  - unbefristete, unbedingte und selbstschuldnerische Bürgschaft einer Bank
  - bestätigten Landeszentralbank-Scheck oder Verrechnungsscheck, der von einem Kreditinstitut ausgestellt sein muss. Der Scheck muss noch mindestens vier Tage nach dem Termin gelten.
- b) Falls Sie für jemand anderes (mit-) bieten möchten oder jemand anders für Sie den Termin wahrnimmt, ist eine notariell beglaubigte Bietvollmacht notwendig. Bieten Sie für eine Handelsgesellschaft, benötigen Sie einen aktuellen beglaubigten Handelsregisterauszug.
- c) Klären Sie die Finanzierung des Meistgebotes ab.
- d) Nehmen Sie zur Versteigerung Ihren gültigen Personalausweis oder Reisepass mit.

## 2. Wie läuft die Versteigerung ab?

Am Anfang gibt der Rechtspfleger u.a. den Inhalt des Grundbuches und die betreibenden Gläubiger bekannt. In der Regel erwerben Sie das Objekt lastenfrei. Bleiben Belastungen bestehen, so gibt dies der Rechtspfleger bei den „Versteigerungsbedingungen“ bekannt. Zu den Versteigerungsbedingungen gehört auch, dass Gewährleistungsansprüche ausgeschlossen sind.

Sobald der Rechtspfleger hierzu auffordert, können Sie mindestens 30 Minuten lang Gebote abgeben. Auch danach können Sie so lange weiterbieten, bis der Rechtspfleger das letzte Gebot dreimal aufgerufen und den Schluss der Versteigerung verkündet hat.

Falls nach den Versteigerungsbedingungen Grundpfandrechte bestehen bleiben, müssen Sie dies bei der Höhe Ihres Gebotes berücksichtigen.

Beispiel: Es bleibt eine Grundschuld von € 50.000,00 bestehen. Sie wollen für das Objekt höchstens € 250.000,00 zahlen. Sie geben dann gegenüber dem Rechtspfleger höchstens ein Gebot von € 200.000,00 ab. Das bestehende bleibende Recht müssen Sie nämlich außerhalb der Versteigerung ablösen (s. hierzu Ziff. 4).

## 3. Wann werden Sie Eigentümer?

Wenn Sie Meistbietender bleiben, erhalten Sie in der Regel am Schluss des Versteigerungstermins den Zuschlag. Sie werden damit sofort Eigentümer. Das Gericht kann jedoch auch einen besonderen Verkündungstermin bestimmen, der ein bis zwei Wochen später liegt.

Der Rechtspfleger kann den Zuschlag versagen, wenn

- das Meistgebot 50% des festgesetzten Verkehrswertes nicht erreicht;
- das Meistgebot 70% des festgesetzten Verkehrswertes nicht erreicht und ein hierzu berechtigter Gläubiger die Zuschlagsversagung beantragt;
- der bestrangig betreibende Gläubiger die einstweilige Einstellung des Verfahrens bewilligt oder abgelöst wird.

Ob Sie den Zuschlag auf das Meistgebot erhalten, hängt damit auch vom Einverständnis des Gläubigers ab.

Es ist daher empfehlenswert, dass Sie sich wegen der Höhe des notwendigen Gebotes bereits im Vorfeld mit dem Gläubiger einigen.

## 4. Wann und wie viel müssen Sie zahlen?

Das Gericht setzt einen Verteilungstermin fest, der etwa vier bis acht Wochen nach dem Versteigerungstermin liegt. Bis dahin ist das von Ihnen abgegebene Gebot mit 4% verzinslich. Von der Verzinsung ist Ihre Sicherheitsleistung ausgenommen, wenn Sie den Betrag nach Schluss der Versteigerung unter Verzicht auf die Rücknahme hinterlegen lassen. Bitte besprechen Sie dies mit dem Rechtspfleger. Die bestehen bleibenden Grundpfandrechte mit den Zinsen ab Zuschlag lösen Sie durch unmittelbare Zahlung an die Gläubiger ab. Bitte setzen Sie sich mit ihnen sofort nach Zuschlagserteilung in Verbindung.

Daneben kommen folgende Erwerbskosten auf Sie zu:

- |  |  |
|--|--|
| <input type="checkbox"/> Zuschlagsgebühr des Vollstreckungsgerichtes   | 0,3 - 0,5 % des Meistgebotes incl. bestehen bleibenden Rechten |
| <input type="checkbox"/> Grunderwerbsteuer                             | 4,5-5,0 % aus dem Meistgebot incl. bestehen bleibenden Rechten |
| <input type="checkbox"/> Gebühr des Grundbuchamtes für Ihre Eintragung | rd. 0,2 % aus dem Verkehrswert als Eigentümer                  |

## 5. Ab wann können Sie das Objekt nutzen?

Da Sie mit Zuschlagserteilung Eigentümer werden, gehen ab diesem Zeitpunkt Nutzen (z. B. Mietzins) und Lasten (z. B. Grundsteuer) auf Sie über. Den seitherigen Eigentümer, der das Objekt selbst nutzte, können Sie zur Räumung auffordern. Sollte es hier Probleme geben (in der Praxis ist dies selten) können Sie aufgrund des Zuschlagsbeschlusses den Gerichtsvollzieher mit der Räumung beauftragen.

Ist das Objekt vermietet, treten Sie wie bei einem Kauf in den Mietvertrag ein. Wenn Sie Eigenbedarf geltend machen wollen, können Sie den Mietvertrag mit den üblichen gesetzlichen Fristen und Bedingungen kündigen. Dies sollten Sie allerdings zum frühestmöglichen Termin tun, damit sich der Mieter nicht auf etwaige längere Fristen des Mietvertrages berufen kann. Gegebenenfalls sollten Sie sich von einem Rechtsanwalt beraten lassen.

## Bankverbindungen aller Amtsgerichte in Sachsen-Anhalt für die Überweisung der Bietsicherheit

Die Überweisung sollte spätestens 10 Tage vor dem Termin zu folgender Kontoverbindung veranlasst werden:

Zahlungsempfänger : Landeshauptkasse Sachsen-Anhalt

Amtsgericht	Zugehörige IBAN	Vierstellige Gerichtsnummer
Amtsgericht Aschersleben	DE81 8100 0000 0081 0015 84	1305
Amtsgericht Bernburg	DE21 8100 0000 0081 0015 97	1405
Amtsgericht Bitterfeld-Wolfen	DE54 8100 0000 0081 0015 85	1306
Amtsgericht Burg	DE92 8100 0000 0081 0015 80	1205
Amtsgericht Dessau-Roßlau	DE70 8100 0000 0081 0015 88	1406
Amtsgericht Eisleben	DE59 8100 0000 0081 0015 92	1307
Amtsgericht Gardelegen	DE33 8100 0000 0081 0015 75	1206
Amtsgericht Halberstadt	DE06 8100 0000 0081 0015 76	1210
Amtsgericht Haldensleben	DE65 8100 0000 0081 0015 81	1207
Amtsgericht Halle	DE09 8100 0000 0081 0015 22	1308
Amtsgericht Köthen	DE91 8100 0000 0081 0015 98	1409
Amtsgericht Magdeburg	DE36 8100 0000 0081 0015 21	1212
Amtsgericht Merseburg	DE27 8100 0000 0081 0015 86	1311
Amtsgericht Naumburg	DE97 8100 0000 0081 0015 87	1312
Amtsgericht Oschersleben	DE76 8100 0000 0081 0015 77	1216
Amtsgericht Quedlinburg	DE22 8100 0000 0081 0015 79	1218
Amtsgericht Salzwedel	DE16 8100 0000 0081 0015 90	1219
Amtsgericht Sangerhausen	DE05 8100 0000 0081 0015 94	1316
Amtsgericht Schönebeck	DE86 8100 0000 0081 0015 91	1220
Amtsgericht Stendal	DE38 8100 0000 0081 0015 82	1222
Amtsgericht Weißenfels	DE75 8100 0000 0081 0015 95	1317
Amtsgericht Wernigerode	DE11 8100 0000 0081 0015 83	1224
Amtsgericht Wittenberg	DE43 8100 0000 0081 0015 89	1411
Amtsgericht Zeitz	DE48 8100 0000 0081 0015 96	1318
Amtsgericht Zerbst	DE64 8100 0000 0081 0015 99	1412

Die BIC lautet für sämtliche oben genannte Amtsgerichte MARKDEF1810

**Verwendungszweck:** 95/4130/11115-(vierstellige Gerichtsnummer)-(Geschäftsnummer)

Der Verwendungszweck besteht aus der Kombination von vorgenannter fester Nummer + Gerichtsnummer aus obiger Tabelle + Geschäftsnummer (Nummer des Verfahrens)

Die Geschäftsnummer besteht immer am Anfang aus 2 Ziffern gefolgt vom Buchstaben K und weiteren Zahlen getrennt durch einen Schrägstrich z.B. 00 K 00/00.

Diese Geschäftsnummer steht auf dem Gutachten des Amtsgerichtes, der Terminbestimmung oder auf unseren Exposés in der Überschrift über dem Wort „provisionsfrei“

Zahlungsempfänger: Landeshauptkasse Sachsen-Anhalt

**Falls Sie Hilfe bei der Erstellung des Verwendungszweckes benötigen, rufen Sie bitte zur Sicherheit an: 03496-211445.**