



Amtsgericht Oldenburg in Holstein

Allgemeine Informationen für Bietinteressenten (Stand: 01/2020)

Nachstehende Informationen können nur einen Überblick zum grundsätzlichen Verfahrensablauf geben, ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Es ist nicht möglich, alle denkbaren rechtlichen Besonderheiten, die im Einzelfall auftreten können, darzustellen. Wichtige Angaben, die sich aus den Verfahrensakten ergeben, werden im Termin bekannt gegeben und Fragen hierzu eingehend erörtert.

Die Versteigerungstermine sind öffentlich. Eine Absetzung des Termins kann auch noch kurzfristig vor oder während des Termins erfolgen. Es wird empfohlen, einen Werktag zuvor nachzufragen, ob der Termin stattfinden wird.

Die Einsicht in das Gutachten erfolgt beim Amtsgericht Oldenburg in Holstein, Göhler Straße 90, 23758 Oldenburg in Holstein, Zimmer 34, Tel.: 04361 624-118 oder -182, in der Zeit von

montags bis freitags von 09:00 bis 12:00 Uhr, donnerstags zusätzlich von 14:00 bis 16:00 Uhr.

Kopien werden seitens der Geschäftsstelle **nicht** hergestellt. Das Herstellen von Aufzeichnungen und Abschriften ist gestattet. Dies umfasst auch die Befugnis Ablichtungen anzufertigen.

Das Verfahren wird nur auf Antrag eines Gläubigers durchgeführt. Dieser hat jederzeit die Möglichkeit, das Verfahren abubrechen. Dies ist auch im Termin noch möglich. Die Kontaktdaten der betreibenden Gläubiger werden auf Nachfrage bekannt gegeben. Ein Kauf ist auch während des Versteigerungsverfahrens noch möglich. Allerdings müssen bei einem Kaufvertrag der Eigentümer und die Gläubiger mitwirken. Bei der Teilungsversteigerung (Versteigerung zum Zwecke der Aufhebung einer Eigentümergemeinschaft) wird das Verfahren auf Antrag eines Miteigentümers durchgeführt. An die Stelle des Gläubigers tritt hier der Antragsteller, Kontaktdaten werden aufgrund des Datenschutzes daher in diesem Fall nicht herausgegeben.

Informationen zum Versteigerungsobjekt erhalten Sie

- vornehmlich aus dem Gutachten. Dieses Gutachten zur Feststellung des Verkehrswertes wird von einem unabhängigen Sachverständigen erstellt. Das Gutachten dient dem Gericht zur Ermittlung der Wertgrenzen. Für Bietinteressenten stellt das Gutachten nur eine Informationsquelle dar. Ein Anspruch auf Gewährleistung findet **nicht** statt, d.h. das Gericht haftet **nicht** für etwaige Sach- und Rechtsmängel. Zubehör und wesentliche Bestandteile des Grundstücks werden mitversteigert, sofern sie nicht ausdrücklich von der Versteigerung ausgenommen sind. Welche Gegenstände im Einzelfall dazugehören, wird nicht durch das Vollstreckungsgericht festgestellt und überprüft, hierüber muss das Prozessgericht entscheiden. Gegenstände, die der Mieter eingebracht hat, unterliegen nicht der Versteigerung. Versteigert wird der im Grundbuch eingetragene Grundbesitz in seinem tatsächlichen Bestand, d.h. das Objekt wird versteigert wie es steht und liegt.
- in Einzelfällen durch eine Besichtigung vor Ort. Ein Anspruch auf Besichtigung des Objekts besteht allerdings **nicht**. Ob Eigentümer oder Mieter die Besichtigung im Einzelfall zulassen, ist dem Gericht nicht bekannt.

Im Versteigerungstermin wird vor dem Bieten bekannt gegeben, welche Rechte im Grundbuch zu übernehmen sind bzw. welche Rechte mit dem Zuschlag erlöschen.

Voraussetzungen zum Bieten sind:

- gültiger Personalausweis oder Reisepass.
- notariell beglaubigte Vollmacht, wenn für einen nicht im Termin anwesenden Dritten (gilt auch für Ehegatten) geboten werden soll. Eine privatschriftliche Vollmacht genügt nicht.
- beglaubigter Handelsregistrauszug (nicht älter als zwei Monate) zum Nachweis der Vertretungsmacht für eine Firma (GmbH, AG etc.), oder notarielle Vollmacht.
- auf Verlangen eines berechtigten Beteiligten ist **Bietsicherheit** zu leisten. Die Bietsicherheit beträgt 10 % des veröffentlichten Verkehrswertes und muss bei Abgabe des Gebots geleistet werden. Kann die Sicherheit vom Bieter nicht sofort erbracht werden, muss das Gebot zurückgewiesen werden. Die Sicherheit kann geleistet werden durch:
 - Verrechnungsscheck, der von einem Kreditinstitut, das in Deutschland zum Betreiben von Bankgeschäften zugelassen ist, ausgestellt und im Inland zahlbar ist.
 - Bundesbankscheck.
 - Bürgschaft (selbstschuldnerisch, unbedingt und unbefristet) eines berechtigten Kreditinstitutes, die im Inland zu erfüllen ist.
 - rechtzeitige Überweisung der Sicherheitsleistung vor dem Versteigerungstermin auf ein Konto des Gerichts.

Der Scheck darf frühestens am 3. Werktag vor dem Versteigerungstermin ausgestellt worden sein. Andere Zahlungsmittel, z.B. Privatschecks, Bankbestätigungen, Sparkassenbücher, Wertpapiere, Bausparverträge o. ä. erfüllen die Anforderungen nicht.

Die Überweisung sollte 1-2 Wochen vor dem Versteigerungstermin veranlasst werden, damit zum Termin eine Geldeingangsbestätigung der Landeskasse vorliegt. Die Vorlage des Zahlungsnachweises durch den Bieter ist kein Zahlungsnachweis. Die Überweisung hat an das **Finanzministerium des Landes Schleswig-Holstein - Landeskasse** zu erfolgen:

IBAN: DE42 2000 0000 0020 2015 21

BIC: MARKDEF1200

Bank: Bundesbank Hamburg

Verwendungszweck: Bietsicherheit, AG Oldenburg i.H., Aktenzeichen: 56 K XXX

Debitor-Nr.: 9000037939

Das Risiko der fehlenden Sicherheit trägt der Einzahler, falls die Zahlungsanzeige nicht oder nicht rechtzeitig zur Akte gelangt. Die Rückzahlung der Sicherheitsleistung wird nach dem Termin veranlasst, soweit diese nicht benötigt wird. Mit dem Eingang auf dem Konto ist ca. 2 Wochen später zu rechnen.

Bargeld kann seit 2007 nicht mehr als Sicherheitsleistung akzeptiert werden.

Zu dem Gebot kommen noch Nebenkosten auf den Ersteher zu. Diese bestehen aus:

- Gebühr für Zuschlagserteilung (Gerichtsgebühr nach Tabelle GKG nach Gebot)
- Gebühr für Eigentumsumschreibung beim Grundbuchamt (Wert hierfür mindestens der Verkehrswert, auch wenn zu einem geringeren Betrag ersteigert wurde)
- Grunderwerbsteuer (derzeit 6,5 %)
- 4 % Zinsen jährlich aus dem baren Meistgebot vom Tag des Zuschlags bis zum Verteilungstermin

Hinweis: Wenn Sie das Bargebot bereits früher unter Verzicht auf das Recht der Rücknahme hinterlegen, entfällt insoweit die Verzinsungspflicht ab dem Zeitpunkt der wirksamen Hinterlegung. Die Hinterlegung kann beim hiesigen Amtsgericht beantragt werden.

Gebote können nur im Termin abgegeben werden. Abgegebene Gebote sind bindend und können nicht zurückgenommen werden. Der Verkehrswert gibt den gegenwärtigen Marktwert des Objektes an, dieser Betrag muss jedoch nicht geboten werden. Das geringste Gebot ist das absolute Mindestgebot, das nach bestimmten gesetzlichen Regeln vom Gericht im Termin festgestellt und ausführlich erörtert wird. Bei einem Gebot unter 5/10 des Verkehrswerts muss der Zuschlag von Amts wegen versagt werden. Bei Geboten zwischen 5/10 und 7/10 des Verkehrswertes kann der Gläubiger die Versagung des Zuschlags beantragen. Wenn diese Wertgrenzen weggefallen sind, ergibt sich dies konkret aus der Terminsbestimmung, eine Versteigerung ist dann auch unter diesen Beträgen möglich. Unabhängig davon hat der Gläubiger immer ein Mitspracherecht und verschiedene Möglichkeiten auf die Zuschlagserteilung einzuwirken.

Mit dem Zuschlag (Eigentumswechsel) wird der Meistbietende sofort Eigentümer des Objekts. Ihm stehen die Nutzungen zu und er hat die Lasten und Gefahren zu tragen. Die Eigentumsumschreibung beim Grundbuchamt wird durch das Vollstreckungsgericht veranlasst. Die Eintragung in das Grundbuch erfolgt jedoch erst, wenn der Teilungsplan ausgeführt wurde, der Zuschlag rechtskräftig geworden ist und die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes dem Gericht vorliegt. Der Ersteher muss bestehende Mietverhältnisse übernehmen. Ab dem Zuschlag steht ihm die Miete zu. Bei der Vollstreckungsversteigerung gibt es ein Sonderkündigungsrecht. Der Ersteher hat danach einmalig die Möglichkeit, das Mietverhältnis zum nächstmöglichen Zeitpunkt nach dem Zuschlag unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist (bei Wohnraum 3 Monate) zu kündigen. Die weiteren Vorschriften des Mietrechts, wie Form, Kündigungsgrund und Sozialklauseln müssen jedoch weiterhin beachtet werden. Mit dem Zuschlag verliert der Schuldner das Recht zum Besitz und ist grundsätzlich zur Räumung des Objekts verpflichtet. Sollte der Schuldner das Objekt nicht freiwillig räumen, kann der Ersteher mit einer vollstreckbaren Ausfertigung des Zuschlagsbeschlusses die Räumung durch einen Gerichtsvollzieher veranlassen. Die Räumungspflicht besteht auch für Dritte, die nach dem Eigentumswechsel kein Besitzrecht mehr haben.

Die Zahlung des baren Meistgebots zzgl. Zinsen abzügl. einer gezahlten Sicherheit muss erst zum Verteilungstermin erfolgen. Dieser findet in der Regel 6 - 10 Wochen nach dem Versteigerungstermin statt. Im Falle der Nichtzahlung des vom Ersteher geforderten Betrages werden den Gläubigern die Forderungen gegen den Ersteher übertragen und im Grundbuch durch Sicherungshypotheken gesichert. Die Gläubiger können damit gegen den Ersteher in dessen gesamtes Vermögen vollstrecken und auch die Wiederversteigerung des Objektes betreiben.