|  |  |
| --- | --- |
|  | AMTSGERICHT EMMENDINGEN  - Vollstreckungsgericht- |

HINWEISE ZUM

**IMMOBILIENERWERB**

**IN DER**

**ZWANGSVERSTEIGERUNG**

(Stand 01.01.2024)

Weitere Fragen beantwortet Ihnen gerne der

Servicebereich für Zwangsversteigerungssachen

Tel.:07641 96587-806 (ganztags)

Tel.:07641 96587-805 (ganztags)

Sie sind an einer Immobilie interessiert, die ihm Rahmen einer Zwangsversteigerung

veräußert wird?

Dann dürfen wir Ihnen mit diesem Hinweisblatt einige grundsätzliche Informationen

vermitteln.

Bitte beachten Sie, dass Zwangsversteigerungsverfahren einen unterschiedlichen Verlauf nehmen können, so dass nicht auszuschließen ist, dass auch in dem Verfahren, in dem die Immobilie angeboten wird, für die Sie sich interessieren, Besonderheiten auftreten können. Diese können dann im Versteigerungstermin erörtert werden.

1. **Informationen zum Grundbesitz als solchem:**

Als hauptsächliche Informationsquelle steht Ihnen das Gutachten eines vom Gericht bestellten Sachverständigen zur Verfügung (Verkehrswertgutachten).

Einsichtsmöglichkeiten: Zimmer **06 und 05 (**Erdgeschoss Haupthaus)

Ansprechpartner: Frau Kopf oder Frau Wricke

Dienstzeiten: Mo - Fr. 09.00 Uhr bis 12.00 Uhr

sowie ggf. nach telefonischer Vereinbarung

(Tel.: 07641 96587-806 oder -805)

Sobald Versteigerungstermin anberaumt ist, ist das Gutachten auch über Internet abrufbar **(**[**www.versteigerungspool.de**](http://www.versteigerungspool.de)**).**

Besichtigungsmöglichkeiten:

Den Zutritt zum Objekt kann das Gericht weder für sich noch für den Sachverständigen erzwingen und damit leider auch nicht für Sie als Bietinteressenten. Es ist

allein Sache des Vollstreckungsschuldners, wem er Zutritt gewährt (es handelt sich schließlich um eine Zwangsmaßnahme). Verweigert der Schuldner eine Innenbesichtigung, müssen Gericht und Sachverständiger den Verkehrswert nach dem

äußeren Anschein und nach amtlichen Unterlagen beurteilen. Der Schuldner hat dann aber auch hinzunehmen, dass durch den Sachverständigen u.a. ein

Sicherheitsabschlag von üblicherweise 10 % vorgenommen wird.

Obwohl bei Ihnen als Bietinteressenten der Eindruck entstehen kann, ohne Innenbesichtigung ein bisschen „die Katze im Sack“ zu kaufen, kann durch diesen

Sicherheitsabschlag das Objekt finanziell aber auch recht attraktiv werden.

1. **Zum eigentlichen Versteigerungstermin**
2. Was ist mitzubringen:
3. ein gültiger **Personalausweis**

b) **Sicherheitsleistung** in Höhe von 10 % des Verkehrswertes;

**Eine Sicherheitsleistung durch Barzahlung ist aufgrund Gesetzesänderung ab 01.02.2007 ausgeschlossen. Zur Sicherheitsleistung sind Bundesbankschecks und Verrechnungsschecks eines zum Betreiben von Bankgeschäften berechtigten Kreditinstituts geeignet, die frühestens am dritten Werktag vor dem Versteigerungstermin ausgestellt und im Inland zahlbar sind.**

**Die Sicherheit kann auch durch Überweisung geleistet werden.**

Die für das jeweilige Verfahren gültigen Informationen bezüglich Kontoverbindung, Akten- und Kassenzeichen finden Sie in der Terminsveröffentlichung der Badischen Zeitung oder unter www.versteigerungspool.de/amtsgerichte/emmendingen

**Bitte beachten Sie, dass die Einzahlung in diesem Fall so frühzeitig erfolgen muss, dass der Betrag vor dem Versteigerungstermin gutgeschrieben und dem Gericht mitgeteilt werden kann.**

Sicherheitsleistung ist auch durch unbefristete, unbedingte und selbstschuldnerische Bankbürgschaft möglich (§ 69 III ZVG).

c) Wenn Sie im Versteigerungstermin selbst nicht erscheinen können, kann Ihr

Vertreter nur dann wirksam Gebote für Sie abgeben, wenn dieser dem

Gericht eine **öffentlich beglaubigte (notarielle) Bietvollmacht** vorlegt.

1. Bietzeit:
2. Seien Sie bitte pünktlich zum Terminsbeginn anwesend. Denn bevor die eigentliche Versteigerung beginnt (Mindestbietzeit 30 Minuten) werden die Versteigerungsbedingungen (Grundbuchbelastungen etc.) und etwaige

Besonderheiten detailliert bekannt gegeben.

1. Gebote können ausschließlich im Versteigerungstermin im Rahmen der Bietzeit und nur mündlich abgegeben werden.
2. Wertgrenzen

Das Bestehen von Wertgrenzen (5/10 bzw. 7/10 des Verkehrswerts) kann sich in jedem Versteigerungstermin aufgrund des bisherigen Verfahrensverlaufs anders gestalten; eine ausführliche Information/Erörterung erfolgt im jeweiligen Versteigerungstermin. Grundsätzlich gilt für einen ersten Termin, dass der Zuschlag bei einem Gebot von mindestens 50 % des Verkehrswerts erteilt werden kann. Von Gläubigerseite kann jedoch bei Nichterreichen von 7/10 des Verkehrswertes grundsätzlich Zuschlagsversagung beantragt

werden.

1. **Wann ist das Meistgebot zu bezahlen:**

Zum Zwecke der Verteilung des Versteigerungserlöses (Meistgebot plus 4 % Zinsen) bestimmt das Gericht einen gesonderten Termin (ca. 4-6 Wochen nach dem Versteigerungstermin).

Erst zu diesem Termin hat die Bezahlung des Meistgebots zu erfolgen.

Das Bargebot ist rechtzeitig durch Überweisung oder Einzahlung zu entrichten.

Notwendige Informationen zu dem zu zahlenden Gesamtbetrag und der hierfür gülitgen Bankverbindung gehen dem Ersteher nach dem Zuschlag auf dem Postweg zu.

(Barzahlung bei Gericht ist ausgeschlossen), Der Ersteher hat dafür Sorge zu tragen, dass der Betrag der Landesoberkasse vor dem Verteilungstermin gutgeschrieben ist und ein Nachweis hierüber im Termin vorliegt. Eine entsprechende Zahlungsaufforderung werden Sie von Seiten des Gerichts rechtzeitig erhalten.

1. **Welche Kosten kommen zusätzlich auf Sie zu:**
2. eine Gerichtsgebühr für die Erteilung des Zuschlags
3. die Kosten der Eintragung in das Grundbuch
4. 5 % Grunderwerbsteuer aus dem Erwerbspreis.
5. **a) Was, wenn der bisherige Eigentümer (Schuldner) im Objekt wohnt:**

Einer gesonderten Kündigung bedarf es hier nicht; der bisherige Eigentümer (Schuldner) hat aufgrund des Zuschlagsbeschlusses das Objekt zu räumen.

Die Gewährung einer eventuellen Räumungsfrist gegen Erheben einer

Nutzungsentschädigung obliegt Ihnen als Ersteher.

**b) bei Mietern:**

Hier besteht grundsätzlich ein Sonderkündigungsrecht. (Dies gilt nicht bei Teilungsversteigerungen zur Aufhebung der Gemeinschaft)

1. Für die **Zwangsversteigerung zur Auflösung der Gemeinschaft**

**(Teilungsversteigerung)** gelten insbesondere folgende Besonderheiten:

**Diese entnehmen Sie bitte dem gesonderten Hinweisblatt für Teilungsversteigerungen**