

Amtsgericht Rinteln

Allgemeine Informationen für Bietinteressenten

Ort der Versteigerung

Die Zwangsversteigerungen finden im Nebengebäude des Amtsgerichts Rinteln, Saal 102, statt.

Verkehrswertgutachten

Sie enthalten Angaben über Lage, Größe, baulichen Zustand und ggf. baubehördliche Auflagen der Objekte sowie die Wertermittlung und Wertberechnung.

Die Gutachten können während der Sprechzeiten in der Geschäftsstelle im Erdgeschoss, eingesehen werden.

Verkehrswert

Der Verkehrswert (= Grundstückswert) wird vom Versteigerungsgericht festgesetzt.

Besichtigung

Die Besichtigung der Objekte ist nur mit Zustimmung der Eigentümer (Schuldner) oder ggf. der Mieter/Pächter möglich.

Bekanntmachung der Versteigerungstermine

Die Bekanntmachung der Versteigerungstermine erfolgt mindestens 6 Wochen vor dem Termin auf der Internetseite [Justizportal - Verfahren \(zvg-portal.de\)](https://www.justizportal.de/verfahren/zvg-portal.de), durch Aushang im Gericht (Hauptgebäude, Erdgeschoss) und ca. 4-6 Wochen vor dem Termin in der Schaumburger Zeitung.

Die Aufhebung eines angesetzten Termins kann jederzeit erfolgen; sie wird nicht öffentlich gemacht. Sie wird nur auf der Internetseite [Justizportal - Verfahren \(zvg-portal.de\)](https://www.justizportal.de/verfahren/zvg-portal.de) bekannt gemacht.

Haftung

Versteigert werden die an der angegebenen Grundbuchstelle eingetragenen Objekte in ihrem tatsächlichen Bestand, auch wenn dieser von der Grundbuchbeschreibung abweicht.

Das Vollstreckungsgericht haftet nicht für die Richtigkeit der Grundbucheintragung und nicht für den Zustand der Objekte.

Die Versteigerung erstreckt sich auch auf Bestandteile, Zubehörstücke und sonstige Gegenstände, die kraft Gesetzes der Beschlagnahme in diesem Verfahren unterliegen oder sonst kraft Gesetzes mitversteigert werden, soweit sie nicht ausdrücklich wirksam aus der Versteigerung ausgenommen sind.

Das Vollstreckungsgericht haftet ferner nicht für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Anmeldungen.

Abgabe von Geboten

Zur Abgabe von Geboten müssen sich die Bieter durch einen gültigen Personalausweis oder Reisepass ausweisen. Gebote können nur mündlich im Versteigerungstermin abgegeben werden.

Wer für einen anderen bietet, muss die Urschrift oder Ausfertigung einer Bietvollmacht in öffentlicher (notariell beglaubigter) Form vorlegen; eine beglaubigte Abschrift der Vollmacht genügt nicht.

Bei Firmen und eGmbHs sind die Vertretungsbefugnisse nachzuweisen (aktueller beglaubigter Handelsregisterauszug).

Geringste Gebote

Das geringste Gebot setzt sich zusammen aus den evtl. im Grundbuch bestehenbleibenden Rechten und dem bar zu entrichtenden Teil. Es wird im Versteigerungstermin bekanntgegeben.

Hinsichtlich der Höhe des abgegebenen Gebots prüft das Gericht zunächst nur, ob das sogenannte geringste Bar-Gebot, welches sich u.a. aus Gerichtskosten und Vorschüssen der betreibenden Gläubiger zusammensetzt, erreicht ist. Die Verhandlung darüber, ob auf das Gebot der Zuschlag erteilt werden kann, findet erst nach dem Schluss der Versteigerung statt; weitere Gebote können dann nicht mehr abgegeben werden.

In einem sogenannten ersten Versteigerungstermin muss das Gericht von Amts wegen den Zuschlag auf ein Gebot versagen, welches weniger als 5/10 des festgesetzten Verkehrswertes beträgt.

Zudem kann ein Beteiligter unter bestimmten Voraussetzungen die Zuschlagsversagung beantragen, wenn das abgegebene Meistgebot weniger als 7/10 des Verkehrswertes beträgt.

Für beide Wertgrenzen sind die bestehenbleibenden Rechte dem abgegebenen Gebot hinzuzurechnen.

Beispiel:

50.000,-€ Grundschuld bleibt bestehen, ein Gebot von 100.000,-€ wird abgegeben
= 150.000,-€ tatsächliches Gebot.

Bietgemeinschaften

Bietgemeinschaften sind zugelassen. Bei jedem Gebot muss angegeben werden, in welchem Gemeinschaftsverhältnis der Grundbesitz erworben werden soll (z.B. bei Eheleuten je zu ½ oder als eGbR usw.).

Eigentumsübergang

Das Eigentum des versteigerten Objekts geht mit der Verkündung des Zuschlagsbeschlusses auf den Meistbietenden über. Von diesem Zeitpunkt an kann frei über das Objekt verfügt werden. Die Grundbucheintragung hat nur noch berichtigende Wirkung und wird nach Eingang der steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung vom Vollstreckungsgericht veranlasst (weiteres siehe unten).

Kosten des Zuschlags

Für die Erteilung des Zuschlags entsteht eine 5/10 Gebühr nach der Tabelle des Gerichtskostengesetzes. Die Kosten richten sich nach der Höhe des Meistgebotes (Bargebot + bestehenbleibende Rechte)

Beispiel:

abgegebenes Gebot 100.000,-€, bestehenbleibende Rechte 150.000,-€ = Wert 250.000,- €, Gebühr 878,-€.

Grunderwerbsteuer

Mit Erteilung des Zuschlags auf das Meistgebot wird Grunderwerbsteuer fällig, deren Höhe vom zuständigen Finanzamt berechnet wird.

Das Vollstreckungsgericht übersendet den Zuschlagsbeschluss direkt an das Finanzamt, welches nach Zahlung der Grunderwerbsteuer durch den Ersteher eine steuerliche Unbedenklichkeitsbescheinigung an das Vollstreckungsgericht schickt.

Dafür wird die **Steuer-ID des Finanzamtes** benötigt, die möglichst bereits im Versteigerungstermin mitgeteilt werden sollte.

Rechtsverhältnis Ersteher (neuer Eigentümer) ./. bisheriger Eigentümer

Der Ersteher kann – ohne vorherige Räumungsklage – unter Inanspruchnahme des Gerichtsvollziehers nach Erteilung einer vollstreckbaren Ausfertigung des Zuschlagsbeschlusses (die beim Vollstreckungsgericht beantragt werden muss) gegen den bisherigen Eigentümer – nicht aber gegen Mieter oder Pächter – die Räumung betreiben, sofern der bisherige Eigentümer das Objekt nicht freiwillig räumt.

Es ist allerdings ratsam, den bisherigen Eigentümer nochmals schriftlich aufzufordern, das Objekt binnen (ca.) einem Monat komplett zu räumen.

Rechtsverhältnis Ersteher ./. Mieter oder Pächter

Sofern das Objekt vermietet oder verpachtet ist, tritt der Ersteher in das bestehende Miet- bzw. Pachtverhältnis ein. Er ist jedoch unter Beachtung der sonstigen für die Kündigung

geltenden Bestimmungen berechtigt, das Miet- oder Pachtverhältnis unter Einhaltung der gesetzlichen Frist zu kündigen (Sonderkündigungsrecht gemäß § 57a Abs. 2 ZVG). Einzelheiten können bei Rechtsanwälten erfragt werden.

Verteilungsverfahren

Ca. 4 bis 6 Wochen nach der Zuschlagserteilung findet der Verteilungstermin statt. Zu diesem Zeitpunkt muss dann 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 Gericht teilt Ihnen genau mit, wie hoch der zu zahlende Betrag ist und mit welchen Angaben Sie diesen zu überweisen haben.

Grundbucheintragung

Nach der Durchführung des Verteilungsverfahrens und Vorliegen der steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung ersucht das Vollstreckungsgericht das Grundbuchamt von Amts wegen um Eintragung des neuen Eigentümers.

Die Kosten für die Grundbucheintragung trägt der neue Eigentümer. Gegenstandswert für die Berechnung der Eintragungskosten ist der festgestellte Verkehrswert.

Sicherheitsleistung

Auf Antrag eines Beteiligten kann gemäß § 67 Abs. 1 ZVG Sicherheit verlangt werden. Die Höhe der Sicherheit beträgt 10 % des Verkehrswertes.

Die Sicherheit ist zu leisten durch Bundesbankscheck sowie durch Verrechnungsscheck einer inländischen Bank oder Sparkasse. Aussteller des Schecks muss das Kreditinstitut sein!

Ein Scheck ist zudem nur zugelassen, wenn er frühestens drei Werktage vor dem Versteigerungstermin ausgestellt wurde, Samstage gelten dabei als Werktage.

Die Sicherheitsleistung kann weiterhin durch Überweisung auf das Konto des Amtsgerichts Rinteln

IBAN: DE06 2505 0000 0106 0237 99

BIC: NOLADE2HXXX

bewirkt werden;

Bei der Überweisung müssen Bietinteressenten als **Verwendungszweck** unbedingt die **Geschäftsnummer**/Aktenzeichen des Gerichts angeben. Es muss den Buchstaben **K** enthalten. Die zusätzliche Angabe **Bietsicherheit** im Verwendungszweck ist sinnvoll.

Die Überweisung ist so rechtzeitig vorzunehmen, dass der Zahlungsnachweis im Termin vorliegt; verspätete Überweisungen können nicht berücksichtigt werden!

Bieter sollten stets bedenken, dass ihr Gebot zurückgewiesen werden muss und damit ungültig ist, wenn sie die angeordnete Sicherheitsleistung nicht erbringen.

Eine Sicherheitsleistung durch Barzahlung ist seit dem 16.02.2007 ausgeschlossen!