

amtliche Bekanntmachung

017 K 001/20



AMTSGERICHT BAD BERLEBURG

BESCHLUSS

Im Wege der Zwangsvollstreckung soll am

**Montag, 25.10.2021, 11:00 Uhr,
im Amtsgericht Bad Berleburg, Im Herrengarten 5, Saal 1**

die im Wohnungsgrundbuch von Fischelbach Blatt 477 eingetragene
Eigentumswohnung mit Garage

Grundbuchbezeichnung:

BV 1:
548/1000 (fünfhundertachtundvierzig Tausendstel) Miteigentumsanteil an dem Grundstück

Gemarkung Fischelbach Flur 4 Flurstück 150; Gebäude- und Freifläche, Fischelbach; Größe: 722 m²

verbunden mit Sondereigentum an der im Aufteilungsplan mit der Nr. 2 bezeichneten, im Erd- und Dachgeschoss gelegenen Wohnung sowie den im Kellergeschoss gelegenen, mit der Nr. 2 bezeichneten Nebenräumen und der mit der Nr. II bezeichneten Garage.

Das Miteigentum ist durch die Einräumung des zu den anderen Miteigentumsanteilen (eingetragen in Blatt 0476) gehörenden Sondereigentumsrechts beschränkt.

Der Wohnungseigentümer bedarf zur Veräußerung der Zustimmung des anderen Wohnungseigentümers.

Dies gilt nicht bei Veräußerung an Ehegatten, Verwandte in gerader Linie sowie Verwandte zweiten Grades der Seitenlinie, bei Veräußerung im

Wege der Zwangsversteigerung oder im Wege des freihändigen Verkaufes zu Abwendung eines bereits anhängigen Zwangsversteigerungsverfahrens sowie beim Erstverkauf durch den teilenden Eigentümer.

Im Übrigen wird wegen des Gegenstandes und des Inhalts des Sondereigentums auf die Eintragungsbewilligung vom 18. September 1998/15. Dezember 1998 (Nummer 535/98 und 745/98 der Urkundenrolle des Notars Bernd Meister in Bad Laasphe) Bezug genommen.
Eingetragen am 29. Januar 1999.

versteigert werden.

Auszugsweise Beschreibung laut Wertgutachten ohne Gewähr für die Richtigkeit:

Eigentumswohnung im Erd- und Dachgeschoss eines freistehenden, in massiver Bauweise errichteten Zweifamilienwohnhauses nebst Kellerräumen im Untergeschoss und einer innenliegenden Garage. Ursprung Ende 1972, Anbau 1977/1978, Anbau/Aufstockung 1991. Wohnfläche: 111,54 m², Nutzfläche Keller u. Garage: 55,32 m².

Im Übrigen wird auf das Wertgutachten verwiesen, welches bei Gericht eingesehen werden kann, vorherige telefonische Terminabsprache (Tel.: 02751/9253-30) wird insoweit empfohlen.

Der Versteigerungsvermerk ist in das genannte Grundbuch am 17.02.2020 eingetragen worden.

Der Verkehrswert wurde gemäß § 74 a Abs. 5 ZVG auf 94.000 € festgesetzt.

Die Grenzen der §§ 74a und 85a ZVG sind nicht zu beachten!

Ist ein Recht in dem Grundbuch nicht vermerkt oder wird ein Recht später als der Versteigerungsvermerk eingetragen, so muss der Berechtigte dieses Recht spätestens im Versteigerungstermin vor der Aufforderung zur Abgabe von Geboten anmelden. Er muss das Recht glaubhaft machen, wenn der Gläubiger widerspricht. Das Recht wird sonst bei der Feststellung des geringsten Gebots nicht berücksichtigt und bei der Verteilung des Versteigerungserlöses dem Anspruch des Gläubigers und den übrigen Rechten nachgesetzt. Soweit die Anmeldung oder die erforderliche Glaubhaftmachung eines Rechts unterbleibt oder erst nach dem Verteilungstermin erfolgt, bleibt der Anspruch aus diesem Recht gänzlich unberücksichtigt.

Es ist zweckmäßig, schon zwei Wochen vor dem Termin eine genaue Berechnung des Anspruchs, getrennt nach Hauptbetrag, Zinsen und Kosten der Kündigung und der die Befriedigung aus dem Versteigerungsgegenstand bezweckenden

Rechtsverfolgung, einzureichen und den beanspruchten Rang mitzuteilen. Der Berechtigte kann die Erklärung auch zur Niederschrift der Geschäftsstelle abgeben.

Wer ein Recht hat, das der Versteigerung des Versteigerungsgegenstandes oder des nach § 55 ZVG mithaftenden Zubehörs entgegensteht, wird aufgefordert, die Aufhebung oder einstweilige Einstellung des Verfahrens zu bewirken, bevor das Gericht den Zuschlag erteilt. Geschieht dies nicht, tritt für das Recht der Versteigerungserlös an die Stelle des versteigerten Gegenstandes.

Bad Berleburg, 19.07.2021

Merkblatt fuer Bietinteressenten

Merkblatt für Bietinteressenten

Dieses Merkblatt gibt Ihnen nur allgemeine Hinweise. Es ist nicht möglich, rechtliche Besonderheiten, die im Einzelfall auftreten können, in der vorliegenden Form der Kurzinformation darzustellen. Für Sie wichtige Angaben, die sich aus den Verfahrensakten ergeben, werden auf jeden Fall im Versteigerungstermin bekannt gegeben und eingehend erörtert.

Wie erfahren Sie von einer Versteigerung?

- Besuch unserer Internetseite www.zvg-portal.de (tagesaktuell, auch bezüglich Terminaufhebungen!)
Bei anderen, ähnlich lautenden Internetseiten handelt es sich nicht um die offiziellen Bekanntmachungen der Gerichte, sondern um Seiten von Privatanbietern.
- Fernmündliche Anfrage an das zuständige Amtsgericht

Entdecken Sie in der Bekanntmachung ein Objekt, das Sie interessiert, sollten Sie nach einer ersten Außenbesichtigung unbedingt das im Verfahren erstellte **Gutachten** des Sachverständigen einsehen. Sie finden die Gutachten mit Plänen und Bildern auf unserer Internetseite www.zvg-portal.de zum kostenlosen Download. Das Gutachten steht den Bietinteressenten auch auf der Service-Geschäftsstelle der Versteigerungsabteilung des zuständigen **Amtsgerichts** werktags zu den Sprechzeiten (die Sie auf der Internetseite eines jeden Amtsgerichts finden) zur Verfügung. Welches Gericht das zuständige ist, finden Sie auch auf der Seite www.zvg-portal.de. Notieren Sie sich aus der Veröffentlichung immer das Aktenzeichen.

Eine Objektbesichtigung ist nur mit Einverständnis des Eigentümers/Mieters möglich ist. Das Gericht kann einen Besichtigungstermin nicht vermitteln!

Was Sie zur Versteigerung mitbringen müssen?

- Bieter müssen sich mit einem gültigen nationalen **Identitätspapier** (Ausweis, Pass) ausweisen.
- Wenn Sie für andere bieten wollen - dies gilt auch für den Ehepartner -, müssen Sie im Termin eine spezielle **notarielle Bietvollmacht** oder eine notarielle Generalvollmacht vorlegen.
- Als Vertreter einer Handelsgesellschaft benötigen Sie zum Nachweis ihrer Vertretungsmacht einen amtlichen **Handelsregisterausdruck** neuesten Datums.
- Für Gebote, die Sie als Eltern für ihr minderjähriges Kindes abgeben wollen, benötigen Sie vorab eine Genehmigung des Familiengerichts.
- Sie müssen damit rechnen, dass ein Verfahrensbeteiligter bei Abgabe Ihres Gebotes von Ihnen **Sicherheitsleistung** verlangt, die Sie dann sofort erbringen müssen.

Die Höhe beträgt unabhängig von der der Höhe Ihres Gebots immer **10 % des Verkehrswertes**.

Die Sicherheitsleistung kann wie folgt erbracht werden:

1. durch einen von einer Bank oder Sparkasse ausgestellten Verrechnungsscheck (auch Bundesbankscheck)
Der Scheck darf von Ihrer Bank frühestens am dritten Werktag vor dem Versteigerungstermin ausgestellt werden! Zur Vermeidung von Fristproblemen sollte die Bank den Scheck auf den Termintag datieren.
2. durch eine unbefristete und unbedingte Bürgschaft eines Kreditinstituts
3. durch vorherige Überweisung des Betrages auf das Konto der Justizkasse NRW bei der Landesbank Hessen-Thüringen – Helaba – (Kontonummer: 1474816, BLZ 300 500 00, IBAN: DE08 3005 0000 0001 4748 16; BIC: WELADEDDE3333)
Bei der vorherigen Überweisung der Sicherheitsleistung müssen Sie angeben
 1. das Aktenzeichen des Verfahrens
 2. das Stichwort "Sicherheit"
 3. das zuständige Amtsgericht (z.B. AG Ddorf)
 4. den Tag des Versteigerungstermins

Die entsprechende Überweisung sollten Sie spätestens 10 Tage vor dem Versteigerungstermin veranlassen, damit sichergestellt ist, dass der Nachweis hierüber im Termin vorliegt.

Der Kontoinhaber muss mit dem späteren Bieter identisch sein, da die Sicherheitsleistung sonst nicht als erbracht angesehen werden kann.

Der für die Versteigerung verantwortliche Rechtspfleger wird unmittelbar von der Justizkasse NRW über die Einzahlung informiert. Nur wenn diese Mitteilung der Justizkasse NRW im Termin vorliegt, gilt die Sicherheitsleistung als erbracht!

Nach dem Versteigerungstermin wird die nicht benötigte Sicherheitsleistung auf Anordnung des Gerichts von der Justizkasse NRW zurück überwiesen.

Wie viel müssen Sie bieten?

Das sogenannte "geringste Gebot" gibt lediglich den Betrag an, den Sie mindestens bieten müssen, damit Ihr Gebot überhaupt zulässig ist, und beträgt oft nur einige Tausend EUR.

Wichtiger für Sie sind die Zuschlagversagungsgrenzen:

- Liegt das vorliegende Meistgebot unter 50 % des festgesetzten Verkehrswertes, muss das Gericht den Zuschlag aus Schuldnerschutzgründen von Amts wegen versagen.
- Erreicht das Meistgebot zwar 50 %, nicht aber 70 % des Wertes, und stellt die betroffene Gläubigerbank einen entsprechenden Antrag, versagt das Gericht ebenfalls den Zuschlag.

In diesen Fällen findet ein neuer Termin statt, in dem beide Mindestgrenzen nicht mehr gelten. Darauf weist das Gericht bereits in der Bekanntmachung des neuen Termins hin. Wenn der Gläubigerbank ein Gebot (auch über 70 % des Verkehrswertes) nicht ausreicht, kann sie den Zuschlag in jedem Fall immer noch durch eine einstweilige Einstellung des Verfahrens nach Schluss der Versteigerung verhindern.

Müssen Sie Belastungen übernehmen?

In der Regel sind von dem Ersteher keine geldwerten grundbuchlichen Belastungen zu übernehmen. Ob Sie im Einzelfall zusätzlich zu dem zu zahlenden Gebot im Grundbuch eingetragene Rechte übernehmen müssen, stellt das Gericht vor Eröffnung der Bietzeit fest.

Welche Zahlungspflichten ergeben sich für Sie als Ersteher?

Erhalten Sie den Zuschlag, wird ein Verteilungstermin bestimmt, der etwa 8 Wochen nach der Versteigerung stattfindet. Vor diesem Termin ist der Versteigerungserlös (zuzüglich 4 % Zinsen für die Zeit vom Zuschlag bis zum Verteilungstermin und abzüglich der geleisteten Sicherheit) rechtzeitig zu überweisen.

Sie bekommen mit dem Zuschlagsbeschluss hierzu weitere Hinweise. Alternativ können Sie das Meistgebot auch bereits kurz nach der Versteigerung in einem besonderen Verfahren hinterlegen. In diesem Fall endet die Verzinsung des Betrages mit der Hinterlegung, die sie selbst dem Gericht nachweisen müssen.

Neben der Grunderwerbssteuer (regelmäßig 6,5 %) betragen die Erwerbsnebenkosten in der Versteigerung nur je nach Wert rund 0,7 % des Meistgebots (Gebühren für den Zuschlag und die Berichtigung des Grundbuches).

Was geschieht mit den Bewohnern der von Ihnen ersteigerten Immobilie?

Gegen den bisherigen Eigentümer, der das ersteigerte Objekt (gegebenenfalls mit Familie) bewohnt und nicht freiwillig räumt, ist der Zuschlagsbeschluss praktisch ein Räumungsurteil. Sie können mit einer vollstreckbaren Beschlussausfertigung, die Sie beim Versteigerungsgericht beantragen können, einen Gerichtsvollzieher mit der Räumungsvollstreckung beauftragen.

Das Eigentum am Versteigerungsobjekt geht unmittelbar mit der Verkündung des Zuschlags auf Sie als Ersteher über. In bestehende Mietverhältnisse treten Sie dadurch ein. Wenn Sie einen Kündigungsgrund haben (zum Beispiel begründeten Eigenbedarf) können Sie Mietverträge unter Umständen mit einer nur dreimonatigen Frist kündigen (sogenanntes "Ausnahmekündigungsrecht des Erstehers"). Allerdings ist die Rechtslage zu diesem Thema sehr komplex. Nehmen Sie daher eventuell anwaltliche Hilfe in Anspruch.

Noch drei wichtige Hinweise für Interessenten:

- Alle Versteigerungstermine sind öffentlich und können von jedermann wahrgenommen werden. Das Gericht empfiehlt Ihnen deshalb, vor der Ersteigerung des "eigenen" Objektes an einem der anstehenden Versteigerungstermine teilzunehmen.
- Außerdem sollten Sie sich mit der jeweiligen Gläubigerbank vor dem Versteigerungstermin in Verbindung setzen. Die Telefonnummer des Sachbearbeiters bei der Gläubigerbank erfahren Sie aus der Internet-Veröffentlichung des Objekts oder bei der zuständigen Service-Geschäftsstelle. Die Gläubigerbanken sind häufig auch bereit Ihnen eine Ablichtung des Gutachtens zur Verfügung zu stellen.
- Bedenken Sie, dass für die in Gutachten und Terminbestimmung genannten Verhältnisse des Objekts keine Gewährleistung besteht. Sofern sich später Abweichungen oder unerkannte Mängel ergeben, können Sie keine Ansprüche gegen Voreigentümer, Gutachter oder das Gericht erheben.