Allgemeine Hinweise für Bietinteressenten im Zwangsversteigerungsverfahren

Vorbemerkung

Nachstehende Informationen geben nur einen Überblick ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Im Einzelfall gelten die Hinweise des Rechtspflegers im Versteigerungstermin.

Vor dem Versteigerungstermin

Informationen über Versteigerungstermine und -objekte erhalten Sie unter **www.zvg-portal.de**.
Hier wird auch die Aufhebung eines Versteigerungstermins veröffentlicht. Bitte beachten Sie, dass Versteigerungstermine auch sehr kurzfristig, d.h. am Tag des Termins abgesetzt werden können.

Es ist ratsam, bereits im Vorfeld an einem oder mehreren anderen Versteigerungen als Zuschauer teilzunehmen. So können Sie sich mit dem Ablauf des Termins vertraut machen und ggf. offene Fragen klären.

Nicht vergessen werden dürfen **Ausweispapiere** (Personalausweis oder Reisepass) und ggf. Vollmachtsurkunden (notariell beglaubigt) bzw. Vertretungsnachweise.
Gerne können Sie die auf der Internetseite des Amtsgerichts Kaufbeuren – Zwangsversteigerung – veröffentlichte Bieterauskunft ausgefüllt mitbringen.

Sie sollten darauf vorbereitet sein, für Ihr Gebot eine **Sicherheitsleistung** erbringen zu müssen.
Diese 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. Bei Geboten des Schuldners gelten besondere Vorschriften.
Die Sicherheit kann geleistet werden durch:

- Verrechnungsscheck, der von einem Kreditinstitut, das in Deutschland zum Betreiben von Bankgeschäften zugelassen ist, oder von der Bundesbank ausgestellt und im Inland zahlbar ist (Achtung: Der Scheck darf frühestens am 3. Werktag vor dem Versteigerungstermin ausgestellt worden sein.)
- Bürgschaft (selbstschuldnerisch, unbedingt und unbefristet) eines berechtigten Kreditinstitutes, die im Inland zu erfüllen ist
- rechtzeitige Überweisung auf ein Konto der Landesjustizkasse Bamberg (Achtung: Die Überweisung sollte 3 Wochen vor dem Versteigerungstermin veranlasst werden, damit zum Termin eine Geldeingangsbestätigung der Landesjustizkasse vorliegt. Die Vorlage des Zahlungsnachweises durch den Bieter ist nicht ausreichend.)

  Bankverbindung Landesjustizkasse Bamberg:
  IBAN: DE34 7005 0000 0000 0249 19
  BIC: BYLADEMMXXX
  Bank: Bayerische Landesbank München
  Verwendungszweck: Sicherheitsleistung Amtsgericht Kaufbeuren zu Aktenzeichen xy

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.

Der Versteigerungstermin

Im Versteigerungstermin werden vom Rechtspfleger zunächst objektbezogene Daten bekannt gegeben und das **Mindestgebot** aufgestellt. Auch wird bekannt gegeben, welche **Rechte im Grundbuch** zu übernehmen sind bzw. welche Rechte mit dem Zuschlag erlöschen. Hierzu kann in das Verkehrswertgutachten und das Grundbuch Einsicht genommen werden. Das Gutachten wird auch schon vorab unter **www.zvg-portal.de** veröffentlicht. Es dient dem Gericht zur Ermittlung der Wertgrenzen. Für Bietinteressenten kann das Gutachten nur eine Informationsquelle darstellen.
Folgende **Wertgrenzen** sind zu beachten:

- 5/10-Grenze: Bei einem Gebot unter der Hälfte des Verkehrswertes muss der Zuschlag von Amts wegen versagt werden.
- 7/10-Grenze: Bleibt das abgegebene Meistgebot einschließlich der bestehenbleibenden Rechte unter 70 % des Verkehrswertes, so kann der Gläubiger beantragen, den Zuschlag zu versagen.
- Die Wertgrenzen können in speziellen Terminen auch wegfallen. Dies würde sich aus der veröffentlichten Terminsbestimmung ergeben.

Wichtiger Hinweis: In der Zwangsversteigerung ist eine Haftung aufgrund von Mängeln des Objekts (Sachschäden, unerkannte öffentliche Lasten etc.) ausgeschlossen. Das Gericht haftet auch nicht bei Fehlern im Gutachten. Das Objekt wird so versteigert, wie es sich zum Zeitpunkt der Versteigerung in Natur darstellt. **Der Ersteher erwirbt auf eigenes Risiko.** Eine Anfechtungs- oder Rücktrittsmöglichkeit besteht grundsätzlich nicht.

Weiter werden eventuelle **Mietverhältnisse** bekanntgegeben. Der Ersteher muss bestehende Mietverhältnisse übernehmen. Ab dem Zuschlag steht ihm die Miete zu. Bei der Vollstreckungsversteigerung (also nicht bei der Versteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft) 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.
Bewohnt der Schuldner das Objekt selbst, verliert er mit Zuschlag 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, wodurch zusätzliche Kosten (je nach Größe des Objekts ca. 2.500 € bis 5.000 €) entstehen. Diese Kosten müssen vom Ersteher vorgeschossen werden, können aber vom Alt-Eigentümer zurückverlangt werden. Die Durchsetzbarkeit dieses Anspruchs wird in vielen Fällen aber an der Vermögenslosigkeit des Alt-Eigentümers scheitern.
Räumungspflicht besteht auch für Dritte, die nach dem Eigentumswechsel kein Besitzrecht mehr haben.

Danach können Gebote abgegeben werden. Die **Bietzeit** beträgt mindestens 30 Minuten. Auf Verlangen eines berechtigten Beteiligten ist sofort bei Abgabe des Gebots Bietsicherheit zu leisten (siehe oben).
Bei der Abgabe von Geboten ist zu beachten, dass nur das **Bargebot** genannt wird. Wenn Rechte im Grundbuch bestehen bleiben (hierauf wird im Termin hingewiesen – siehe oben), ist der Wert dieser Rechte in Gedanken dem abgegebenen Gebot hinzuzurechnen. Das laut abgegebene Bargebot und der in Gedanken hinzuzurechnende Wert der bestehenbleibenden Rechte ergeben zusammen den Betrag, der wirtschaftlich aufzuwenden ist, da diese Rechte später außerhalb des Verfahrens getilgt werden müssen.

Nach dem Versteigerungstermin

Das bare Meistgebot ist vom Zuschlag an bis zum Verteilungstermin mit 4 % jährlich zu verzinsen und mit diesen Zinsen von dem Ersteher vor dem Verteilungstermin zu zahlen. Der **Verteilungstermin** findet ca. 6-10 Wochen nach dem Versteigerungstermin statt.
Die Verzinsungspflicht endet vorzeitig, wenn das Geld bei der Hinterlegungsstelle des Amtsgerichts Augsburg, Bamberg, Landshut, München, Nürnberg, Regensburg oder Würzburg unter Verzicht auf Rücknahme hinterlegt wurde.
Soweit für das Gebot Sicherheit in Form von Schecks oder durch Überweisung geleistet worden ist, wird diese Zahlung auf das Meistgebot angerechnet und auf Antrag des Meistbietenden hinterlegt, so dass hierfür keine 4 % Zinsen zu zahlen sind.

Achtung: Es ist Aufgabe des Erstehers, rechtzeitig zum Verteilungstermin die Zahlung des Meistgebotes gegenüber dem Vollstreckungsgericht nachzuweisen.
Der Nachweis ist wie folgt zu führen:

- im Falle der Überweisung oder Einzahlung erfolgt der Nachweis der Gutschrift durch direkte Mitteilung der Landesjustizkasse Bamberg an das Gericht. Um die rechtzeitige Mitteilung zu gewährleisten, ist es erforderlich, dass die Überweisung spätestens zwei Wochen vor dem Verteilungstermin veranlasst wird. Vorsorglich sollte zudem die ausführende Bank eine entsprechende Bestätigung der Überweisung per Telefax übermitteln.
- im Falle der Hinterlegung durch Vorlage der Hinterlegungsquittung.

Neben dem baren Meistgebot sind vom Ersteher die Grunderwerbssteuer in Höhe von 3,5 % aus dem Meistgebot, die Zuschlagskosten sowie die Grundbucheintragungskosten zu tragen. Hier ist mit ca. 5 % zusätzlichen Nebenkosten zu rechnen.
Der Ersteher wird zwar bereits mit dem Zuschlag neuer Eigentümer, er darf jedoch erst dann in das Grundbuch eingetragen werden, wenn der Zuschlagsbeschluss rechtskräftig ist, der Verteilungstermin stattgefunden hat und dem Gericht die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes hinsichtlich der Grunderwerbsteuer vorliegt.

Wenn der Ersteher bestehen gebliebene Rechte zu übernehmen hat, sind die Kapitalbeträge solcher Rechte (zuzüglich der dinglichen Zinsen ab dem Tag des Zuschlags) an den im Grundbuch eingetragenen Berechtigten direkt zu bezahlen. Ob die Grundschuld zur Zeit des Zuschlags valutierte oder nicht, ist bedeutungslos.