

Hinweis für Bietungsinteressenten

Veröffentlichung:

Sämtliche Versteigerungstermine werden (meist mehrere Monate vor dem Termin) in der Freitag-Ausgabe im Oberbayerischen Volksblatt veröffentlicht.

Auf der Internetseite www.zvg-portal.de werden alle Versteigerungstermine mit Wertgutachten bekannt gegeben.

Darüber hinaus sind alle Versteigerungstermine an den Gerichtstafeln des Amtsgerichts Rosenheim und der Zweigstellen Bad Aibling und Wasserburg ausgehängt. Zusätzlich werden sie bei den einzelnen Gemeinden in die für amtliche Veröffentlichungen vorgesehenen Gemeindetafeln ausgehängt.

Verkehrswert:

Der Verkehrswert wird nach Erholung eines Sachverständigengutachtens festgesetzt. Das Gutachten kann von jedem Interessenten nach der Terminbestimmung eingesehen werden. Der Verkehrswert und das Gutachten können für Interessenten eine Orientierungsmöglichkeit sein. Das Gutachten dient in erster Linie allerdings nicht zur Unterrichtung der Bietinteressenten, sondern zur Festsetzung des Verkehrswertes und damit zum Schutz des Schuldners vor Verschleuderung des Objektes.

Grundsätzlich kann der Zuschlag nicht erteilt werden, wenn das Meistgebot einschließlich des Kapitalwertes der bestehenbleibenden Rechte unter 50 % des Verkehrswertes liegt. Auf Antrag des Gläubigers wird der Zuschlag auch versagt, wenn nicht 70 % erreicht werden. Sind diese Wertgrenzen für die Zuschlagserteilung nicht mehr maßgebend, wird dies bekanntgegeben.

Der Verkehrswert hat nichts mit dem geringsten Gebot zu tun. Das geringste Gebot wird im Versteigerungstermin bekanntgegeben. Vorherige Anfragen über die Höhe des geringsten Gebotes können grundsätzlich nicht beantwortet werden.

Mängelhaftung:

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Anmeldungen und Auskünfte der Steuerbehörden haftet das Gericht nicht.

Versteigert wird der im Grundbuch eingetragene Grundbesitz in seinem tatsächlichen Bestand, auch wenn er von der Grundbuchbeschreibung abweichen sollte. Es besteht keine Mängelhaftung. Die Versteigerung erstreckt sich grundsätzlich auch auf wesentliche Bestandteile und Zubehör.

Mietverhältnisse:

Der Ersteher ist berechtigt, Miet- und Pachtverhältnisse zum ersten zulässigen Termin, gerechnet ab dem Zuschlag, unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist zu kündigen. Wird diese Kündigungsmöglichkeit versäumt, so tritt der Ersteher in den Mietvertrag ein und der Vertrag läuft auf seine vereinbarte Dauer weiter.

Der bisherige Eigentümer und die zu seinem Hausstand gehörenden Personen können mittels einer vollstreckbaren Ausfertigung des Zuschlagsbeschlusses über den zuständigen Gerichtsvollzieher geräumt werden.

Versteigerungstermin:

Jeder Bieter muss geschäftsfähig sein, er muss sich durch einen Ausweis mit Lichtbild legitimieren. Wenn mehrere Personen bieten wollen, muss das Beteiligungsverhältnis angegeben werden. Es ist zweckmäßig, wenn alle Personen zum Termin erscheinen.

Wer in Vollmacht für einen Dritten handeln will, muss eine öffentlich beglaubigte (notarielle) Bietungsvollmacht vorlegen, die ausdrücklich zum Bieten ermächtigt.

Der Vertreter einer juristischen Person, einer Handelsgesellschaft oder einer Einzelfirma muss seine Vertretungsbefugnis durch Vorlage eines aktuellen Registerauszuges nachweisen, der neueren Datums sein muss (keinesfalls älter als 1 Monat).

Mehrere gesetzliche Vertreter (z.B. Eltern) können nur gemeinsam bieten. Bei der Abgabe von Geboten ist zu beachten, dass nur das Bargebot geboten wird. Es kann sein, dass daneben Rechte bestehenbleiben. Diese übernommenen Rechte müssen später vom Ersteher getilgt werden. Ob Rechte mitzuübernehmen sind, wird im Versteigerungstermin bei der Besprechung des geringsten Gebotes bekanntgegeben.

Die Bieterstunde dauert mindestens 30 Minuten. Sie wird jedoch offengehalten, solange Gebote abgegeben werden. Es wird empfohlen, bei der Abgabe von Geboten nicht bis zum Ablauf der Bieterstunde zu warten, da nur so genügend Zeit bleibt, etwaige Mängel zu beheben und sich das Bieten in Ruhe zu überlegen.

Die Sicherheit muss sofort nach Verlangen geleistet werden. Kann dies nicht geschehen, muss das Gebot zurückgewiesen werden. Eine Verlängerung der Bieterstunde zur Beschaffung von Sicherheiten ist nicht möglich.

Die Sicherheitsleistung beträgt 10% des in der Terminsbestimmung genannten bzw. festgesetzten Verkehrswerts.

Die Sicherheitsleistung kann erbracht werden durch

- a) eine unbedingte und unbefristete selbstschuldnerische Bürgschaft eines zum Betreiben von Bankgeschäften berechtigten Kreditinstituts und erfüllbar im Inland.
- b) Vorlage eines bestätigten Bundesbankschecks, oder eines Verrechnungsschecks. Der Scheck darf frühestens am dritten Werktag vor dem Versteigerungstermin ausgestellt worden sein. Der Verrechnungsscheck muss von einem zum Betreiben von Bankgeschäften berechtigten Kreditinstitut ausgestellt und im Inland zahlbar sein.
- c) Sie können die Sicherheit vorher auf das Konto der Landesjustizkasse Bamberg bei der Bayerischen Landesbank GZ München (BLZ 700 500 00) Kontonummer 24919 überweisen. Überweisen Sie so rechtzeitig (mindestens 10 Arbeitstage), dass im Versteigerungstermin ein Nachweis der Landesjustizkasse über den Zahlungseingang vorliegt. Geben Sie bei der Überweisung das Aktenzeichen der Zwangsversteigerung und das Amtsgericht Rosenheim an.

Sollten Sie nicht Meistbietender bleiben, nimmt die Rückzahlung 1 bis 2 Wochen in Anspruch. Bitte teilen Sie in diesem Fall Ihre Bankverbindung der Geschäftsstelle unter Tel. 08031/8074-407 mit.

Andere Zahlungsmittel z.B. Bausparverträge, Sparkassenbücher oder Bankbestätigungen erfüllen die Anforderungen zur Sicherheitsleistung nicht.

Seit dem 01.02.2007 ist eine bare Sicherheitsleistung nicht mehr möglich !!!

Eigentumswechsel:

Der Ersteher (= der Bieter, der das höchste Gebot abgegeben hat und dem der Zuschlag erteilt wurde) wird mit der Erteilung des Zuschlags Eigentümer. Er darf jedoch erst in das Grundbuch eingetragen werden, wenn folgende Voraussetzungen erfüllt sind:

1. Der Verteilungstermin stattgefunden hat, in dem das Bargebot zu bezahlen ist (siehe nachstehende Hinweise).
2. Die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes hinsichtlich der Grunderwerbsteuer dem Vollstreckungsgericht vorliegt.

Kosten:

1. Grunderwerbsteuer:

Für den Erwerb durch Zuschlag fällt wie bei jedem anderen Grunderwerb eine Grunderwerbsteuer in Höhe von 3,5 % an, soweit nicht persönliche oder sachliche Befreiungsgründe gegeben sind. Die Grunderwerbsteuer errechnet sich aus dem abgegebenen Meistgebot einschließlich der bestehenbleibenden Rechte.

2. Zuschlagsgebühr:

Für die Erteilung des Zuschlags ist eine Gebühr zu entrichten, die sich nach der Höhe des Meistgebotes einschließlich der bestehenbleibenden Rechte richtet (z.B. bei einem Meistgebot von 100.000,00 EUR: 428,00 EUR und bei einem Meistgebot von 250.000,00 EUR: 878,00 EUR).

3. Eintragungskosten:

Die Gebühren für die Eigentumsumschreibung beim Grundbuchamt sind ebenfalls zu entrichten (sie betragen bei einem Wert von 100.000,00 EUR ca. 270,00 EUR und bei einem Wert von 250.000,00 EUR ca. 560,00 EUR).

4. Weitere Kosten:

Weitere Kosten fallen im Versteigerungsverfahren für den Ersteher nicht an. Die Kosten für das Verfahren werden dem Meistgebot entnommen. Falls das Meistgebot finanziert wird, müssen die hierzu notwendigen notariellen Erklärungen (Grundschuld- oder Hypothekenbestellung) wie bei jedem Grunderwerb vorgenommen werden, hierzu fallen auch die entsprechenden Kosten und Gebühren an.

Meistgebot:

Der Meistbietende hat sein Bargebot spätestens bis zum Verteilungstermin, der etwa 6 bis 8 Wochen nach dem Zuschlag stattfindet, zu überweisen. Das Meistgebot ist vom Zuschlagstag an bis zum Verteilungstermin oder im Falle der Hinterlegung (siehe unten) bis zur Hinterlegung mit 4 % zu verzinsen.

Der Ersteher wird vom Gericht rechtzeitig (meist 4 Wochen vorher) von dem Verteilungstermin unterrichtet.

Die Bezahlung des Meistgebotes kann erfolgen:

a) Überweisung zum Verteilungstermin:

das Bargebot einschließlich der Zinsen muss ohne Bedingungen rechtzeitig vor dem Termin überwiesen werden. Durch die Abrechnung über die Landesjustizkasse Bamberg ist es notwendig, dass die Überweisung spätestens 1 Woche vor dem Verteilungstermin vorgenommen wird.

b) Vorherige Hinterlegung bei der Hinterlegungsstelle des Amtsgerichts Rosenheim unter Verzicht auf Rücknahme. Der Nachweis der Hinterlegung ist durch Vorlage des Hinterlegungsscheines und der Kassenquittung spätestens im Verteilungstermin zu führen.

Finanzierung:

Da die Bezahlung des Meistgebotes vor der Eigentumsumschreibung im Grundbuch zu erfolgen hat, bereitet eine Finanzierung mit neuen Grundpfandrechten unter Umständen Schwierigkeiten. Es ist empfehlenswert, sich vorher mit Ihrer Bank oder Sparkasse in Verbindung zu setzen.

Grundsätzlich ist es auch empfehlenswert, vorher an einem Versteigerungstermin teilzunehmen.

- ohne Gewähr -

Amtsgericht Rosenheim
Vollstreckungsgericht