

Allgemeine Informationen für Bietinteressenten

(Stand: 01.07.2019)

Vorbemerkung:

Nachstehende Informationen können nur einen Überblick geben, ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Es gelten im Einzelfall die Hinweise des/der Rechtspflegers/-in im Termin. Die Versteigerungstermine sind öffentlich. Es wird empfohlen, zur Information vorab mindestens einen Termin zu besuchen. Die Absetzung eines Versteigerungstermins wird im Internet veröffentlicht. Eine Absetzung kann auch kurzfristig vor oder während des Termins erfolgen. Außerdem wird darauf hingewiesen, dass Ton- und Bildaufnahmen von Versteigerungsterminen nicht erlaubt sind. Um eine störungsfreie Sitzung zu ermöglichen, wird darum gebeten, Handys oder ähnliche Geräte während der Sitzung auszuschalten.

Allgemeine Hinweise von A bis Z:

Bekanntmachung:

Die amtliche Bekanntmachung der Terminsbestimmung nach § 39 Absatz 1 Zwangsversteigerungsgesetz erfolgt ca. 8 Wochen vor dem Termin im Internet unter:

www.zvg-portal.de

Weiter erfolgt ein Aushang an der örtlichen Gemeinde- und Gerichtstafel. An der Gerichtstafel des Amtsgerichts Kempten (Allgäu) werden sämtliche Termine ausgehängt.

Besichtigung:

Ein Anspruch auf (Innen-)Besichtigung des Objekts besteht nicht. Ob dem (→) Gutachter oder Interessenten von den Eigentümern oder Mietern die (Innen-)Besichtigung im Einzelfall gewährt wird, kann vom Vollstreckungsgericht nicht beeinflusst werden.

Bietsicherheit:

In der Regel wird für ein (→) Gebot Bietsicherheit verlangt. Diese beträgt 10 % des veröffentlichten Verkehrswertes und muss auf Verlangen eines Berechtigten regelmäßig 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:

- Bundesbankscheck
- Bankverrechnungsscheck, der von einem Kreditinstitut, das in Deutschland zum Betreiben von Bankgeschäften zugelassen ist, ausgestellt und im Inland zahlbar ist

Achtung: Ein Scheck darf frühestens am 3. Werktag vor dem Versteigerungstermin ausgestellt worden sein.

- Bürgschaft (selbtschuldnerisch, unbedingt und unbefristet) eines berechtigten Kreditinstitutes, die im Inland zu erfüllen ist.
- **rechtzeitige** Überweisung der Sicherheitsleistung vor dem Versteigerungstermin auf das Konto der Landesjustizkasse Bamberg
(IBAN: DE34 7005 0000 0000 0249 19, BIC: BYLADEMMXXX, Bayerische Landesbank München; **Verwendungszweck:** Sicherheitsleistung Amtsgericht Kempten (Allgäu) zu K ../. Versteigerungstermin am...;
als Zahlungsempfänger muss „Landesjustizkasse Bamberg“ angegeben sein, sonst kann es bei Einzahlungen außerhalb des EU-/EWR-Raums zu einer Rückzahlung der Überweisung kommen!

Achtung: Die Überweisung sollte **mindestens 2 Wochen vor dem Versteigerungstermin** veranlasst werden, damit zum Termin eine Geldeingangsbestätigung der Landesjustizkasse vorliegt. Die Vorlage des Zahlungsnachweises durch den Bieter ist kein Zahlungsnachweis.

Das Risiko der fehlenden Sicherheit trägt der Einzahler, falls die Zahlungsanzeige nicht oder nicht rechtzeitig zur Akte gelangt. Die Rückzahlung der Sicherheitsleistung wird nach dem Termin veranlasst, soweit diese nicht benötigt wird. Mit dem Eingang der Rückzahlung ist erst ca. 2 Wochen später zu rechnen.

Als Sicherheitsleistung kann nicht akzeptiert werden:

- Bargeld
- Andere Zahlungsmittel, z. B. Privatschecks, Bankbestätigungen, Sparbücher, Wertpapiere, Bausparverträge o. ä.
- Überweisungsbeleg der Sicherheitsleistung an die Landesjustizkasse Bamberg

Eine Verlängerung der Bietzeit zur Beschaffung noch fehlender Sicherheitsmittel ist nicht möglich.

Eigentumserwerb:

Mit dem Zuschlag wird der Meistbietende sofort Eigentümer des Objekts. Ein Notartermin ist nicht mehr erforderlich. Die Eigentumsumschreibung beim Grundbuchamt wird durch das Vollstreckungsgericht veranlasst. Das Finanzamt Memmingen -Gründerwerbsteuerstelle- erhält von Amts wegen einen Zuschlagsbeschluss.

§ 56 ZVG besagt: Die Gefahr des zufälligen Untergangs geht in Ansehung des Grundstücks mit dem Zuschlag, in Ansehung der übrigen Gegenstände (z. B. (→) Zubehör) mit dem Schluss der Versteigerung auf den (→) Ersteher über. Von dem Zuschlag an gebühren dem Ersteher die (→) Nutzungen (z. B. Miet-/Pachteinnahmen) und trägt er die Lasten (z. B. Grundsteuer). Ein Anspruch auf (→) Gewährleistung findet nicht statt.

Einsicht:

Nach Veröffentlichung des Termins können die (→) Gutachten und die Grundbuchblattabschriften zu den genannten Sprechzeiten eingesehen werden. Eine Versendung der Gutachten oder Kopien hieraus, sowie telefonische Auskünfte sind nicht möglich.

Nach dem Versteigerungstermin bzw. nach Absetzung des Termins besteht kein Einsichtsrecht mehr.

Ersteher:

Der Bieter, dem der Zuschlag erteilt wurde.

Gebote:

Gebote können nur im (→) Versteigerungstermin abgegeben werden. Abgegebene Gebote sind bindend und können nicht zurückgenommen werden, auch wenn die Entscheidung über den Zuschlag oder ein Rechtsmittel hiergegen noch andauert.

Voraussetzungen zum Bieten sind:

- gültiger Personalausweis oder Reisepass
- notariell beglaubigte Vollmacht, wenn für einen nicht im Termin anwesenden Dritten (gilt auch für Ehegatten) geboten werden soll. Eine privatschriftliche Vollmacht genügt nicht.
- beglaubigter Handelsregisterauszug (nicht älter als zwei Monate) zum Nachweis der Vertretungsmacht für eine Firma (GmbH, AG etc.) oder notarielle Vollmacht.
- auf Verlangen eines berechtigten Beteiligten ist (→) Bietsicherheit zu leisten.

Das geringste Gebot (Mindestgebot) wird im Versteigerungstermin bekannt gegeben. Dieses enthält den mindestens zu bietenden Barbetrag und die Rechte, die vom (→) Ersteher übernommen werden müssen.

Es gibt keine Mindestgebotsschritte.

Geringstes Gebot:

In jedem Versteigerungstermin wird das geringste Gebot nach dem sog. Deckungsgrundsatz aufgestellt und bekannt gegeben. Dabei wird festgestellt, welche Rechte im Grundbuch bestehen bleiben und welche Ansprüche durch das Bargebot zu decken sind. Das Bargebot stellt dann den niedrigstmöglichen Wert für zulässige (→) Gebote dar.

Gewährleistung:

Ein Anspruch auf Gewährleistung findet nicht statt, d. h. das Gericht haftet nicht für etwaige Sach- und Rechtsmängel.

Gläubiger/Antragsteller:

Das Verfahren wird nur auf Antrag eines Gläubigers durchgeführt. Dieser hat jederzeit die Möglichkeit, das Verfahren abzubrechen. Dies ist auch im Versteigerungstermin noch möglich. Die betreibenden Gläubiger werden, wenn diese zugestimmt haben, mit dem Gutachten veröffentlicht.

Bei der sog. Teilungsversteigerung geht es um die Auflösung einer Eigentümergemeinschaft am Versteigerungsobjekt (Bruchteilsmiteigentümer, Erbengemeinschaft, Gesellschaft bürgerlichen Rechts o. ä.). Jeder der Miteigentümer kann die Durchführung des Versteigerungsverfahrens beantragen. Auch in der Teilungsversteigerung kann der Antragsteller das Verfahren jederzeit beenden oder einstellen. Bei Teilungsversteigerungen werden in der Regel keine Daten des Antragstellers mit dem Gutachten veröffentlicht.

Gutachten:

Das Gutachten zur Feststellung des (→) Verkehrswertes wird von einem unabhängigen, vom Vollstreckungsgericht bestimmten Sachverständigen erstellt. Das Gutachten dient dem Gericht zur Ermittlung der (→) Wertgrenzen. Für Bietinteressenten stellt das Gutachten nur eine Informationsquelle dar.

Kauf:

Ein Kauf ist auch während des Versteigerungsverfahrens möglich. Allerdings müssen bei einem Kaufvertrag die Eigentümer und alle Gläubiger mitwirken.

Kosten:

Zu dem (Bar-)Gebot kommen noch ca. 5 bis 5,5 % Nebenkosten auf den Ersteher zu. Diese bestehen aus:

- Gebühr für die Zuschlagserteilung (Rechnungstellung erfolgt über die LJK Bamberg)
- Gebühr für die Eigentumsumschreibung beim Grundbuchamt mindestens aus dem Verkehrswert, auch wenn zu einem geringeren Betrag ersteigert wurde. (Rechnungstellung erfolgt über die LJK Bamberg)
- Grunderwerbsteuer (derzeit 3,5 % aus dem Gebot mit übernommenen Rechten)
- 4 % Zinsen jährlich aus dem baren Meistgebot vom Tag des Zuschlags bis zum (→) Verteilungstermin

Außerdem übernimmt der Ersteher möglicherweise bestehen bleibende Belastungen des Grundbesitzes, die Teil des (→) geringsten Gebots sind.

Nutzung des Objekts:

Mietverhältnis:

Der Ersteher muss bestehende Mietverhältnisse übernehmen. Ab dem Zuschlag steht ihm die Miete zu. Bei der Zwangsvollstreckungsversteigerung (→ Versteigerungsarten) gibt es ein Sonderkündigungsrecht. Der Ersteher hat danach einmalig die Möglichkeit, das Mietverhältnis zum nächstmöglichen Zeitpunkt nach dem Zuschlag unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist zu kündigen. Die weiteren Vorschriften des Mietrechts, wie Form, Kündigungsgrund und Sozialklauseln müssen jedoch weiterhin beachtet werden.

Eigennutzung:

Mit Eigentumswechsel (Zuschlag) verliert der Schuldner 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.

Drittbesitz:

Räumungspflicht besteht auch für Dritte, die nach dem Eigentumswechsel kein Besitzrecht mehr haben.

Rechte im Grundbuch:

Im Versteigerungstermin wird bekannt gegeben, welche Rechte im Grundbuch zu übernehmen sind bzw. welche Rechte mit dem Zuschlag erlöschen.

Termin (Versteigerungstermin):

Im Versteigerungstermin werden vom Rechtspfleger zunächst objektbezogene Daten bekannt gegeben und das (→) geringste Gebot aufgestellt. Ob und gegebenenfalls welche Rechte am Versteigerungsobjekt übernommen werden müssen, wird ebenfalls bekannt gegeben.

Nach weiteren allgemeinen Belehrungen folgt die Bietzeit. Diese beträgt mindestens 30 Minuten und dauert solange, bis nach dreimaligem Aufruf des letzten Gebots keine weiteren Gebote mehr abgegeben werden.

Während der Bietzeit können (→) Gebote abgegeben werden. Auf Verlangen eines berechtigten Beteiligten ist sofort bei Abgabe des Gebots (→) Bietsicherheit zu leisten.

Wenn nach dem Ablauf der Mindestbietzeit keine Gebote mehr abgegeben werden, wird vom Rechtspfleger die Versteigerung geschlossen. Danach wird mit den anwesenden Beteiligten und dem Meistbietenden über den Zuschlag (→ Eigentumserwerb) verhandelt. In der Regel kann bei ausreichender Gebotshöhe der Zuschlag sofort im Versteigerungstermin erteilt werden. Der Rechtspfleger hat auch die Möglichkeit, einen gesonderten Termin zur Verkündung der Entscheidung (Verkündungstermin) zu bestimmen.

Die Rechtspfleger stehen Ihnen im Termin gerne für weitere verfahrensbezogene Fragen zur Verfügung.

Verkehrswert:

Der Verkehrswert ist der vom Sachverständigen im (→) Gutachten ermittelte Verkaufswert, der vom Gericht festgesetzt wird. Anhand des Verkehrswerts ergeben sich die in der Versteigerung zu beachtenden (→) Wertgrenzen.

Versteigerungsarten:

- Zwangsvollstreckungsversteigerung (Schuldversteigerung):

Das Verfahren wird auf Antrag eines Gläubigers aufgrund eines Vollstreckungstitels gegen den Eigentümer angeordnet.

- Teilungsversteigerung:

Versteigerung zum Zwecke der Aufhebung einer Eigentümergemeinschaft auf Antrag eines Miteigentümers. An die Stelle des Gläubigers tritt hier der Antragsteller.

Verteilungstermin:

Die Zahlung des baren Meistgebots zuzüglich 4 % Zinsen muss rechtzeitig erfolgen, damit der Betrag bis zum Verteilungstermin verbucht ist. Dieser Verteilungstermin findet in der Regel 6 - 10 Wochen nach dem Versteigerungstermin statt. Um der Verzinsungspflicht zu entgehen, kann das Bargebot schon vorher bei einer Hinterlegungsstelle eines Amtsgerichts hinterlegt werden. Welcher genaue Betrag zu hinterlegen ist, erfahren Sie nach dem Versteigerungstermin vom Vollstreckungsgericht.

Sollte der Ersteher den geforderten Betrag nicht bezahlen, werden den Gläubigern die Forderungen gegen den Ersteher übertragen und im Grundbuch durch

Sicherungshypotheken gesichert. Die Gläubiger können damit gegen den Ersteher in dessen gesamtes Vermögen vollstrecken und auch die Wiederversteigerung des Objektes betreiben.

Wertgrenzen (5/10 und 7/10 Grenze):

Bei einem Gebot unter 5/10 des Verkehrswerts muss der Zuschlag von Amts wegen versagt werden. Die 7/10-Grenze muss vom (→) Gläubiger geltend gemacht werden. Wenn die Wertgrenzen weggefallen sind, ergibt sich dies aus der Terminbestimmung. Eine Versteigerung ist dann auch unter diesen Beträgen möglich. Unabhängig davon hat der Gläubiger immer ein Mitspracherecht und verschiedene Möglichkeiten, auf die Zuschlagserteilung einzuwirken.

Zahlung: (→) Verteilungstermin

Zubehör:

Zubehör und wesentliche Bestandteile des Grundstücks werden mitversteigert, sofern sie nicht ausdrücklich von der Versteigerung ausgenommen sind. Welche Gegenstände im Einzelfall dazugehören, wird nicht durch das Vollstreckungsgericht festgestellt und überprüft. Auch die Aufnahme im Gutachten besagt nicht, dass es sich hierbei um Zubehör handelt (z. B. Einbauküche). Im Streitfall muss ein Prozessgericht entscheiden. Bewegliche Gegenstände, die der Mieter eingebracht hat, unterliegen nicht der Versteigerung.