

## **Merkblatt für Bietinteressenten**

### 1. Veröffentlichung

Sämtliche Versteigerungstermine werden grundsätzlich ca. 8 bis 12 Wochen vor dem Termin in der Wochenendausgabe folgender Zeitungen veröffentlicht:

- im Weilheimer Tagblatt (Termine im Bereich d. Altlandkreises Weilheim i.OB)
- im Starnberger Merkur (Termine im Bereich d. Amtsgerichtsbezirks Starnberg)
- im Garmisch-Partenkirchener Tagblatt (Termine im Bereich des Amtsgerichtsbezirks Garmisch-Partenkirchen)
- in den Schongauer Nachrichten (Termine im Bereich des Altlandkreises Schongau)

Außerdem hängen die Terminbestimmungen an den Anschlagstafeln der jeweiligen Gemeinden sowie der Amtsgerichte Weilheim i.OB (sämtliche Termine), Starnberg (Termine aus dem Amtsgerichtsbezirk Starnberg) und Garmisch-Partenkirchen (Termine aus dem Amtsgerichtsbezirk Garmisch-Partenkirchen) aus.

Darüber hinaus werden sämtliche Versteigerungstermine im Internet veröffentlicht unter der Adresse: [www.zvg-portal.de](http://www.zvg-portal.de).

### 2. Finanzierung

Schon vor dem Versteigerungstermin muss die Finanzierung stehen. Wer erst nach dem Zuschlag einen Geldgeber sucht, handelt leichtfertig. Da die Bezahlung des Meistgebotes vor der Eigentumsumschreibung zu erfolgen hat, ist es empfehlenswert, sich vorher mit der finanzierenden Bank in Verbindung zu setzen. Eine Finanzierung mit neuen Grundpfandrechten könnte unter Umständen Schwierigkeiten bereiten.

### 3. Miet- und Pachtverträge

Kauf bricht nicht Miete. Das gilt auch bei der Zwangsversteigerung. Ein etwaiges Mietverhältnis wird durch die Zwangsversteigerung des Grundstücks oder der Eigentumswohnung zunächst nicht berührt. Der Ersteher übernimmt also alle Rechte und Pflichten aus dem Mietverhältnis. Er kann aber unter Beachtung aller Bestimmungen zum Mieterschutz kündigen. Wenn der Ersteher zum ersten möglichen Termin nach dem Zuschlag kündigt, kann er sich auf die gesetzlichen Fristen berufen, selbst wenn im Mietvertrag längere als die gesetzlichen Kündigungsfristen vereinbart wurden.

Dieses Ausnahmekündigungsrecht gilt nicht bei Versteigerungen zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft.

Der bisherige Eigentümer und die zum Hausstand gehörenden Personen (z.B. Familienmitglieder, Hausbedienstete) können mittels einer vollstreckbaren Ausfertigung des Zuschlagsbeschlusses geräumt werden.

#### 4. Versteigerungstermin

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

Nicht vergessen dürfen Sie Ausweispapiere und Vollmachten bzw. Vertretungsnachweise: Wer in Vertretung für eine andere Person (z.B. den Ehegatten) bieten oder mitbieten will, muss eine öffentlich beglaubigte Vollmacht vorlegen, aus der ausdrücklich die Bevollmächtigung zum Bieten hervorgehen muss. Besonderheiten ergeben sich bei Geboten in Vertretung eines Minderjährigen, eines Vereines, einer Gesellschaft, eines in Gütergemeinschaft lebenden Ehegatten sowie bei der Ersteigerung durch ausländische Staatsangehörige. In einem solchen Fall sollte man sich rechtzeitig beim zuständigen Amtsgericht nach den einzuhaltenden Förmlichkeiten erkundigen.

Der Vertreter einer juristischen Person oder einer Handelsgesellschaft muss seine Vertretungsbefugnis durch Vorlage eines neueren Registerauszuges nachweisen (nicht älter als 1 Monat).

Der Versteigerungstermin gliedert sich im Wesentlichen in drei Abschnitte: den Bekanntmachungsteil (a), die so genannte Bietstunde (b) und die Verhandlung über den Zuschlag (c).

##### (a) Bekanntmachungsteil

Im Bekanntmachungsteil informiert der Rechtspfleger über den wesentlichen Inhalt des Grundbuchs, die Gläubiger mit ihren Ansprüchen und den festgesetzten Verkehrswert. Ferner weist er auf Besonderheiten der Immobilie hin und verliest die Versteigerungsbedingungen.

Im Rahmen der Bekanntgabe der Versteigerungsbedingungen teilt der Rechtspfleger insbesondere mit, ob Gläubigerrechte (z. B. Grundschulden, Hypotheken) nach der Versteigerung im Grundbuch bestehen bleiben oder diese mit Zuschlag erlöschen. Bestehen bleibende Rechte können vom Ersteher in Absprache mit dem Gläubiger des Grundpfandrechts abgelöst werden. Weiterhin wird bekannt gegeben, welche auf dem Grundstück befindlichen Gegenstände gegebenenfalls von der Versteigerung ausgenommen sind und wie hoch das „geringste Gebot“ festgesetzt wurde. Das geringste Gebot soll sicherstellen, dass durch die Versteigerung die bestehenden Grundpfandrechte und Zinsen sowie die Verfahrenskosten gedeckt werden. Ein geringeres Gebot muss der Rechtspfleger daher zurückweisen.

##### (b) Bietstunde

Die Bietzeit beginnt, wenn der Rechtspfleger dazu auffordert, Gebote abzugeben.

Um mitbieten zu können, sind mitzubringen:

- gültiger Personalausweis oder Pass,
- Sicherheitsleistung (pauschal 10 % des gerichtlich festgesetzten Verkehrswertes) in Form

- a) eines Nachweises, dass der Betrag vor dem Versteigerungstermin überwiesen wurde und auf dem Konto Landesjustizkasse Bamberg gutgeschrieben ist. Bitte überweisen Sie den Betrag ca. zehn Bankarbeitstage vor dem Versteigerungstermin, damit der Nachweis rechtzeitig bei Gericht eintrifft!
- b) eines Verrechnungsschecks, der von einem im Geltungsbereich des ZVG zum Betreiben von Bankgeschäften berechtigten Kreditinstitut ausgestellt, im Inland zahlbar ist und frühestens am dritten Werktag vor dem Versteigerungstermin ausgestellt wurde.
- c) eines Bundesbankschecks, der frühestens am dritten Werktag vor dem Versteigerungstermin ausgestellt wurde oder
- d) einer selbstschuldnerischen, unbedingten und unbefristeten Bankbürgschaft (zu den Einzelheiten erteilt Ihnen Ihre Bank weitere Auskünfte).

**!!! Sicherheitsleistung durch Bargeld ist nicht möglich !!!**

Die Sicherheit muss sofort geleistet werden. Kann dies nicht sofort geschehen, muss das Gebot zurückgewiesen werden. Eine Verlängerung der Bietstunde zur Beschaffung der Sicherheit ist nicht möglich.

- wenn jemand für eine andere Person bietet: eine öffentlich beglaubigte Vollmacht.

Die Vollmacht muss schriftlich abgefasst und die Unterschrift des Vollmachtgebers öffentlich beglaubigt sein.

Die Bietzeit beträgt mindestens 30 Minuten, auch wenn keine Gebote abgegeben werden. Sie kann auch länger dauern, wenn nach Ablauf der 30 Minuten immer noch geboten wird.

Das Gebot wird mündlich im Termin abgegeben.

Wichtig: Als Betrag genannt wird immer nur das „Bargebot“. Wenn Rechte (Grundschulden, Hypotheken) bestehen bleiben, müssen diese als übernommene Verbindlichkeiten zum Gebot hinzugerechnet werden. Erst die Summe aus („Bar“-)Gebot, den eventuell bestehenden bleibenden Rechten und den anfallenden Gebühren, Steuern und Zinsen ergibt den gesamten finanziellen Aufwand für den Erwerb.

Beispiel:

Verkehrswert 300.000,00 EUR, höchstes Bargebot 75.000,00 EUR, bestehen bleibende Grundschuld 175.000,00 EUR

=> Meistgebot insgesamt 250.000,00 EUR

(c) Verhandlung über den Zuschlag

Nach der Bietzeit wird über den Zuschlag verhandelt. Das Gericht entscheidet dabei, ob die Immobilie dem Meistbietenden zugesprochen wird. Soweit das höchste Gebot – einschließlich der fortbestehenden Gläubigerrechte – nicht wenigstens 50 % des gerichtlich festgesetzten Verkehrswertes erreicht, muss der Rechtspfleger den Zuschlag an den Höchstbietenden versagen. Soweit das Gebot unter 70 % des Verkehrswertes liegt, können die Gläubiger verlangen, den Zuschlag in diesem Termin zu verweigern. Ein weiterer Versteigerungstermin folgt dann drei bis sechs Monate später. Sobald der Zuschlag wegen Nichterreichens der 5/10-Grenze oder der 7/10-Grenze versagt worden ist, gelten im nächsten Termin diese Grenzen nicht mehr. Dann kann die Immobilie unter Umständen auch zu einem günstigeren Preis ersteigert werden.

5. Eigentumsübergang

Mit Verkündung des Zuschlags geht das Eigentum sofort auf den Ersteher über, eine notarielle Beurkundung und die Grundbucheintragung sind hierfür nicht erforderlich. Wird der Zuschlag im Versteigerungstermin erteilt, verlässt der Ersteher den Saal als Eigentümer - mit allen Rechten und Pflichten. So trägt er auch die öffentlichen Lasten (insbesondere die Grundsteuer). Der Ersteher einer Eigentumswohnung trägt grundsätzlich die Kosten der Instandhaltung, Instandsetzung, Verwaltung usw., soweit sie erst nach seinem Zuschlag von der Eigentümergemeinschaft beschlossen worden sind. Für rückständige Beitragsschulden des früheren Wohnungseigentümers muss er dagegen nicht aufkommen, wohl aber für eine mögliche Deckungsumlage, die zum Ausgleich eines Verlustes der Jahresabrechnung erst nach dem Zuschlag beschlossen wird.

**Achtung!** Wird der Zuschlagsbeschluss angefochten, kann er durch das Beschwerdegericht aufgehoben werden. Mit der rechtskräftigen Aufhebung des Zuschlags entfallen die Wirkungen des Zuschlags rückwirkend, als ob er niemals ergangen wäre! Wer Veränderungen an der Immobilie plant, sie weiter verkaufen oder sonstige Verfügungen über sie treffen will, sollte deshalb die Rechtskraft des Zuschlagsbeschlusses abwarten

6. Mängelhaftung

Da eine Haftung aufgrund von Mängeln der Immobilie (Sachschäden, unerkannte öffentliche Lasten) ausgeschlossen ist, kann der Ersteher das Grundstück nicht wieder zurückgeben oder nachträglich eine Herabsetzung des „Preises“ verlangen. Auch deshalb ist eine sorgfältige Vorbereitung auf den Versteigerungstermin wichtig.

7. Zahlung an das Gericht

Zum Verteilungstermin, der innerhalb von acht bis zehn Wochen nach der Verkündung des Zuschlages stattfindet, hat der Meistbietende das Bargebot zu zahlen. Das Bargebot ist grundsätzlich vom Zuschlag bis zum Verteilungstermin mit 4 % zu verzinsen.

Die Verzinsungspflicht entfällt, wenn das Geld bei der Hinterlegungsstelle eines Amtsgerichtes unter Verzicht auf die Rücknahme förmlich hinterlegt worden ist,

also der Betrag mit einem Antrag auf Hinterlegung unter Verzicht auf das Rücknahmerecht eingezahlt worden ist. Die Quittung hierfür (Hinterlegungsschein) muss dem Versteigerungsgericht im Original übergeben werden.

Die Zahlung ist unbar zu leisten. Das Geld ist rechtzeitig (wenigstens zehn Werktage vor dem Verteilungstermin!) auf das Konto der Landesjustizkasse Bamberg zu überweisen.

Kann der Ersteher im Verteilungstermin keinen Nachweis über die vollständige Zahlung vorlegen, werden die Forderungen gegen den Ersteher auf die Gläubiger übertragen. Auf deren Antrag kann das „Wiederversteigerungsverfahren“ eröffnet werden. Das ist ein neues selbständiges Verfahren, das sich gegen den Ersteher als Vollstreckungsschuldner richtet. Wird der alte Versteigerungsbetrag nicht erreicht, haftet der Ersteher wegen der Differenz. Er verliert nicht nur das Objekt und zahlt die Verfahrenskosten, sondern muss auch noch für diesen Verlust der Gläubiger eintreten.

Hat der Ersteher sein Gebot gezahlt oder hinterlegt, haben nur noch die Gläubiger der bestehen bleibenden Rechte Ansprüche gegen ihn. Die Gläubiger, deren Rechte erlöschen und die nicht aus dem Gebot des Erstehers befriedigt werden können, müssen ihre Ansprüche gegen den alten Eigentümer persönlich geltend machen.

## 8. Kosten

- Zuschlagsgebühr, die sich aus dem baren Meistgebot zuzüglich des Wertes der bestehen bleibenden Rechte berechnet
- Kosten der Eintragung im Grundbuch, die sich berechnen aus
  - a) dem baren Meistgebot zzgl. des Wertes der bestehen bleibenden Rechte oder
  - b) dem festgesetzten Verkehrswertje nachdem welcher Wert höher ist.
- 3,5 % Grunderwerbsteuer

## 9. Grundbucheintragung

Frühestens nach dem Verteilungstermin und Vorliegen der steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes wegen der Grunderwerbsteuer wird der Ersteher als Eigentümer im Grundbuch eingetragen und werden alle Rechte, die nicht bestehen bleiben, im Grundbuch gelöscht. Die Grundbuchberichtigung erfolgt auf Ersuchen des Rechtspflegers an das Grundbuchamt. Für den Ersteher fällt nur die Gebühr für die Eintragung als Eigentümer an.