

## **Merkblatt für Bietinteressenten /-innen**

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

### **(1) Veröffentlichung:**

Alle Versteigerungstermine werden sechs bis acht Wochen vor dem jeweiligen Termin im Internet unter [www.zvg-portal.de](http://www.zvg-portal.de) veröffentlicht.

In der Regel, jedoch nicht zwingend, wird darüber hinaus in Lokalzeitungen (zumeist Samstagsausgabe) veröffentlicht. Folgende Tageszeitungen sind hierbei besonders relevant:

1. Für Versteigerungen im Amtsgerichtsbezirk Wolfratshausen: „Isar-Loisachbote“ und „Tölzer Kurier“
2. Für Versteigerungen aus dem Amtsgerichtsbezirk Miesbach: Wie unter 1. und „Miesbacher Merkur“, „Holzkirchner Merkur“, sowie „Tegernseer Zeitung“

Neben der Veröffentlichung im Internet und den zusätzlichen Kurzausschreibungen erfolgt der Aushang an den Gerichtstafeln des Amtsgerichts Wolfratshausen und – bei Versteigerungsobjekten im Amtsgerichtsbezirk Miesbach – des Amtsgerichts Miesbach. Zudem werden die Terminbestimmungen an der Gemeindetafel der Gemeinde/Stadt ausgehängt, in deren Kommunalbezirk sich das zu versteigernde Grundstück befindet.

## **(2) Verkehrswert und Zuschlagsversagungsgrenzen:**

Der vom Gericht festgesetzte Verkehrswert und das zugrundeliegende Sachverständigengutachten dienen vorrangig der Bestimmung von Gerichtskosten und Wertgrenzen. Daher können diese für Bietinteressenten/-innen allenfalls als Informationsquelle dienen.

Folgende Begrifflichkeiten sind im Zusammenhang bzw. im Unterschied zu dem Verkehrswert in Versteigerungsverfahren von Bedeutung:

### a) Das „geringste Gebot“

Das geringste Gebot gibt den Betrag an, welchen Sie mindestens bieten müssen, damit Ihr Gebot überhaupt zulässig ist, d.h. durch die/den Rechtspfleger/-in zugelassen wird. Dieses beträgt oft nur einige tausend Euro.

### b) Die „5/10“ bzw. „7/10 Wertgrenze“

Liegt das Meistgebot (einschließlich des Kapitalwerts der bestehen bleibenden Rechte) unter 50 % des festgesetzten Verkehrswerts, ist der Zuschlag von Amts wegen zu versagen.

Erreicht das Meistgebot zwar 50 %, nicht aber 70 % des Wertes, ist der Zuschlag auf Antrag eines/-r betroffenen Gläubigers/-in zu versagen.

In beiden Fällen findet ein neuer Versteigerungstermin statt, in dem die genannten Mindestgrenzen dann nicht mehr gelten.

## **(3) Mängelhaftung:**

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit von Anmeldungen, Auskünften von Steuerbehörden, der Grundbucheintragung und für den tatsächlichen Zustand der jeweiligen Objekte haftet das Gericht **nicht**. Das gilt auch für den gesamten Inhalt des Gutachtens.

Versteigert wird der im Grundbuch eingetragene Grundbesitz in seinem tatsächlichen Bestand, auch wenn er von der Grundbuchbeschreibung abweichen sollte. Es besteht keine Sach- und Rechtsmängelhaftung, d.h. sollten sich später Abweichungen oder unerkannte Mängel ergeben, können Sie keine Ansprüche gegen Voreigentümer, Gutachter oder das Gericht erheben

#### **(4) Zurn Versteigerungstermin:**

Jede/-r Bieter/-in muss geschäftsfähig sein. Die Legitimation erfolgt durch Vorlage eines amtlichen Lichtbildausweises (Bundespersonalausweis oder Reisepass).

Vertreter/-innen einer Handelsgesellschaft müssen ihre Vertretungsbefugnis durch Vorlage eines *beglaubigten* Handelsregistrauszugs neueren Datums nachweisen.

Wer in Vollmacht eines Dritten - das gilt auch für Ehepartner - bieten will, muss eine öffentlich beglaubigte (= notarielle) Bietungsvollmacht vorlegen.

Die Bieterstunde dauert mindestens 30 Minuten. Sie wird jedoch solange fortgesetzt, wie Gebote abgegeben werden.

#### **(5) Sicherheitsleistung:**

Das Zwangsversteigerungsgesetz räumt einem gewissen Kreis von Beteiligten das Recht ein, von Bietern Sicherheit zu verlangen. Die Bietersicherheit beträgt grundsätzlich 10 % des festgesetzten Verkehrswerts. Die Sicherheit muss *sofort* nach Abgabe des Gebots auf Verlangen geleistet werden. Kann die Sicherheit zu diesem Zeitpunkt nicht vorgelegt werden, muss das Gebot zurückgewiesen werden. Eine Verlängerung der Bieterstunde zum alleinigen Zweck der Beschaffung der Sicherheit ist nicht möglich.

Die Sicherheitsleistung kann geleistet werden durch:

- a) einen von einem inländischen\* Kreditinstitut ausgestellten Verrechnungsscheck. Dies kann auch ein Scheck der Deutschen Bundesbank sein. Der Scheck muss im Inland zahlbar sein und darf frühestens am dritten Werktag vor dem Versteigerungstermin ausgestellt sein.
- b) eine unbedingte und unbefristete, selbstschuldnerische Bürgschaft eines inländischen\* Kreditinstituts. Die Verpflichtung aus der Bürgschaft muss im Inland

zu erfüllen sein.

c) Überweisung an die Landesjustizkasse Bamberg:

**Zahlungsempfängerin:** *Landesjustizkasse Bamberg.*

**IBAN:** DE34 7005 0000 0000 0249 19

**BIC:** BYLADEMMXXX

Bitte geben Sie als **Verwendungszweck** "*Sicherheitsleistung zu (dem jeweiligen) Geschäftszeichen und Verfahren*" und "*Amtsgericht Wolfratshausen*" an.

Beispiel: „Sicherheitsleistung, Az.: 2 K 1/22, Amtsgericht Wolfratshausen“

\*als „inländisch“ gelten hierbei alle, im Bundesgebiet zum Betreiben von Bankgeschäften berechtigten, Kreditinstitute

#### Anmerkung:

Die Übergabe von Bargeld ist seit dem 01.02.2007 als Sicherheitsleistung unzulässig. Auch andere Zahlungsmittel, wie z.B. Bausparverträge, Sparkassenbücher, Bankbestätigungen, Wertpapiere u. a. erfüllen die Anforderungen der Sicherheitsleistung nicht

#### **(6) Zahlungspflichten d. Ersteher:**

D. Ersteher/-in hat das Meistgebot rechtzeitig, d.h. spätestens zum Verteilungstermin, welcher ca. 8 Wochen nach dem Versteigerungstermin stattfindet, zu überweisen. Das Meistgebot ist für die Zeit vom Zuschlag bis zum Verteilungstermin mit 4 % (Jahreszins) zu verzinsen. Sie bekommen von dem Gericht mit dem Zuschlagsbeschluss hierzu weitere Hinweise.

Sie können das Meistgebot auch nach der Versteigerung bei der Hinterlegungsstelle des Amtsgerichts förmlich hinterlegen. In diesem Fall endet die Verzinsung des Betrages.

Gehen Sie hierzu bitte wie folgt vor:

- Nach Erteilung d. Zuschlags im Versteigerungstermin erhalten Sie auf Nachfrage von dem Gericht ein Antragsformular
- Ergänzen Sie das Formular mit den notwendigen Angaben und geben Sie dieses bei der Hinterlegungsstelle des Amtsgerichts Wolfratshausen ab

- Sobald Ihr Antrag geprüft wurde, wird Ihnen durch die Hinterlegungsstelle ein „Hinterlegungsbescheid“ zugestellt
- In dem Tenor des Bescheides wird eine Kontoverbindung genannt, auf welche das Geld einzuzahlen ist

### **(7) Mietverhältnisse/bisherige Eigentümer:**

Gegen bisherige Eigentümer, welche das ersteigerte Objekt (ggf. mit Familie) bewohnt haben und nicht freiwillig räumen, ist der Zuschlagsbeschluss Räumungstitel. Sie können mit einer vollstreckbaren Ausfertigung, die Sie beim Versteigerungsgericht beantragen können, d. zuständige/-n Gerichtsvollzieher/-in mit der Räumungsvollstreckung beauftragen.

Das Eigentum am Versteigerungsobjekt geht unmittelbar mit der Verkündung des Zuschlags auf d. Ersteher/-in über.

In bestehende Mietverhältnisse tritt d. Ersteher/-in ein, bzw. bestehende Mietverträge behalten ihre Gültigkeit. Wenn Sie einen Kündigungsgrund haben (z.B. Eigenbedarf), können Sie nur zum erstmöglichen Termin mit einer dreimonatigen Frist kündigen (sog. Sonderkündigungsrecht d. Erstehers/-in).

Dieses Ausnahmekündigungsrecht gilt jedoch nicht bei Versteigerungen zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft nach § 180 ZVG. Über Mietstreitigkeiten und ggf. auch über die Anwendbarkeit sozialen Mietrechts entscheidet das Prozessgericht.

Alle Versteigerungstermine sind öffentlich und können von jedermann (auch Besuchern) wahrgenommen werden. Grundsätzlich wird daher empfohlen, vor der Teilnahme an einem Termin als Bietinteressent/-in an einem anderen anstehenden Versteigerungstermin teilzunehmen.

### **Ohne Gewähr**

Amtsgericht Wolfratshausen  
Vollstreckungsgericht  
Tel.: 08171/1606-408 oder -410  
Fax: 08171/1606