



AMTSGERICHT MÜNCHEN

Vollstreckungsgericht

Allgemeine Hinweise für Bietinteressenten im Zwangsversteigerungsverfahren

Vorbemerkung

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

I. Vor dem Versteigerungstermin

Informationen über das Objekt

Informationen über Versteigerungstermine und -objekte erhalten Sie

- aus dem Internet unter **www.zvg-portal.de**

Sämtliche Versteigerungstermine werden ca. acht Wochen vor dem Termin auf der Internetplattform **www.zvg-portal.de** veröffentlicht.

Neben Informationen über anstehende Versteigerungstermine und kurzfristige Terminaufhebungen sind dort in der Regel auch das zum Zweck der Verkehrswertermittlung durch das Gericht erholte Sachverständigengutachten und ein Exposé zum Download bereitgestellt.

Bitte beachten Sie, dass das Amtsgericht München anderen, oftmals ähnlich lautenden Internetseiten keinerlei Informationen zur Verfügung stellt und daher für den Inhalt solcher Seiten keine Gewähr übernimmt.

Das Gutachten informiert über Umfeld, genaue Lage und Aufteilung des Objekts, Art der Wertermittlung, (Sachwert, Ertragswert, Vergleichswert), Wohngeld, Mieter, Ertrag, Mängel, Umfang des Gemeinschaftseigentums (z.B. Schwimmbad, Sauna usw.).

Achtung! Aus dem vom Gericht eingeholten Sachverständigengutachten kann der Erwerber keine Ansprüche auf einen bestimmten Zustand der Immobilie herleiten. Das heißt: Befindet sich das Grundstück in einem schlechteren Zustand als das Gutachten ausweist, kann weder der Preis herabgesetzt noch der Erwerb rückgängig gemacht werden. Wer sich nicht hinreichend mit dem Zustand einer Immobilie vertraut machen konnte und trotzdem bietet, geht ein Risiko ein.

- aus dem Aushang an der Gerichts- oder Gemeindetafel

Parallel zur Bekanntmachung im Internet werden die Versteigerungstermine an der Gerichtstafel des Amtsgerichts München im Justizgebäude Infanteriestraße 5/2.Stock, und für die in den Amtsgerichtsbezirken Dachau, Ebersberg und Fürstenfeldbruck gelegenen Immobilien auch an der Gerichtstafel des dortigen Amtsgerichts sowie an der zugehörigen Gemeindetafel (für Objekte in München befindet sich diese im Eingangsbereich des Rathauses) ausgehängt.

- aus Gutachteneinsicht bei Gericht

Die Sachverständigengutachten können unter Vorlage des Personalausweises ab dem Zeitpunkt der Veröffentlichung des Termins auch eingesehen werden in der

Gutachteneinsichtsstelle

Justizgebäude Infanteriestraße 5, ZiNr. E 3
Mo. bis Mi. und Fr. von 8.30 Uhr bis 11.45 Uhr
Do. von 8.30 Uhr bis 14.45 Uhr (durchgehend)

Es besteht die Möglichkeit - gegen Kostenübernahme von 0,50 EUR je Seite - Kopien der Gutachten zu fertigen. Aus rechtlichen Gründen kann jedoch stets nur das vollständige Gutachten kopiert werden. **Beachten Sie:** Eine Versendung der Gutachten oder von Kopien ist nicht möglich.

- durch Einsicht in den Grundbuchauszug

Der Grundbuchauszug informiert über die eingetragenen Belastungen, z.B. Wohnrecht, Nießbrauch, Reallast sowie bei Eigentumswohnung oder Erbbaurecht darüber, ob zum Zuschlag die Zustimmung des Verwalters oder Grundstückseigentümers erforderlich ist oder ob Sondernutzungsrechte, z.B. an Garten oder an Speicher, existieren.

Der Grundbuchauszug kann nur auf der Geschäftsstelle des Vollstreckungsgerichts eingesehen werden.

Vorbereitung auf den Versteigerungstermin

Nicht vergessen werden dürfen Ausweispapiere (Personalausweis oder Reisepass) und ggf. Vollmachturkunden bzw. Vertretungsnachweise.

Sie sollten darauf vorbereitet sein, für Ihr Gebot eine Sicherheitsleistung erbringen zu müssen.

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.

Art der Versteigerung

Versteigerungen werden entweder im Wege der Zwangsvollstreckung (Vollstreckungsversteigerung) oder zur Aufhebung der Eigentümergeinschaft (Teilungsversteigerung) durchgeführt.

Die erstere wird von einem oder mehreren Gläubigern des Grundstückseigentümers betrieben, die letztere von den Miteigentümern selbst.

Die Teilungsversteigerung weicht in einigen Punkten von der Vollstreckungsversteigerung ab, worauf nachfolgend im Einzelnen jeweils hingewiesen wird.

II. Der Versteigerungstermin

Verkehrswert und seine Bedeutung

Festgesetzt wird der Verkehrswert meist aufgrund eines Schätzungsgutachtens, das von einem vom Gericht bestellten Sachverständigen erstellt wurde.

Der Verkehrswert gibt den gegenwärtigen Marktwert des Objekts an, d.h. den Preis, der bei einer freihändigen Veräußerung möglicherweise zu erzielen wäre, und kann daher für die Bietinteressenten eine Orientierungsmöglichkeit sein.

Er muss jedoch nicht geboten werden, weder als Mindest- noch als Höchstpreis.

Allerdings ist im 1. Versteigerungstermin der Zuschlag von Amts wegen zu versagen, wenn nicht mindestens 5/10 des Verkehrswertes geboten werden.

Sofern das Gebot zwar 5/10 nicht aber 7/10 des festgesetzten Verkehrswertes erreicht, hat der Gläubiger die Möglichkeit, die Versagung des Zuschlags zu beantragen.

Wurde bereits in einem früheren Versteigerungstermin einmal der Zuschlag nicht erteilt, weil 5/10 bzw. 7/10 des Verkehrswertes nicht erreicht wurden, gelten in einem weiteren Termin die Wertgrenzen nicht mehr. Der Zuschlag kann dann zu jedem Betrag erteilt werden, es sei denn, der Gläubiger bewilligt die Einstellung des Verfahrens, weil ihm das Gebot zu niedrig ist.

Sofern die Wertgrenzen für einen Termin keine Gültigkeit mehr haben, ist dies der Terminsbestimmung zu entnehmen. Es ist dann der Zusatz aufgenommen: "Der Zuschlag wurde in einem früheren Termin aus den Gründen des § 74 a / 85 a ZVG versagt".

Geringstes Gebot

Das geringste Gebot hat mit dem Verkehrswert nichts zu tun. Es wird nach besonderen Kriterien berechnet und im Versteigerungstermin bekanntgegeben.

Das geringste Gebot gibt vor, mit welchem Betrag zu bieten begonnen werden kann (Mindestgebot) und welche Rechte vom Erwerber zu übernehmen sind.

Ausschluss der Mängelhaftung

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.

Nutzung des Objekts

▪ Mietverhältnisse

Kauf bricht nicht Miete. Dies gilt auch bei der Zwangsversteigerung.

Der Ersteher tritt also grundsätzlich in bestehende Mietverhältnisse ein.

Er hat jedoch in der Vollstreckungsversteigerung ein Ausnahmekündigungsrecht und kann zum ersten gesetzlich zulässigen Termin kündigen.

Bei **Wohnraum** gelten aber trotzdem die sozialen Mieterschutzbestimmungen. Der Ersteher kann nur bei Vorliegen eines Kündigungsgrundes (z.B. begründeter Eigenbedarf) kündigen. Die Kündigung muss schriftlich erfolgen.

Bei Wohnraum ist spätestens am erstmöglichen 3. Werktag eines Monats nach Zuschlag zum Ablauf des übernächsten Monats zu kündigen.

Bei **gewerblichen Räumen** ist die Kündigung spätestens am 3. Werktag eines Kalendervierteljahres für den Ablauf des nächsten Kalendervierteljahres zulässig.

Wird die Ausnahme-Kündigungsmöglichkeit versäumt, verbleibt es bei den nach dem Mietvertrag maßgeblichen Kündigungsfristen.

Bei Versteigerungen zum Zweck der Aufhebung der Gemeinschaft (sog. Teilungsversteigerung) besteht dieses Ausnahmekündigungsrecht nicht.

▪ Eigennutzung

Der bisherige Eigentümer verliert mit dem Eigentumswechsel (Zuschlag) das Recht zum Besitz und kann - wie auch die zum Hausstand gehörenden Personen - mittels einer vollstreckbaren Ausfertigung des Zuschlagsbeschlusses, die auf Antrag vom Gericht gem. § 93 ZVG erteilt wird, geräumt werden.

Der Ersteher sollte dem früheren Eigentümer eine angemessene Frist zur Räumung setzen, mit der Möglichkeit, für diese Zeit eine Nutzungsentschädigung zu vereinbaren, die sich an der ortsüblichen Miete orientieren kann. Zu beachten ist hierbei, dass kein Mietvertrag geschlossen wird.

Sollte das Objekt nicht freiwillig geräumt werden, kann der Ersteher direkt einen Gerichtsvollzieher mit der Räumung beauftragen, 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.

▪ Nutzung durch Dritte

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

Bietzeit

Die gesetzlich vorgeschriebene Mindestbietzeit beträgt dreißig Minuten. Sie wird solange verlängert, als Bietinteresse erkennbar ist.

Abgabe von Geboten

Jeder Bieter muss geschäftsfähig sein und sich durch einen amtlichen Lichtbildausweis legitimieren. Wenn mehrere Personen bieten wollen, muss das Beteiligungsverhältnis (z.B. bei zwei Personen je zu ½) angegeben werden.

Der Vertreter einer juristischen Person, einer Handelsgesellschaft oder einer Einzelfirma muss seine Vertretungsbefugnis durch Vorlage eines **beglaubigten**, maximal zwei Wochen alten Registerausdrucks oder eines aktuellen Zeugnisses gemäß § 9 Abs. 3 HGB nachweisen.

Mehrere gesetzliche Vertreter (z.B. Eltern) können nur gemeinsam bieten. Vormund, Eltern und Betreuer benötigen zur Abgabe von Geboten eine familien- bzw. betreuungsgerichtliche Genehmigung. Wer in Vollmacht eines Dritten bieten will, muss eine öffentlich beglaubigte Bietungsvollmacht vorlegen.

Bei Unklarheiten oder Zweifeln sollte man sich rechtzeitig beim zuständigen Amtsgericht nach den einzuhaltenden Formalien erkundigen.

Bei der Abgabe von Geboten ist zu beachten, dass nur das **Bargebot** genannt wird. Es kann sein - worauf im Versteigerungstermin bei der Verlesung des geringsten Gebotes ausdrücklich hingewiesen wird -, dass Rechte bestehen bleiben, also vom Erwerber zu übernehmen sind. Der Wert dieser Rechte ist dann bei der Abgabe des Gebotes zur Errechnung dessen, was wirtschaftlich aufzuwenden ist - in Gedanken - hinzuzurechnen, da diese Rechte später außerhalb des Verfahrens getilgt werden müssen.

Das laut abgegebene Bargebot und der in Gedanken hinzuzurechnende Wert der bestehen bleibenden Rechte ergeben zusammen den Betrag, den der Bieter insgesamt aufwenden will.

Bietersicherheit

Das Gesetz räumt einem gewissen Kreis von Beteiligten das Recht ein, vom Bieter Sicherheit zu verlangen, die dann sofort erbracht werden muss. Kann dies nicht unverzüglich geschehen, muss das Gebot zurückgewiesen werden. Eine Verlängerung der Bietzeit zur Beschaffung der Sicherheit ist nicht möglich.

Die Bietersicherheit beträgt in der Regel stets 10 % des in der Terminbestimmung genannten Verkehrswertes.

Die Sicherheitsleistung kann nur erbracht werden durch:

- a) Bundesbankscheck, der frühestens am dritten Werktag vor dem Versteigerungstermin ausgestellt ist, wobei auch der Samstag als Werktag zählt.
- b) Verrechnungsscheck, der im Inland zahlbar und durch ein zugelassenes Kreditinstitut frühestens am dritten Werktag vor dem Versteigerungstermin ausgestellt ist, wobei auch der Samstag als Werktag zählt. **Bitte beachten Sie:** ein von Ihnen selbst unterschriebener Scheck ist als Sicherheitsleistung nicht geeignet.
- c) unbefristete, unbedingte und selbstschuldnerische Bürgschaft eines zugelassenen Kreditinstituts.
- d) Überweisung an die Landesjustizkasse Bamberg
auf KontoNr. 24 919 bei der BayernLB München BLZ 700 500 00
(IBAN: DE 34 7005 0000 0000 024919, BIC: BYLA DE MM)
unter Angabe des Aktenzeichens des Versteigerungsverfahrens und des zuständigen Amtsgerichts, sofern der Betrag der Gerichtskasse vor dem Versteigerungstermin gutgeschrieben ist und ein Nachweis hierüber im Termin vorliegt.
Der Nachweis der Gutschrift erfolgt durch direkte Mitteilung der Landesjustizkasse an das Gericht. Um eine rechtzeitige Mitteilung zu gewährleisten, ist eine Laufzeit von mindestens zehn Arbeitstagen vom Überweisungstag bis zum Versteigerungstermin einzukalkulieren.
Sofern der Bieter nicht Meistbietender geblieben ist, wird die Sicherheitsleistung unaufgefordert zurücküberwiesen.

Andere Zahlungsmittel, insbesondere **Bargeld** oder auch z.B. Wertpapiere, Bausparverträge, Sparkassenbücher, Bankbestätigungen, einfache Schecks erfüllen die Anforderung nicht.

Zuschlag

Wird Wohnungseigentum versteigert, kann der Zuschlag von der Zustimmung des WEG-Verwalters, bei Erbbaurechten von der Zustimmung des Grundstückseigentümers abhängen. Ob dies der Fall ist, ergibt sich aus dem Grundbuch und wird auch in der Terminsbestimmung bekannt gemacht. Der Rechtspfleger darf dann den Zuschlag nur erteilen, wenn die Zustimmung vorliegt; ggf. ist deshalb ein gesonderter Termin zur Zuschlagsverkündung zu bestimmen.

In besonders begründeten Fällen kann auch aus anderen Gründen die Zuschlagsverkündung auf einen gesonderten Termin (in der Regel ein bis zwei Wochen nach dem Versteigerungstermin) verlegt werden.

Mit Verkündung des Zuschlags geht das Eigentum - mit allen Rechten und Pflichten - sofort auf den Ersteher (= der Bieter, der das höchste Gebot abgegeben hat und dem der Zuschlag erteilt wurde) über, eine notarielle Beurkundung und die Grundbucheintragung sind hierfür nicht erforderlich.

III. Nach dem Versteigerungstermin

Eigentumsumschreibung im Grundbuch

Der Ersteher wird zwar bereits mit dem Zuschlag neuer Eigentümer, er darf jedoch als Eigentümer erst dann in das Grundbuch eingetragen werden, wenn

- a) der Zuschlagsbeschluss rechtskräftig ist,
- b) der Verteilungstermin stattgefunden hat,

und

- c) die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes dem Vollstreckungsgericht vorliegt. Der Ersteher muss grundsätzlich, soweit nicht persönliche oder sachliche Befreiungsgründe gegeben sind, 3,5 % Grunderwerbssteuer zahlen, die sich aus dem Betrag des abgegebenen Meistgebots einschließlich evtl. bestehen bleibender Belastungen errechnet.

Gleichzeitig mit der Eintragung des Erstehers als Eigentümer im Grundbuch werden alle Rechte, die nicht bestehen geblieben sind, im Grundbuch gelöscht.

Verteilungstermin

Zur Verteilung des Versteigerungserlöses an die Gläubiger wird ein gesonderter Termin bestimmt, der nicht öffentlich ist. Er findet in der Regel zwei bis drei Monate nach dem Zuschlag statt.

Rechtzeitig zu diesem Termin ist das Bargebot zuzüglich 4 % Zinsen vom Zuschlag bis Verteilungstermin an das Gericht zu zahlen.

Verzinsung des Bargebots

Das Bargebot ist vom Ersteher vom Tag des Zuschlags bis zum Verteilungstermin mit 4 % p.a. zu verzinsen.

Die Verzinsungspflicht endet vorzeitig, wenn das Geld bei der Hinterlegungsstelle eines Amtsgerichts 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.

Zahlung des baren Meistgebots

Der Meistbietende hat sein Bargebot rechtzeitig vor dem Verteilungstermin an das Gericht zu zahlen. Barzahlung im Verteilungstermin ist ausgeschlossen.

Die Zahlung kann erfolgen durch:

- a) Überweisung oder Einzahlung
auf das Konto der Landesjustizkasse Bamberg, Kto-Nr. 24 919
bei der Bayer. Landesbank - Girozentrale - München (BLZ 700 500 00);
(IBAN: DE 34 7005 0000 0000 024919, BIC: BYLA DE MM)
- b) Hinterlegung zugunsten des Vollstreckungsgerichts
unter Verzicht auf das Recht der Rücknahme bei der Hinterlegungsstelle eines Amtsgerichts.
Die Hinterlegung gilt erst als bewirkt, wenn die Hinterlegungsstelle die Annahmeanordnung erteilt hat und die Wertstellung auf dem Konto der Landesjustizkasse erfolgt ist.
Mit Wirksamwerden der Hinterlegung endet die Verzinsungspflicht des Bargebots.

Eine Bareinzahlung bei Gericht ist **nicht** möglich.

Achtung! Es ist Aufgabe des Erstehers, rechtzeitig zum Verteilungstermin die Zahlung des Meistgebotes gegenüber dem Vollstreckungsgericht nachzuweisen.

Der Nachweis ist wie folgt zu führen:

- a) 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.
- b) im Falle der Hinterlegung
durch Vorlage der Hinterlegungsquittung.

Wird die Zahlung des Meistgebots nicht spätestens im Verteilungstermin nachgewiesen, so hat das Gericht die Forderung gegen den Ersteher auf die Berechtigten zu übertragen und die Eintragung von Sicherungshypothesen in das Grundbuch anzuordnen. Dem Ersteher können hierdurch erhebliche Nachteile entstehen (Zwangsvollstreckung, Wiederversteigerung).

Bestehen bleibende Rechte

Ob der Ersteher im Einzelfall zusätzlich zum Bargebot im Grundbuch eingetragene Rechte zu übernehmen hat, wurde im Versteigerungstermin ausdrücklich bekannt gegeben.

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

Kosten

Neben dem baren Meistgebot sind vom Ersteher die Grunderwerbssteuer in Höhe von 3,5 % aus dem Meistgebot, die Kosten der Erteilung des Zuschlags sowie der Eintragung als Eigentümer im Grundbuch zu tragen.