

Merkblatt für Bietinteressenten

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.

Veröffentlichung:

Alle Versteigerungstermine werden regelmäßig sechs bis acht Wochen vor dem Termin – im allgemeinen in der Samtags-Ausgabe – veröffentlicht

- a) im „Isar-Loisachboten“ und im „Tölzer Kurier“ als Amtsblätter
- b) bei Versteigerungen aus dem Amtsgerichtsbezirk Miesbach zusätzlich in den Zeitungen „Miesbacher Merkur“, „Holzkirchner Merkur“, „Tegernseer Zeitung“, etc.
- c) durch Aushänge an den Gerichtstafeln der Amtsgerichte Wolfratshausen und Miesbach.

Die Veröffentlichungen finden nur in der Tagespresse statt. Eine Veröffentlichung im Internet ist geplant, aber derzeit noch nicht realisiert.

Verkehrswert und Zuschlagsversagungsgrenzen:

Der vom Gericht festgesetzte Verkehrswert kann für die Beteiligten eine Orientierungsmöglichkeit sein. Der Verkehrswert ist nicht zu verwechseln mit dem sogenannten „geringsten Gebot“. Das geringste Gebot gibt lediglich den Betrag an, den Sie mindestens bieten müssen, damit Ihr Gebot überhaupt zulässig ist, und beträgt oft nur einige tausend Euro.

Wichtiger für Sie sind die Zuschlagsversagungsgrenzen:

- 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 der betroffenen Gläubigerbank zu versagen.

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

Mängelhaftung:

Für die Richtigkeit und Vollständigkeit von Anmeldungen und auch Auskünfte von Steuerbehörden 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** Mängelhaftung !

Soweit sich später Abweichungen oder unerkannte Mängel ergeben, können Sie keine Ansprüche gegen Voreigentümer, Gutachter oder Gericht erheben.

Zum Versteigerungstermin:

Jeder Bieter muss geschäftsfähig sein. Er muss sich durch einen amtlichen Lichtbildausweis (Bundespersonalausweis oder Reisepass) legitimieren können.

Der Vertreter einer Handelsgesellschaft muss seine Vertretungsbefugnis durch Vorlage eines 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 offen gehalten, solange Gebote abgegeben werden.

Sicherheitsleistung:

Das Zwangsversteigerungsgesetz räumt einem gewissen Kreis von Beteiligten das Recht ein, vom Bieter Sicherheit zu verlangen. Die Bietersicherheit beträgt 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

1) einen von einem inländischen Kreditinstitut ausgestellten Verrechnungsscheck.

Dies kann auch ein Scheck der Deutschen Bundesbank sein.

Der Scheck muss im Inland zahlbar sein und die Vorlagefrist darf nicht vor dem 4. Tag nach dem Versteigerungstermin ablaufen.

2) eine unbedingte und unbefristete selbstschuldnerische Bürgschaft eines inländischen Kreditinstituts.

Die Verpflichtung aus der Bürgschaft muss im Inland zu erfüllen sein.

Die Übergabe von Bargeld an das Gericht ist seit dem 01.02.2007 nicht mehr als Sicherheitsleistung vorgesehen und dementsprechend nicht mehr zulässig.

Auch andere Zahlungsmittel, wie z.B. Bausparverträge, Sparkassenbücher, Bankbestätigungen, Wertpapiere erfüllen die Anforderungen der Sicherheitsleistung nicht.

Zahlungspflichten des Erstehers:

Der Ersteher hat sein Meistgebot spätestens zum Verteilungstermin, der ca. 8 Wochen nach dem Versteigerungstermin stattfindet, rechtzeitig zu überweisen. Das Meistgebot ist für die Zeit vom Zuschlag bis zum Verteilungstermin mit 4 % zu verzinsen. Sie bekommen vom 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.

Mietverhältnisse/bisherige Eigentümer:

Gegen den bisherigen Eigentümer, der das ersteigerte Objekt (ggf. mit Familie) bewohnt und nicht freiwillig räumt, ist der Zuschlagsbeschluss Räumungstitel. Sie können mit einer vollstreckbaren Ausfertigung, die Sie beim Versteigerungsgericht beantragen können, den zuständigen Gerichtsvollzieher mit der Räumungsvollstreckung beauftragen.

Das Eigentum am Versteigerungsobjekt geht unmittelbar mit der Verkündung des Zuschlags auf den Ersteher über. In bestehende Mietverhältnisse tritt der Ersteher 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 des Erstehers“). 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; sie können von jedermann wahrgenommen werden.

Grundsätzlich wird daher empfohlen vor der Versteigerung des „eigenen“ Objekts an einem anderen anstehenden Versteigerungstermin teilzunehmen.

Ohne Gewähr

Amtsgericht Wolfratshausen
Vollstreckungsgericht
Tel.: 08171/1606-412 oder -404
Fax: 08171/1606-444