

# Allgemeine Informationen für Bietinteressenten

(Stand: 29.03.2018)

## **Vorbemerkung:**

Nachstehende Informationen können nur einen Überblick geben, ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Es gelten im Einzelfall die Hinweise des Rechtspflegers im Termin. Die Versteigerungstermine sind öffentlich. Es wird empfohlen, zur Information vorab einen Termin zu besuchen. Die Aufhebung eines Versteigerungstermins wird im Internet veröffentlicht. Eine Absetzung kann auch noch kurzfristig vor oder während des Termins erfolgen.

## **Sprech- und Einsichtszeiten:**

Montag bis Freitag

von 08:00 bis 12:00 Uhr

Einsicht erfolgt beim Amtsgericht Neu-Ulm, Schützenstr. 17, 89231 Neu-Ulm, Zimmer 118, Tel.: 0731/70793-724

oder im Internet unter [www.hanmark.de](http://www.hanmark.de).

## **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](http://www.zvg-portal.de)

Daneben werden die Versteigerungstermine ebenfalls ca. 8 Wochen vorher in der Wochenendausgabe der örtlichen Zeitung, in dessen Bezirk sich das Objekt befindet, veröffentlicht.

Weiter erfolgt ein Aushang an der örtlichen Gemeinde- und Gerichtstafel. An der Gerichtstafel des Amtsgerichts Neu-Ulm werden sämtliche Termine ausgehängt.

### **Besichtigung:**

Ein Anspruch auf Besichtigung des Objekts besteht nicht. Ob Eigentümer oder Mieter die Besichtigung im Einzelfall zulassen, ist dem Gericht nicht bekannt.

### **Bietsicherheit:**

In der Regel wird für das (→) Gebot Bietsicherheit verlangt. Diese beträgt 10 % des veröffentlichten Verkehrswertes und muss 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:

Verrechnungsscheck, der von einem Kreditinstitut, das in Deutschland zum Betreiben von Bankgeschäften zugelassen ist, ausgestellt und im Inland zahlbar ist.

Bundebankscheck.

### **Achtung:**

- Der Scheck darf frühestens am 3. Werktag vor dem Versteigerungstermin ausgestellt worden sein.
- Bargeld kann aufgrund einer Gesetzesänderung nicht mehr als Sicherheitsleistung akzeptiert werden.
- Andere Zahlungsmittel, z.B. Privatschecks, Bankbestätigungen, Sparkassenbücher, Wertpapiere, Bausparverträge o. ä. erfüllen die Anforderungen nicht.

- Bürgschaft (selbstschuldnerisch, unbedingt und unbefristet) eines berechtigten Kreditinstitutes, die im Inland zu erfüllen ist.
- rechtzeitige Überweisung der Sicherheitsleistung vor dem Versteigerungstermin auf ein Konto des Gerichts.

#### **Achtung:**

Die Überweisung sollte 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. Die Überweisung hat an die Landesjustizkasse Bamberg zu erfolgen:

Konto: 24919

IBAN : DE 34 7005 0000 0000 0249 19

BLZ : 700 500 00

BIC : BYLADEMM

Bank : Bayern LB München

Verwendungszweck: Sicherheitsleistung Amtsgericht ... zu K ../..

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 auf dem Konto ist ca. 2 Wochen später zu rechnen.

#### **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.

#### **Einsicht:**

Nach Veröffentlichung des Termins können die (→) Gutachten und die Grundbuchblattabschriften zu den oben 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, der das höchste zuschlagsfähige Gebot abgegeben hat und dem der Zuschlag erteilt wurde.

#### **Gebote:**

Gebote können nur im (→) Termin abgegeben werden. Abgegebene Gebote sind bindend und können nicht zurückgenommen werden.

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.

#### **Gewährleistung:**

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

#### **Gläubiger:**

Das Verfahren wird nur auf Antrag eines Gläubigers durchgeführt. Dieser hat jederzeit die Möglichkeit, das Verfahren abubrechen. Dies ist auch im Termin noch möglich. Die betreibenden Gläubiger werden mit dem Gutachten bekannt gegeben.

#### **Gutachten:**

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

#### **Internet:**

Die Termine samt Kurzbeschreibung werden im Internet unter [www.hanmark.de](http://www.hanmark.de) ohne Anspruch auf Vollständigkeit veröffentlicht.

#### **Kauf:**

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

#### **Kosten:**

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

- Gebühr für Zuschlagserteilung
- Gebühr für Eigentumsumschreibung beim Grundbuchamt (Wert hierfür mindestens der Verkehrswert, auch wenn zu einem geringeren Betrag ersteigert wurde)
- Grunderwerbsteuer (derzeit 3,5 %)  
(→ Steuerliche bzw. Wirtschaftsidentifikationsnummer)
- 4 % Zinsen jährlich aus dem baren Meistgebot vom Tag des Zuschlags bis zum  
(→) Verteilungstermin

#### **Nutzung des Objekts:**

##### **Mietverhältnis:**

Der Ersteher muss bestehende Mietverhältnisse übernehmen. Ab dem Zuschlag steht ihm die Miete zu. Bei der Schuldversteigerung (→ 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 (bei Wohnraum 3 Monate) 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.

#### **Steuerliche bzw. Wirtschafts-Identifikationsnummer:**

Die steuerliche bzw. Wirtschafts-Identifikationsnummer des Erstehers ist vom Gericht gemäß § 20 GrEStG an die Grunderwerbssteuerstelle des zuständigen Finanzamtes mitzuteilen (→ Kosten).

#### **Termin (Versteigerungstermin):**

Im Versteigerungstermin werden vom Rechtspfleger zunächst objektbezogene Daten bekannt

gegeben und das Mindestgebot aufgestellt. Ob und gegebenenfalls welche Rechte am Versteigerungsobjekt übernommen werden müssen, wird ebenfalls bekannt gegeben.

- Danach folgt die Bietzeit. Diese beträgt mindestens 30 Minuten. Während der Bietzeit können (→) Gebote abgegeben werden. Auf Verlangen eines berechtigten Beteiligten ist sofort bei Abgabe des Gebots (→) Bietssicherheit 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 (siehe 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 ermittelte Verkaufswert, der in der Versteigerung nicht geboten werden muss (→ Wertgrenzen). Der Verkehrswert wird vom Gericht auf Grundlage eines (→) Gutachtens festgesetzt.

#### **Versteigerungsarten:**

- Vollstreckungsversteigerung (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 zzgl. Zinsen muss erst zum Verteilungstermin erfolgen. Dieser findet in der Regel 6 - 10 Wochen nach dem Versteigerungstermin statt. Im Falle der Nichtzahlung des vom Ersteher geforderten Betrages 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 Terminsbestimmung, 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 das Prozessgericht entscheiden. Gegenstände, die der Mieter eingebracht hat, unterliegen nicht der Versteigerung.