



## **Amtsgericht Ansbach**

### **Vollstreckungsgericht für das unbewegliche Vermögen**

#### **Hinweise für Bietinteressenten:**

Sprechzeiten und Gutachtenseinsicht Montag bis Freitag, 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr oder nach vorheriger telefonischer Vereinbarung unter Tel.: 0981/ 58-465 oder 58-445

#### **Vorbemerkung:**

**Nachstehende Informationen können nur einen Überblick geben, ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Es wird keine Haftung für den Inhalt dieser Hinweise übernommen. Es gelten im Einzelfall die Hinweise der Rechtspflegerin im Termin!**

Versteigerungstermine sind öffentlich.

Falls Sie ein Objekt ersteigern wollen, sollten Sie sich vorher durch Teilnahme an einem anderen Versteigerungstermin über den Ablauf informieren.

Ein Anspruch auf Besichtigung des zu versteigernden Objekts besteht nicht. Ob der Eigentümer oder Mieter die Besichtigung zulässt, ist dem Gericht in der Regel nicht bekannt.

Einige Gläubiger beauftragen Makler mit der Vermarktung – sofern diese dem Gericht benannt werden, erhalten Sie Auskünfte dazu mit dem Gutachten. Der oder die betreibenden Gläubiger werden mit dem Gutachten bekanntgegeben.

Das Verfahren wird nur auf Antrag eines Gläubigers oder Antragstellers durchgeführt. Dieser hat jederzeit – auch noch kurzfristig vor oder während des Termins – die Möglichkeit, das Verfahren einzustellen/abzubrechen.

#### **Terminsveröffentlichung:**

- im Internet unter [www.zvg-portal.de](http://www.zvg-portal.de)
- an der Gerichtstafel des Amtsgerichts im Erdgeschoß des Gebäudes Promenade 8
- an der Gemeindetafel der betroffenen Gemeinde

Zusätzlich kann der Versteigerungstermin auch in der Fränkischen Landeszeitung, Samstagsausgabe veröffentlicht werden.

## **Verkehrswert und gesetzliche Wertgrenzen:**

Der gerichtlich festgesetzte Verkehrswert kann für Interessenten eine Orientierungshilfe sein.

Liegt im Termin das Meistgebot

- a) unter 50 % des festgesetzten Verkehrswertes, so darf von Amts wegen kein Zuschlag erteilt werden
- b) unter 70 % des festgesetzten Verkehrswerts kann auf Antrag eines Gläubigers der Zuschlag versagt werden.  
Falls a) oder b) in einem Termin bereits erfolgten, gelten für weitere Termine beide Wertgrenzen nicht mehr.

Der Wegfall der Wertgrenzen wird bekannt gegeben und ist auch aus der Terminsbestimmung ersichtlich (...In einem früheren Termin wurde der Zuschlag gem. § 85 a ZVG/74a ZVG versagt...)

## **Kündigung von Mietverhältnissen:**

Der Ersteher muss bestehende Mietverhältnisse übernehmen. Ab dem Zuschlag steht ihm die Miete zu.

Er hat danach einmalig die Möglichkeit, Miet- und Pachtverträge zum nächstmöglichen Zeitpunkt nach dem Zuschlag unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist zu kündigen (Sonderkündigungsrecht). Bei Wohnräumen ist zu beachten, dass ein gesetzlicher Kündigungsgrund vorliegen muss.

Das Sonderkündigungsrecht gilt nicht bei Versteigerungen zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft nach §§ 180ff ZVG.

Gegen den bisherigen Eigentümer und die zu seinem Hausstand gehörenden Personen kann mit einer vollstreckbaren Ausfertigung des Zuschlagsbeschlusses die Räumung durch einen Gerichtsvollzieher betrieben werden. Gegen einen Mieter findet keine Räumung aus dem Zuschlagsbeschluss statt.

## **Gewährleistung:**

Versteigert wird der im Grundbuch eingetragene Grundbesitz in seinem tatsächlichen Bestand, selbst wenn er vom Grundbuch und dem Gutachten abweicht.

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. Im Streitfall muss das Prozeßgericht entscheiden.

Gegenstände, die ein Mieter eingebracht hat, unterliegen nicht der Versteigerung.

Im Zwangsversteigerungsverfahren gibt es keine Gewährleistung, § 56 ZVG!

## **Bieten im Versteigerungstermin:**

Jeder Bieter muss sich durch einen Personalausweis oder Reisepass ausweisen.

Wer für eine Firma oder Gesellschaft bieten möchte, muss seine Vertretungsbefugnis durch Vorlage eines aktuellen beglaubigten Handelsregisterauszugs nachweisen.

Wer für einen anderen bieten möchte, muss eine öffentlich (notariell) beglaubigte Bietvollmacht vorlegen.

Ist ein Bieter verheiratet und er oder sein Ehegatte nicht deutscher Staatsangehöriger, kann er eventuell nicht alleine erwerben. Es wird empfohlen, dies vorher abzuklären (z.B. bei einem Notar).

Wer im Güterstand der Gütergemeinschaft verheiratet ist, kann in der Regel nicht alleine erwerben. Auch hier wird eine vorherige Klärung dringend empfohlen!

Es wird nur der bar zu zahlende Betrag (Bargebot) geboten. Ob darüber hinaus Recht zu übernehmen sind, wird im Termin in den Versteigerungsbedingungen festgelegt.

Die Bietzeit beträgt mindestens eine halbe Stunde und verlängert sich, so lange noch Gebote abgegeben werden. Erst nach dem Schluss der Bietzeit wird darüber verhandelt, ob auf das letzte Gebot überhaupt ein Zuschlag erteilt werden kann. Eine Nachbesserung von Geboten ist dann aber nicht mehr möglich.

## **Sicherheitsleistung:**

Verschiedene Verfahrensbeteiligte sind berechtigt vom Bieter eine Sicherheitsleistung zu verlangen. Die Sicherheitsleistung muss dann dem Gericht nachgewiesen werden!

Sie beträgt mindestens 10 % des Verkehrswerts und muss im Termin geleistet werden. Kann der Bieter die Sicherheitsleistung nicht sofort erbringen, ist das Gebot zurückzuweisen.

Die Sicherheitsleistung kann ausschließlich erbracht werden durch:

- a) einen bestätigten Scheck der deutschen Bundesbank oder einen Verrechnungsscheck, ausgestellt von einem im Bundesgebiet zugelassenen Kreditinstitut (d. h. die Bank unterschreibt den Scheck). Der Scheck darf frühestens am dritten Werktag vor dem Versteigerungstermin ausgestellt sein.  
oder
- b) eine unbefristete, unbedingte, selbstschuldnerische und formgerechte Bürgschaft eines im Bundesgebiet zugelassenen Kreditinstituts  
oder
- c) eine vorherige Überweisung der Sicherheitsleistung an die Landesjustizkasse Bamberg auf das Konto DE34 7005 0000 0000 0249 19 bei der Bayer. Landesbank München (BIC: BYLADEMMXXX)  
unter Angabe: Sicherheitsleistung AG Ansbach, Az. ..K....  
eigener Name (Vor- und Zuname)

Erfahrungsgemäß sollte die Überweisung ca. 14 Tage vor dem Versteigerungstermin erfolgen, damit im Termin auch eine Zahlungsanzeige vorliegen kann.

### **Zahlung des Gebots:**

Das Bargebot - zzgl. Zinsen in Höhe von 4 % ab dem Zuschlag – muss bis zum Verteilungstermin an das Gericht bezahlt sein. Dieser Termin findet ca. 6 – 8 Wochen nach dem Zuschlag statt.

Die Verzinsung kann nur durch eine (frühzeitige) Hinterlegung des Bargebots bei der Hinterlegungsstelle eines jeden Amtsgerichts. Von der Hinterlegung ist das Vollstreckungsgericht in jedem Fall zu informieren.

### **Grundbucheintragung nach dem Zuschlag:**

Der Ersteher wird mit Verkündung des Zuschlags sofort Eigentümer des Objekts. Ein Notartermin ist hierfür nicht mehr erforderlich.

Die Eintragung des Erstehers in das Grundbuch erfolgt erst nach Durchführung des Verteilungstermins (s.o.), Rechtskraft des Zuschlags und Vorlage der steuerlichen Unbedenklichkeitsbescheinigung. Diese erteilt das Finanzamt nach Zahlung der Grunderwerbsteuer. Die Eigentumsumschreibung wird durch das Vollstreckungsgericht veranlasst.

### **Kosten:**

Der Ersteher hat neben seinem Gebot noch folgende Kosten zu tragen:

- Gebühr für die Erteilung des Zuschlags  
(richtet sich nach dem Gebot und ggf. zu übernehmender Rechte)
- Gebühr für die Eigentumsumschreibung beim Grundbuchamt  
(Wert hier mindestens der Verkehrswert)
- Grunderwerbsteuer (derzeit 3,5 %)