

Hinweise für Bietinteressenten eines Zwangsversteigerungsverfahrens vor dem Amtsgericht Passau

Die nachstehenden Hinweise dienen zur allgemeinen Information. Sie können nicht alle rechtlich möglichen Fallkonstellationen abbilden, hierfür ist das Zwangsversteigerungsverfahren zu komplex. In Zweifelsfällen wenden Sie sich bitte direkt an das Vollstreckungsgericht.

A) Öffentliche Bekanntmachung und Informationen über das Versteigerungsobjekt

Die öffentliche Bekanntmachung des Versteigerungstermins erfolgt für das Amtsgericht Passau ausschließlich im Internet unter **www.zvg-portal.de**.

Die öffentliche Bekanntmachung erfolgt in der Regel ca. 8 Wochen vor dem Termin.

Wird ein Termin kurzfristig **abgesagt**, so wird auch dies auf dieser Plattform bekanntgegeben. Bitte beobachten Sie auch kurz vor dem Termin die Bekanntmachung, da sich die Parteien manchmal kurz vor Versteigerung noch einigen.

Nur die an dieser Stelle veröffentlichten Informationen stammen direkt vom Vollstreckungsgericht und sind kostenfrei. Im Internet finden sich zahlreiche sonstige Plattformen, die teilweise gegen Entgelt Informationen zu den Versteigerungsobjekten weiterreichen. Das Vollstreckungsgericht ist für diese anderen Plattformen nicht verantwortlich und darf für die veröffentlichten Informationen auch keine Gebühren verlangen.

Ab der öffentlichen Bekanntmachung des Termins können Sie das vollständige **Gutachten** auf der Geschäftsstelle des Vollstreckungsgerichts einsehen. Auf der Internetplattform ist lediglich ein Kurzgutachten (Exposé) veröffentlicht. Nutzen Sie diese Möglichkeit sich vor Ort nach Möglichkeit umfassend zu informieren. Das Verkehrswertgutachten dient in erster Linie zur Bestimmung der Wertgrenzen im Verfahren, kann aber für Bietinteressenten wertvolle Anhaltspunkte bieten (Zustand der Immobilie, Art der Wertermittlung, Wohnfläche, Informationen zur Vermietung, Hausgelder, etc.).

Sollte nur ein **Anscheinsgutachten** erstellt worden sein, so hat der Eigentümer den Zutritt zum Objekt verweigert.

Wichtig: in der Zwangsversteigerung gibt es keine Sach- oder Rechtsmängelhaftung. Sie ersteigern das Objekt so wie es sich zum Zeitpunkt des Versteigerungstermins in der Natur befindet, unabhängig vom Inhalt des Grundbuchs oder des Gutachtens.

Erkundigen Sie sich vor Ort beim Vollstreckungsgericht über Besonderheiten im Verfahren, z.B. ob im Grundbuch eingetragene Rechte zu übernehmen sind (Grundschulden, Reallasten, Wohnrechte, Nießbrauch o.ä.). Sollten Sie im Grundbuch eingetragene Rechte übernehmen müssen, informieren Sie sich vor der Versteigerung umfassend in welche Verpflichtungen Sie eintreten. Sie können hierzu auch Einsicht in den Grundbuchauszug bzw. die den Rechten zu Grunde liegenden Urkunden nehmen. Die Versteigerungsbedingungen und damit die zu übernehmenden Rechte werden zwar erst abschließend im Versteigerungstermin festgestellt, aber häufig können Sie sich vorab informieren ob Besonderheiten zu beachten sind.

Vom Gutachten oder dem Grundbuchauszug können Ihnen keine Kopien überlassen werden, es besteht lediglich ein Einsichtsrecht.

Möglichkeit der Einsichtnahme:

Amtsgericht Passau
Schustergasse 4 – 94032 Passau
Zimmer 425
Mo – Fr von 8 Uhr bis 12 Uhr.

Nachmittags gegen Terminabsprache.

Tel.: 0851/394-394
Fax: 0851/394-4060
Mail: zvg@ag-pa.bayern.de

B) Vorbereitende Tätigkeiten

Sollten Sie noch nie an einer Versteigerung teilgenommen haben, so empfiehlt es sich zunächst einen anderen Termin anzusehen. Etwaige offene Fragen oder Unklarheiten können Sie dann ggf. mit dem zuständigen Rechtspfleger besprechen.

Für den tatsächlichen Termin sind folgende Unterlagen bereit zu halten:

1.) Amtlicher Lichtbildausweis

Vorzulegen ist entweder ein gültiger Personalausweis oder Reisepass. Die Vorlage eines Führerscheins genügt nicht.

2.) Vollmachten oder Vertretungsnachweise

Sollten Sie nicht für sich selber, sondern für eine andere Person bieten wollen, so bedarf es der Vorlage einer **notariell beglaubigten Bietervollmacht im Original oder Ausfertigung**. Beglaubigte Kopien, Abschriften oder nur privatschriftliche Vollmachten genügen nicht.

Sollten Sie für eine juristische Person oder Personengesellschaft bieten wollen, so ist Ihre Vertretungsmacht durch die Vorlage **eines aktuellen beglaubigten Handelsregisterauszugs** im Original nachzuweisen. Der Auszug sollte nicht älter als 2 Wochen sein, ein einfacher Handelsregisterauszug genügt nicht. Das Vollstreckungsgericht recherchiert nicht während der laufenden Sitzung für Sie Ihre Vertretungsmacht, die rechtzeitige Besorgung des Handelsregisterauszugs liegt in Ihrer Verantwortung!

Gesetzliche Vertreter wie Vormünder, Eltern oder Betreuer benötigen eine **familien- bzw. betreuungsgerichtliche Genehmigung**. Bitte planen Sie hierzu ein, dass das Genehmigungsverfahren aufgrund der Rechtsmittelfristen erhebliche Zeit in Anspruch nimmt. Die Genehmigung muss zum Zeitpunkt des Versteigerungstermins bereits rechtskräftig sein.

3.) Sicherheitsleistung

Die Sicherheitsleistung beträgt in der Regel 10% des festgesetzten Verkehrswerts.

Bestimmte Verfahrensbeteiligte dürfen die Sicherheitsleistung verlangen, daher empfiehlt es sich auf alle Fälle die Sicherheitsleistung vorrätig zu halten. Wird Sicherheitsleistung verlangt, muss diese unverzüglich erbracht werden. Eine nachträgliche Erbringung oder eine Verlängerung der Bietzeit für die Scheckbeschaffung ist nicht statthaft.

Folgende Arten der Sicherheitsleistung sieht das Gesetz vor.

- **bestätigter Bundesbankscheck oder Verrechnungsscheck, ausgestellt von einem im Inland zugelassenen Kreditinstitut.**

Der Scheck darf nicht älter als **3 Werktage** sein (Samstage sind nicht als Werktage zu zählen).

WICHTIG: sog. bankbestätigte Eigenschecks sind unzulässig.

Informieren Sie sich rechtzeitig bei Ihrer Hausbank, manche Kreditinstitute verweigern generell eine Scheckausstellung. Manche Kreditinstitute haben keine Scheckvordrucke vorrätig und müsse diese erst bestellen. Kalkulieren Sie dies zeitlich bitte ein.

- **unbedingte, unbefristete, selbstschuldnerische Bankbürgschaft eines im Inland zugelassenen Kreditinstituts**

- **Vorabüberweisung an die Landesjustizkasse Bamberg**

Bayerische Landesbank

IBAN: DE34 7005 0000 0000 0249 19

BIC: BYLADEMM

Verwendungszweck: Sicherheitsleistung AZ: K / - AG Passau

Bitte beachten Sie: Banklaufzeiten und Verarbeitungsdauer bis zur Erstellung einer förmlichen Zahlungsanzeige nehmen geraume Zeit in Anspruch. Der Nachweis in Form einer Zahlungsanzeige muss im Termin vorliegen. Die Zahlungsanzeige wird von der Landesjustizkasse direkt an das Gericht übersandt.

Bitte überweisen Sie mind. **10 Tage** vor dem Termin, um den rechtzeitigen Nachweis sicherzustellen.

Sollten Sie die Sicherheitsleistung nicht verbrauchen, erfolgt von Amts wegen die Rücküberweisung.

Andere Formen der Sicherheitsleistung sind unzulässig, insbesondere Bargeld, Wertgegenstände, Sparbücher, o.ä.

Nehmen Sie im Zweifelsfall vorher Rücksprache mit dem Vollstreckungsgericht.

Wird die Sicherheitsleistung nicht in einer geeigneten Form oder in unzureichender Höhe erbracht, muss Ihr Gebot zurückgewiesen werden.

C) Freihändiger Verkauf des Objekts, Angaben zu den Verfahrensbeteiligten

Grundsätzlich ist es natürlich möglich das Objekt vor der Versteigerung käuflich zu erwerben, das **Vollstreckungsgericht ist hierfür nicht zuständig** und darf auch nicht beratend tätig sein. Entsprechende Anfragen kann das Vollstreckungsgericht nicht bearbeiten.

Es ist **allein Sache der Parteien** (Eigentümer, Grundpfandrechtsgläubiger, usw.) vor einem Notar die entsprechenden Erklärungen abzugeben.

Sofern im ZVG-Portal unter Detailansicht in der Rubrik „Informationen zum Gläubiger“ Kontaktdaten angegeben sind, können Sie sich an den betreibenden Gläubiger bzw. Antragsteller wenden. Sind dort keine Daten veröffentlicht, wünscht der Gläubiger/Antragsteller keine Kontaktaufnahme vor der Versteigerung.

Das Vollstreckungsgericht darf aus Datenschutzgründen ohne die Zustimmung der Betroffenen keine persönlichen Daten weitergeben.

D) Sitzungsablauf

Bitte informieren Sie sich im Internetportal über den Sitzungsort. Das Vollstreckungsgericht Passau ist zuständig für die kreisfreie Stadt Passau, den Landkreis Passau und den Landkreis Freyung-Grafenau.

Liegt das Versteigerungsobjekt im Landkreis Freyung-Grafenau wird häufig im Gebäude des Amtsgerichts Freyung versteigert. Es ist auch möglich, dass die Versteigerung außerhalb des Gerichtsgebäudes erfolgt. Der Sitzungsort ist in der Terminbestimmung vermerkt.

Eine Zwangsversteigerung kennt 3 Terminabschnitte:

- Bekanntmachungsteil
- Bietzeit
- Verhandlung über den Zuschlag

Das Vollstreckungsgericht erläutert in der Sitzung jeden Abschnitt. Während des **Bekanntmachungsteils** werden Informationen über das Objekt weitergegeben und u.a. das Geringste Gebot und die Versteigerungsbedingungen festgestellt. Sie haben die Möglichkeit bei Unklarheiten Fragen zu stellen.

Das **Geringste Gebot** umfasst sämtliche Ansprüche, die dem betreibenden Gläubiger im Rang vorgehen. Das Geringste Gebot besteht aus dem sog. Geringsten Bargebot und die ggf. zu übernehmenden Rechte am Versteigerungsobjekt. Gebote unterhalb des Geringsten Gebots sind unzulässig.

WICHTIG: bei Ihrem Gebot nennen Sie das sog. Bargebot, also den Betrag der an die Justiz zu leisten ist. Etwaig bestehenbleibende und später abzulösende Grundpfandrechte müssen Sie gedanklich selbst hinzurechnen. Bieten Sie z.B. 100.000 € und übernehmen eine Grundschuld zu 50.000 € haben Sie wirtschaftlich 150.000 € geboten.

Der vom Vollstreckungsgericht festgesetzte Verkehrswert dient in erster Linie der Bestimmung der **Wertgrenzen**.

5/10-Grenze:

Erreicht das Meistgebot (einschließlich des Werts etwaig bestehenbleibender Rechte) nicht mindestens 50% des Verkehrswerts, muss das Vollstreckungsgericht von Amts wegen den Zuschlag versagen.

7/10-Grenze:

Liegt das Meistgebot (einschließlich des Werts etwaig bestehenbleibender Rechte) zwischen 5/10 und 7/10 des Verkehrswerts, muss das Vollstreckungsgericht den Zuschlag versagen, wenn ein hierzu Berechtigter einen entsprechenden Antrag stellt.

Beide Grenzen gelten unabhängig voneinander. Wird der Zuschlag wegen Nichterreichen einer der beiden Wertgrenzen versagt, fallen alle Wertgrenzen für etwaige nachfolgende Termine weg. Der Wegfall der Wertgrenzen wird in der nächsten öffentlichen Bekanntmachung vermerkt.

HINWEIS: bei Zwangsversteigerungen zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft (sog. „Teilungsversteigerung“) gibt es regelmäßig nur die 5/10-Grenze.

In einzelnen Fällen kann es vorkommen, dass das Geringste Gebot bereits höher ist als die Wertgrenzen, z.B. wenn Grundschulden im Rahmen der Versteigerungsbedingungen zu übernehmen sind.

Bitte beachten Sie, dass der betreibende Gläubiger auch bei Geboten oberhalb der 7/10-Grenze den Zuschlag jederzeit verhindern kann, falls ihm das Meistgebot der Höhe nach nicht genügt.

Gebote können nur während der **Bietzeit** abgegeben werden, die Mindestbietzeit beträgt 30 Minuten. Die Bietzeit wird so lange verlängert bis keine Gebote mehr erfolgen. Erfolgt bei Abgabe des Gebots ein berechtigtes Sicherheitsverlangen, muss zu diesem Zeitpunkt die oben erwähnte Sicherheit geleistet werden.

Das Ende der Bietzeit wird durch den sitzungsleitenden Rechtspfleger verkündet. Es ist nicht möglich, nach dem Ende der Bietzeit das Meistgebot nochmals zu erhöhen.

Nach dem Ende der Bietzeit beginnt die **Verhandlung über den Zuschlag**. Die erschienenen Verfahrensbeteiligten werden gehört und können Anträge stellen (z.B. Antrag auf Versagung des Zuschlags wegen Nichterreichens der 7/10-Grenze). Bei Wohnungseigentum oder Erbbaurechten muss u.U. der WEG-Verwalter oder der Grundstückseigentümer dem Zuschlag zustimmen. In bestimmten Fallkonstellationen kann es vorkommen, dass dann ein sog. Verkündungstermin erforderlich wird.

Wird der **Zuschlag** an Sie erteilt, so geht das Eigentum mit dem Zeitpunkt der Verkündung der Entscheidung auf Sie über, nicht wie sonst üblich erst mit Grundbucheintragung.

Ab der Verkündung des Zuschlags gehen **Nutzen und Lasten** auf Sie über, d.h. eine etwaige Miete steht Ihnen zu. Sie müssen aber auch die Zahlungen leisten: z.B. Grundsteuer, Hausgelder, Erbbauzins, Gebäudeversicherung, usw.

E) Nach der Versteigerung

Ihr Meistgebot haben Sie bis zum sog. **Verteilungstermin** zu zahlen. Der Verteilungstermin findet im Regelfall zwischen 6-8 Wochen nach der Versteigerung statt. Sie erhalten vom Vollstreckungsgericht eine entsprechende Zahlungsaufforderung mit Bankverbindung übersandt. Bitte beachten Sie -wie bei der Einzahlung der Sicherheitsleistung- die Banklauf- und Kassenverarbeitungszeiten (siehe oben). Der Ersteher trägt die alleinige Verantwortung für den rechtzeitigen Zahlungseingang und dessen Nachweis.

Ihr Meistgebot (ggf. nach Abzug der Sicherheitsleistung) ist ab dem Tag des Zuschlags bis zum Verteilungstermin bzw. bis zu einer wirksamen Hinterlegung **mit 4% zu verzinsen**.

Näheres erläutert Ihnen der Rechtspfleger nach der Versteigerung.

Bitte kalkulieren Sie noch folgende **Nebenkosten** ein:

- Grunderwerbsteuer
- Zuschlagsgebühr
- Grundbuchkosten

Hierzu erhalten Sie gesonderte Rechnungen bzw. Bescheide durch die Landesjustizkasse Bamberg und das zuständige Finanzamt.

Die übrigen Kosten des Zwangsversteigerungsverfahrens werden aus Ihrem einbezahlten Meistgebot beglichen.

Diese **Nebenkosten** können Sie überschlägig berechnen: ca. **5,5%** aus dem Meistgebot einschließlich dem Wert der bestehenbleibenden Rechte.

Ihre **Eintragung ins Grundbuch** erfolgt, sobald der Verteilungstermin durchgeführt ist und die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts vorliegt (Bezahlung der Grunderwerbsteuer).

Folgende Kosten haben Sie zusätzlich selber zu tragen:

- etwaige Grundbuch- und Notarkosten für eigene Finanzierungsgrundpfandrechte
- etwaige Ablösesummen für übernommene Grundpfandrechte usw.
- Kosten einer etwaigen Zwangsräumung der bisherigen Eigentümer

Räumt der bisherige Eigentümer nicht freiwillig das Versteigerungsobjekt, so können Sie beim Vollstreckungsgericht eine vollstreckbare Ausfertigung des Zuschlagsbeschlusses beantragen. Der Zuschlagsbeschluss ist ein **Räumungstitel** und erlaubt Ihnen unmittelbar die Beauftragung des zuständigen Gerichtsvollziehers mit der Räumung. Diese Räumungskosten (können mehrere Tausend Euro betragen, je nach Aufwand und Objekt) können Sie zwar vom Schuldner wieder einfordern, aber häufig ist dies wegen Zahlungsunfähigkeit des Schuldners ohne Aussicht auf Erfolg.

Der Zuschlagsbeschluss wirkt als Räumungstitel auch z.B. gegenüber Familienmitgliedern oder Lebensgefährten, die das Objekt ebenfalls bewohnen.

Ist das Objekt **vermietet**, wirkt der Zuschlagsbeschluss nicht als Räumungstitel. In der Zwangsversteigerung gilt: „Zwangsversteigerung bricht nicht Miete“, d.h. Sie sind der neue Vermieter. Das Zwangsversteigerungsgesetz räumt Ihnen aber ein **Sonderkündigungsrecht** ein. Das Sonderkündigungsrecht erlaubt es Ihnen zum erstmöglichen Zeitpunkt zur kürzest möglichen gesetzlichen Kündigungsfrist zu kündigen, unabhängig von den Bestimmungen des Mietvertrages oder einer etwaigen gesetzlich bestimmten längeren Frist. Bei **Wohnraummietverträgen** benötigen Sie aber neben dem Sonderkündigungsrecht auch einen **Kündigungsgrund**.

Das Vollstreckungsgericht entscheidet im Streitfall nicht über die Wirksamkeit der Mietverträge oder ob eine wirksame Kündigung erfolgt ist, hierfür sind die Zivilgerichte zuständig.

HINWEIS: bei Zwangsversteigerungen zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft (sog. „Teilungsversteigerung“) gibt es **kein Sonderkündigungsrecht** für Mietverträge. Hier verbleibt dies bei den allgemeinen gesetzlichen bzw. vertraglichen Regelungen.