



Amtsgericht Nürnberg

Vollstreckungsgericht für das unbewegliche Vermögen

Hinweise für Interessenten

1. Wichtige Hinweise während der Pandemie

Zugangsbeschränkung:

Bitte informieren Sie sich vorab über die aktuellen Zugangsregelungen zu den Justizgebäuden auf der Homepage des AG Nürnberg

<https://www.justiz.bayern.de/gerichte-und-behoerden/amsgerichte/nuernberg>

Es wird darauf hingewiesen, dass das Gericht nach § 176 GVG zusätzliche Zugangsbeschränkungen für den Sitzungssaal erlassen kann.

2. Allgemeine Hinweise

Terminsveröffentlichungen:

Sämtliche Versteigerungstermine werden grundsätzlich etwa 8 Wochen vor dem Termin im Internet unter www.zvg-portal.de amtlich bekanntgemacht (dort sind auch Kurzexposees zu den Objekten einsehbar); ebenso erfolgt in dem genannten Zeitraum auch der Aushang an der Amtstafel der Kommune, in dem das Objekt gelegen ist, und an der Gerichtstafel im Gerichtsgebäude Flaschenhofstraße 35, Nürnberg.

Eine Veröffentlichung in der Presse findet nur ausnahmsweise statt.

Die kompletten Wertgutachten können nach Veröffentlichung im Bürgerservice der Justiz unter **Angabe des jeweiligen Aktenzeichens** eingesehen werden

Verkehrswert und gesetzliche Wertgrenzen:

Der gerichtlich festgesetzte Verkehrswert kann für die Beteiligten nur eine Orientierungshilfe sein.

Liegt im Termin das Meistgebot

- a) unter 5/10 des festgesetzten Verkehrswerts, ist der Zuschlag zu versagen;
- b) unter 7/10 des festgesetzten Verkehrswerts, ist auf Antrag eines hierdurch bei der späteren Erlösverteilung beeinträchtigten Gläubigers der Zuschlag zu versagen.

Falls a) oder b) in einem Termin bereits erfolgt, gelten für weitere Termine beide Wertgrenzen nicht mehr – der Wegfall der Wertgrenzen ergibt sich dann auch aus der neuen Terminsveröffentlichung („.....Versagung nach § 74a / § 85a ZVG“).

Falls Sie dann in einem solchen Termin Meistbietender sind, kann nur noch der allein betreibende Gläubiger eine Zuschlagsversagung herbeiführen. Falls mehrere Gläubiger betreiben, steht dies nur noch dem Gläubiger mit der besten Rangstelle zu.

Gewährleistung:

Versteigert wird der im Grundbuch eingetragene Grundbesitz in seinem tatsächlichen Bestand, auch wenn er von der Grundbuchbeschreibung abweicht. Die Versteigerung erstreckt sich auch auf Bestandteile und Zubehör. Im Zwangsversteigerungsverfahren gibt es **keine Gewährleistung!**

Eine (Innen-) **Besichtigung** des Objekts ist im Regelfall nicht möglich, wird nur ausnahmsweise durch die betreibenden Gläubiger ermöglicht.

Auswirkung für die momentanen Nutzer des Objekts:

Der Ersteher tritt in vorhandene Mietverhältnisse zu den dort vereinbarten Bedingungen ein – er ist aber bei einer Vollstreckungsversteigerung (**nicht** aber bei einer Teilungsversteigerung!) berechtigt, bestehende Miet- und Pachtverträge zum ersten gesetzlich zulässigen Termin, unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist, zu kündigen (Sonderkündigungsrecht).

Bei Nutzung des Objekts durch den Eigentümer kann dieser und die zu seinem Hausstand gehörenden Personen aus dem Zuschlagsbeschluss notfalls auch zwangsgeräumt werden – der Ersteher muss in diesem Fall nicht erst eine gerichtliche Klage auf Räumung einreichen!

Bieten im Versteigerungstermin:

Jeder Bieter muss sich durch Personalausweis oder Reisepass ausweisen. Der Vertreter einer Firma oder Gesellschaft muss seine Vertretungsbefugnis durch Vorlage eines neuen beglaubigten Handelsregistrauszugs nachweisen. Wer für einen anderen bieten will, muss eine notarielle Bietvollmacht vorlegen.

Bei der Abgabe von Geboten ist zu beachten, dass nur das sogenannte Bargebot geboten wird. Ob **Rechte bestehen bleiben** und **vom Ersteher zu übernehmen** sind, wird im Versteigerungstermin bekannt gegeben.

Die Bietzeit dauert mindestens eine halbe Stunde. Es wird empfohlen, bei der Abgabe von Geboten nicht bis zum Ablauf der Bietzeit zu warten, da nur so genügend Zeit bleibt, etwaige Mängel zu beheben.

Sicherheitsleistung:

Das Gesetz räumt einem Kreis von Beteiligten das Recht ein, vom Bieter Sicherheit zu verlangen.

Die Sicherheit beträgt mindestens 10 % des festgesetzten Verkehrswerts und muss im Termin geleistet werden. Möglich ist dies durch

1. ein **Bundesbankscheck oder ein Verrechnungsscheck**, der je frühestens am dritten Werktag (Samstag zählt hier als Werktag!) vor dem Versteigerungstermin **von einem** im Inland zum Betreiben von Bankgeschäften berechtigten **Kreditinstitut ausgestellt** worden ist und im Inland zahlbar ist
oder
2. eine **unbefristete, unbedingte und selbstschuldnerische Bürgschaft eines** – oben näher definierten – **Kreditinstituts**
oder
3. eine **Vorab - Überweisung des Betrags** mit (den zur Zuordnung unentbehrlichen) **folgenden Angaben:**

**ZVG-Sicherheitsleistung im Verfahren Az. _ K ____/____
Amtsgericht Nürnberg für Bieter (Vorname + Nachname)**

auf das Konto der **Landesjustizkasse Bamberg**
IBAN: DE34 7005 0000 0000 0249 19
BIC: BYLADEMM
bei der **Bayerischen Landesbank München.**

Da im Versteigerungstermin eine Bestätigung der Landesjustizkasse über den Zahlungseingang vorliegen muss, muss die **Überweisung spätestens drei Wochen vor dem Versteigerungstermin vorgenommen werden.**

Rechtsfolgen des Zuschlags:

Mit dem Zuschlag, der mit der Verkündung sofort wirksam wird, geht das Eigentum am Objekt automatisch auf den Ersteher über. Sollte nach Einlegung eines Rechtsmittels gegen den Zuschlagsbeschluss dieser aufgehoben werden, ist der Eigentumsübergang natürlich auch hinfällig.

Rechtskräftig und damit nicht mehr abänderbar wird der Zuschlagsbeschluss erst nach Entscheidung über ein Rechtsmittel, das binnen zwei Wochen ab Zugang des Zuschlagsbeschlusses einzulegen ist. Daher ist es ratsam, vor massiven Investitionen und Umbauten zunächst drei Wochen abzuwarten und dann beim Gericht nachzufragen, ob ein Rechtsmittel eingegangen ist.

Die Kontaktaufnahme mit dem evtl. Mieter oder den Berechtigten der zu übernehmenden Belastungen muss durch den neuen Eigentümer selbst erfolgen.

Die Grundbucheintragung wird durch das Gericht – nach Bezahlung der Grunderwerbssteuer – veranlasst.

Nebenkosten für den Erwerb sind dann

- a) die Grunderwerbssteuer
- b) eine Gebühr für den Zuschlag
- c) eine Gebühr für die Eintragung im Grundbuch

Zahlung des Resterlöses:

Das Gebot (mit Zinsen iHv 4 % ab Zuschlag) muss dann zum Verteilungstermin an das Gericht bezahlt werden – dieser Termin ist etwa 6 bis 8 Wochen nach dem Zuschlag. Die evtl. erbrachte Sicherheitsleistung wird angerechnet.

Grundsätzlich ist es für unerfahrene Bietinteressenten empfehlenswert, vorher einmal an einem Versteigerungstermin teilzunehmen!
