



Allgemeine Hinweise für Bietinteressenten im Zwangsversteigerungsverfahren

Vorbemerkung

Die nachstehenden Informationen sollen nur einen Überblick geben, ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Im Einzelfall gelten die Hinweise des Rechtspflegers im Versteigerungstermin.

Zwangsversteigerungstermine sind öffentlich, jeder kann an ihnen teilnehmen.

Das Amtsgericht München ist für Zwangsversteigerungen von Immobilien für die Amtsgerichtsbezirke München, Fürstenfeldbruck, Dachau und Ebersberg zuständig.

I. Vor dem Versteigerungstermin

Informationen über das Objekt

Informationen über Versteigerungstermine und -objekte erhalten Sie

- aus dem Internet unter **www.zvg-portal.de**

Sämtliche Versteigerungstermine werden ca. acht Wochen vor dem Termin auf der Internetplattform www.zvg-portal.de veröffentlicht. Neben Informationen über anstehende Versteigerungstermine und kurzfristige Terminaufhebungen sind dort in der Regel auch das zum Zweck der Verkehrswertermittlung durch das Gericht erholte Sachverständigengutachten und ein Exposee zum Download bereitgestellt.

Bitte beachten Sie, dass das Amtsgericht München Informationen zu Versteigerungsterminen nur unter der oben genannten Internetplattform veröffentlicht. Sofern Sie anderswo Informationen zu Versteigerungsterminen finden, stammen diese nicht vom Amtsgericht München. Für die Informationen aus externen Informationsquellen wird keine Gewähr übernommen.

- aus dem Aushang an der Gerichts- oder Gemeindetafel

Parallel zur Bekanntmachung im Internet werden die Versteigerungstermine an der Gerichtstafel des Amtsgerichts München im Justizgebäude Infanteriestraße 5/2.Stock, und für die in den Amtsgerichtsbezirken Dachau, Ebersberg und Fürstenfeldbruck gelegenen Immobilien auch an der Gerichtstafel des dortigen Amtsgerichts sowie an der zugehörigen Gemeindetafel (für Objekte in München befindet sich diese im Eingangsbereich des Rathauses) ausgehängt.

- durch Gutachteneinsicht bei Gericht

Die Sachverständigengutachten können ab dem Zeitpunkt der Veröffentlichung des Termins auch auf einem bereit gestellten PC eingesehen werden. Hierfür ist vorab telefonisch ein Termin zu vereinbaren. Die Einsicht kann nach Terminvereinbarung Mo. und Di. von 8.30 Uhr bis 11.30 Uhr und Do. von 8.30 Uhr bis 14.30 Uhr in **Raum E 73** stattfinden. Ein Ausdruck oder eine Versendung der Gutachten bzw. von Kopien ist nicht möglich.

- durch Einsicht in den Grundbuchauszug

Der Grundbuchauszug informiert über die eingetragenen Belastungen (z.B. Wohnrecht, Nießbrauch, Reallast) und über eine eventuell notwendige Zustimmung bei Eigentumswohnungen oder Erbbaurechten. Auch informiert der Grundbuchauszug, ob Sondernutzungsrechte, z.B. an Garten oder an Speicher, existieren. Der Grundbuchauszug kann in **Raum E 51**, Adresse und Öffnungszeiten siehe oben, eingesehen werden.

Gutachten und Zubehör

Das meist unter www.zvg-portal.de veröffentlichte Gutachten informiert über Umfeld, genaue Lage und Aufteilung des Objekts, Art der Wertermittlung, (Sachwert, Ertragswert, Vergleichswert), Wohngeld, Ertrag, Mängel, Mietverträge, Pachtverträge und Umfang des Gemeinschaftseigentums (z.B. Schwimmbad, Sauna, Hobbyraum, usw.).

Achtung: Aus dem vom Gericht eingeholten Sachverständigengutachten kann der Erwerber keine Ansprüche auf einen bestimmten Zustand der Immobilie herleiten. Befindet sich das Grundstück in einem schlechteren Zustand als das Gutachten ausweist, kann weder der Preis herabgesetzt noch der Erwerb rückgängig gemacht werden. Wer sich nicht selbst hinreichend mit dem Zustand einer Immobilie vertraut machen konnte und trotzdem bietet, geht ein Risiko ein.

Die Versteigerung erstreckt sich auch auf Bestandteile, Zubehörstücke und sonstige Gegenstände, die kraft Gesetzes der Beschlagnahme in diesem Verfahren oder der Bestimmung des § 55 Abs. 2 ZVG unterliegen, soweit diese nicht wirksam ausdrücklich von der Versteigerung ausgenommen sind. Das Vollstreckungsgericht überprüft dies nicht und stellt auch nicht fest, welche Objekte im Einzelfall dazugehören. Im Streitfall hat hierüber das Prozessgericht zu entscheiden.

Vorbereitung auf den Versteigerungstermin

Für ein Gebot werden stets amtliche Ausweispapiere (Personalausweis oder Reisepass) benötigt. Auch Vollmachtsurkunden bzw. Vertretungsnachweise müssen beachtet werden. Sie sollten darauf vorbereitet sein, für Ihr Gebot eine Sicherheitsleistung erbringen zu müssen.

Es wird empfohlen, bereits im Vorfeld an einem oder mehreren anderen Versteigerungsterminen als Zuschauer teilzunehmen. So können Sie sich mit dem Ablauf des Termins vertraut machen und ggf. offene Fragen klären.

Bitte beachten Sie, dass Versteigerungstermine auch sehr kurzfristig, d.h. am Tag des Termins, abgesetzt werden können. Ob der Termin stattfindet, können Sie im Internet unter www.zvg-portal.de überprüfen.

Art der Versteigerung

Die Versteigerungsart ist stets zu beachten, da sich hierdurch teils erhebliche Abweichungen ergeben. Die am häufigsten vorkommenden Arten sind die Zwangsversteigerung im Wege der Zwangsvollstreckung (Vollstreckungsversteigerung) und die Zwangsversteigerung zur Aufhebung der Gemeinschaft (Teilungsversteigerung). Die erstere wird von einem oder mehreren Gläubigern des Grundstückseigentümers betrieben, die letztere von den Miteigentümern selbst.

Die Teilungsversteigerung weist als besondere Verfahrensart einige Abweichungen zur Vollstreckungsversteigerung auf, worauf nachfolgend im Einzelnen jeweils hingewiesen wird.

Besichtigung des Objekts

Ein Anspruch auf Besichtigung des Objekts besteht nicht. Ob Eigentümer oder Bewohner die Besichtigung im Einzelfall zulassen, ist dem Gericht nicht bekannt. Das Gericht vermittelt keine Besichtigungstermine.

II. Der Versteigerungstermin

Verkehrswert

Festgesetzt wird der Verkehrswert meist auf Grundlage eines ausführlichen Schätzungsgutachtens, das von einem vom Gericht bestellten Sachverständigen erstellt wurde.

Der Verkehrswert gibt den gegenwärtigen Marktwert des Objekts an, d.h. den Preis, der bei einer freihändigen Veräußerung möglicherweise zu erzielen wäre. Es handelt sich jedoch um einen allein für das Zwangsversteigerungsverfahren festgesetzten Wert, der daher für die Bietinteressenten nur eine Orientierungsmöglichkeit sein kann. Der Verkehrswert muss nicht geboten werden, weder als Mindest- noch als Höchstpreis.

Wertgrenzen

Im 1. Versteigerungstermin im Sinne des Gesetzes ist der Zuschlag von Amts wegen zu versagen, wenn nicht mindestens 5/10 des Verkehrswertes geboten werden.

Sofern das Gebot zwar 5/10 nicht aber 7/10 des festgesetzten Verkehrswertes erreicht, ist der Zuschlag eventuell auf Antrag eines hierzu berechtigten Gläubigers zu versagen. Die 7/10 Wertgrenze ist demnach im Gegensatz zur von Amts wegen zu beachtenden 5/10 Wertgrenze nicht in jedem Termin von Bedeutung.

Wurde bereits in einem früheren Versteigerungstermin einmal der Zuschlag nicht erteilt, weil 5/10 bzw. 7/10 des Verkehrswertes nicht erreicht wurden, gelten in einem weiteren Termin die Wertgrenzen nicht mehr. Der Zuschlag kann dann zu jedem Betrag erteilt werden, es sei denn, der Gläubiger bewilligt die Einstellung des Verfahrens, weil ihm das Gebot zu niedrig ist.

Sofern die Wertgrenzen für einen Termin keine Gültigkeit mehr haben, ist dies der Terminsbestimmung zu entnehmen. Es ist dann der Zusatz aufgenommen: "Der Zuschlag wurde in einem früheren Termin aus den Gründen des § 74 a / 85 a ZVG versagt".

Geringstes Gebot

Das geringste Gebot hat mit dem Verkehrswert nichts zu tun.

Es wird nach besonderen Kriterien berechnet und im Versteigerungstermin bekanntgegeben. Das geringste Gebot gibt vor, mit welchem Betrag zu bieten begonnen werden kann (Mindestbargelb) und welche Rechte vom Erwerber zu übernehmen sind.

Die Berechnung kann nicht vor dem Versteigerungstermin erfragt werden. Dies bedeutet, dass sie als Interessent erst im Termin erfahren können, ob bzw. welche Rechte sie übernehmen müssen.

Nutzung des Objekts

▪ Mietverhältnisse

Der Grundsatz „Kauf bricht nicht Miete“ gilt auch in der Zwangsversteigerung.

Der Ersteher tritt als neuer Eigentümer also grundsätzlich in bestehende Mietverhältnisse ein.

Er hat jedoch in der Vollstreckungsversteigerung ein Ausnahmekündigungsrecht und kann zum ersten gesetzlich zulässigen Termin kündigen. Es gelten die Vorschriften des BGB.

Bei Wohnraum gelten aber trotzdem die sozialen Mieterschutzbestimmungen. Der Ersteher kann nur bei Vorliegen eines Kündigungsgrundes (z.B. begründeter Eigenbedarf) kündigen. Die Kündigung muss schriftlich erfolgen. Bei Wohnraum ist grundsätzlich spätestens am erstmöglichen 3. Werktag eines Monats nach Zuschlag zum Ablauf des übernächsten Monats zu kündigen. Bei gewerblichen Räumen ist die Kündigung spätestens am 3. Werktag eines Kalendervierteljahres für den Ablauf des nächsten Kalendervierteljahres zulässig.

Wird die Ausnahme-Kündigungsmöglichkeit versäumt, verbleibt es bei den nach dem Mietvertrag maßgeblichen Kündigungsfristen.

Bei Versteigerungen zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft (sog. Teilungsversteigerung) besteht dieses Ausnahmekündigungsrecht nicht.

▪ Eigennutzung

Der bisherige Eigentümer verliert mit dem Eigentumswechsel (Zuschlag) das Recht zum Besitz und kann - wie auch die zum Hausstand gehörenden Personen - mittels einer vollstreckbaren Ausfertigung des Zuschlagsbeschlusses, die auf Antrag vom Gericht gem. § 93 ZVG kostenlos erteilt wird, geräumt werden.

Der Ersteher sollte dem früheren Eigentümer eine angemessene Frist zur Räumung setzen, mit der Möglichkeit, für diese Zeit eine Nutzungsentschädigung zu vereinbaren, die sich an der ortsüblichen Miete orientieren kann. Zu beachten ist hierbei, dass kein Mietvertrag geschlossen wird, denn dies würde wiederum ein Recht auf Besitz begründen.

Sollte das Objekt nicht freiwillig geräumt werden, kann der Ersteher mittels der vollstreckbaren Ausfertigung des Zuschlagsbeschlusses einen Gerichtsvollzieher mit der Räumung beauftragen, wodurch zusätzliche Kosten entstehen. Diese Kosten müssen vom Ersteher vorgeschossen werden, können aber vom Alt-Eigentümer zurückverlangt werden.

▪ Nutzung durch Dritte

Räumungspflicht besteht auch für Dritte, die nach dem Eigentumswechsel kein Besitzrecht mehr haben. Es gilt das zu Eigennutzung angeführte entsprechend.

Ausschluss der Mängelhaftung

In der Zwangsversteigerung ist eine Haftung aufgrund von Mängeln des Objekts (Sachschäden, unerkannte öffentliche Lasten etc.) ausgeschlossen. Das Gericht haftet auch nicht bei Fehlern im Gutachten. Das Objekt wird so versteigert, wie es sich zum Zeitpunkt der Versteigerung in Natur darstellt. Ebenso wird keine Haftung für die Eintragungen im Grundbuch, Angaben von Behörden und Anmeldungen übernommen.

Der Ersterher erwirbt stets auf eigenes Risiko! Eine Anfechtungs- oder Rücktrittsmöglichkeit besteht grundsätzlich nicht.

Abgabe von Geboten

Gebote können nur während der Bietzeit im Zwangsversteigerungstermin abgegeben werden. Die Gebote sind bindend und können nicht mehr zurückgenommen werden.

Jeder Bieter muss geschäftsfähig sein und sich durch einen amtlichen Lichtbildausweis legitimieren. Wenn mehrere Personen bieten wollen, muss das Beteiligungsverhältnis (z.B. bei zwei Personen je zu ½) angegeben werden.

Der Vertreter einer juristischen Person, einer Handelsgesellschaft oder einer Einzelfirma muss seine Vertretungsbefugnis durch Vorlage eines **beglaubigten, maximal zwei Wochen alten** Registerausdrucks oder eines aktuellen Zeugnisses gemäß § 9 Abs. 3 HGB nachweisen.

Mehrere gesetzliche Vertreter (z.B. Eltern) können nur gemeinsam bieten. Vormünder, Eltern und Betreuer benötigen zur Abgabe von Geboten eine familien- bzw. betreuungsgerichtliche Genehmigung.

Wer in Vollmacht eines Dritten bieten will, muss eine **öffentlich beglaubigte Bietungsvollmacht** vorlegen.

Bei Unklarheiten oder Zweifeln sollte sich rechtzeitig beim zuständigen Amtsgericht nach den einzuhaltenden Formalien erkundigt werden.

Bei der Abgabe von Geboten ist zu beachten, dass nur das **Bargebot** genannt wird. Es kann sein - worauf im Versteigerungstermin bei der Verlesung des geringsten Gebotes ausdrücklich hingewiesen wird -, dass Rechte bestehen bleiben, also vom Erwerber zu übernehmen sind. Der Wert dieser Rechte ist dann bei der Abgabe des Gebotes zur Errechnung dessen, was wirtschaftlich aufzuwenden ist - in Gedanken - hinzuzurechnen, da diese Rechte später außerhalb des Verfahrens getilgt werden müssen.

Das laut abgegebene Bargebot und der in Gedanken hinzuzurechnende Wert der bestehenden bleibenden Rechte ergeben zusammen den Betrag, den der Bieter insgesamt wirtschaftlich aufwenden muss.

Bietersicherheit

Das Gesetz räumt einem gewissen Kreis von Beteiligten das Recht ein, vom Bieter Sicherheit zu verlangen, die dann sofort erbracht werden muss. Kann dies nicht unverzüglich geschehen, muss das Gebot zurückgewiesen werden. Auch wenn die Bietersicherheit durch das Gericht nicht von Amts wegen verlangt wird, sollte ein Interessent immer damit rechnen eine Bietersicherheit zu benötigen.

Die Bietersicherheit beträgt in der Regel **10 % des Verkehrswertes**. Eine Sicherheitsleistung mit einem geringeren Betrag ist in keinem Fall möglich.

Die Sicherheitsleistung kann nur geleistet werden durch:

- a) Bundesbankscheck, der frühestens am dritten Werktag vor dem Versteigerungstermin ausgestellt ist, wobei auch der Samstag als Werktag zählt.
- b) Verrechnungsscheck, der im Inland zahlbar und durch ein zugelassenes Kreditinstitut frühestens am dritten Werktag vor dem Versteigerungstermin ausgestellt ist, wobei auch der Samstag als Werktag zählt.
Ein von Ihnen selbst unterschriebener Scheck oder ein Scheck, auf dem Ihr Name steht, ist als Sicherheitsleistung nicht geeignet.
- c) unbefristete, unbedingte und selbstschuldnerische Bürgschaft eines zugelassenen Kreditinstituts.
- d) Überweisung an die Landesjustizkasse Bamberg (IBAN: DE 34 7005 0000 0000 024919, BIC: BYLA DE MM) unter Angabe des Aktenzeichens des Versteigerungsverfahrens und des zuständigen Amtsgerichts, sofern der Betrag der Gerichtskasse vor dem Versteigerungstermin gutgeschrieben ist und ein Nachweis hierüber im Termin vorliegt.
Der Nachweis der Gutschrift erfolgt durch direkte Mitteilung der Landesjustizkasse an das Gericht. Um eine rechtzeitige Mitteilung zu gewährleisten, ist eine Laufzeit von mindestens vierzehn Arbeitstagen vom Überweisungstag bis zum Versteigerungstermin einzukalkulieren. Liegt im Versteigerungstermin kein entsprechender Nachweis vor - z.B. durch zu kurzfristige Überweisung - liegt auch keine Bietsicherheit vor.
Sofern der Bieter nicht Meistbietender geblieben ist, wird die Sicherheitsleistung unaufgefordert auf das Konto des Einzahlers zurücküberwiesen.

Die Aufzählung der möglichen Bietsicherheiten ist abschließend. Andere Zahlungsmittel, insbesondere Bargeld oder einfache Schecks erfüllen die Anforderung nicht.

Probleme mit Alter, Form, Höhe oder Zulässigkeit der Bietsicherheit gehen stets zu Lasten des Bietenden. Auch allein Zweifel an der Gültigkeit der Bietsicherheit machen diese bereits unverwertbar. Ein Bieter sollte sich daher im Vorfeld genau informieren.

Bietzeit und Schluss der Versteigerung

Die gesetzlich vorgeschriebene Mindestbietzeit beträgt dreißig Minuten. Sie wird so lange verlängert, als Bietinteresse erkennbar ist.

Sobald kein Bietinteresse mehr vorliegt, wird das letzte Gebot dreimal aufgerufen und sodann der Schluss der Versteigerung verkündet.

Zuschlag

Wird Wohnungseigentum versteigert, kann der Zuschlag von der Zustimmung des WEG-Verwalters oder der Miteigentümer, bei Erbbaurechten von der Zustimmung des Grundstückseigentümers abhängen. Ob dies der Fall ist, ergibt sich aus dem Grundbuch und wird auch in der Terminbestimmung bekannt gemacht. Der Rechtspfleger darf dann den Zuschlag nur erteilen, wenn die Zustimmung vorliegt; ggf. ist deshalb ein gesonderter Termin zur Zuschlagsverkündung zu bestimmen.

In besonders begründeten Fällen kann auch aus anderen Gründen die Zuschlagsverkündung auf einen gesonderten Termin (in der Regel ein bis zwei Wochen nach dem Versteigerungstermin) verlegt werden.

Mit Verkündung des Zuschlags geht das Eigentum - mit allen Rechten und Pflichten - sofort auf den Ersteher (= der Bieter, der das höchste Gebot abgegeben hat und dem der Zuschlag erteilt wurde) über, eine notarielle Beurkundung und die Grundbucheintragung sind hierfür nicht erforderlich.

III. Nach dem Versteigerungstermin

Eigentumsumschreibung im Grundbuch

Der Ersteher erwirbt zwar bereits mit dem Zuschlag das Eigentum, wird auf Ersuchen des Gerichts jedoch als Eigentümer erst dann in das Grundbuch eingetragen werden, wenn

- a) der Zuschlagsbeschluss rechtskräftig ist,
- b) der Verteilungstermin stattgefunden hat und
- c) die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes dem Vollstreckungsgericht vorliegt. Der Ersteher muss grundsätzlich, soweit nicht persönliche oder sachliche Befreiungsgründe gegeben sind, wie bei einem Kauf Grunderwerbssteuer zahlen, die sich aus dem Betrag des abgegebenen Meistgebots einschließlich evtl. bestehen bleibender Belastungen errechnet.

Gleichzeitig mit der Eintragung des Erstehers als Eigentümer im Grundbuch werden alle Rechte, die nicht bestehen geblieben sind, im Grundbuch gelöscht.

Bestehen bleibende Rechte

Ob der Ersteher im Einzelfall zusätzlich zum Bargebot im Grundbuch eingetragene Rechte zu übernehmen hat, wird im Versteigerungstermin ausdrücklich bekannt gegeben.

Die Kapitalbeträge solcher Rechte (zuzüglich der eingetragenen dinglichen Zinsen ab dem Tag des Zuschlags) sind an den im Grundbuch eingetragenen Berechtigten direkt zu bezahlen. Dies ist nicht die Aufgabe des Gerichts und erfolgt außerhalb des Zwangsversteigerungsverfahrens. Ob eine durch eine Grundschuld abgesicherte Forderung noch valuiert oder nicht, ist dabei bedeutungslos.

Verteilungstermin

Zur Verteilung des Versteigerungserlöses an die Gläubiger und Berechtigten wird ein gesonderter nicht öffentlicher Termin bestimmt. Er findet in der Regel ca. drei Monate nach dem Zuschlag statt.

Rechtzeitig zu diesem Termin ist vom Ersteher das Bargebot zuzüglich 4 % Zinsen vom Zuschlag bis Verteilungstermin an das Gericht zu zahlen.

Eine Verschiebung oder Verlegung des Termins ist grundsätzlich nicht möglich. Insbesondere kann der Verteilungstermin nicht wegen Problemen des Erstehers bei der Zahlung des Bargebots hinausgeschoben werden.

Verzinsung des Bargebots

Das Bargebot ist vom Ersteher vom Tag des Zuschlags bis zum Verteilungstermin mit 4 % p.a. zu verzinsen.

Die Verzinsungspflicht endet vorzeitig, wenn das Geld bei der Hinterlegungsstelle eines Amtsgerichts unter Verzicht auf Rücknahme hinterlegt wurde.

Soweit für das Gebot Sicherheit in Form von Schecks oder durch Überweisung geleistet worden ist, wird diese Zahlung auf das Meistgebot angerechnet und auf Antrag des Meistbietenden hinterlegt, sodass hierfür keine Zinsen zu zahlen sind.

Zahlung des baren Meistgebots

Der Meistbietende hat sein Bargebot rechtzeitig vor dem Verteilungstermin an das Gericht zu zahlen. Barzahlung im Verteilungstermin ist ausgeschlossen.

Die Zahlung kann erfolgen durch:

- a) Überweisung oder Einzahlung
(IBAN: DE 34 7005 0000 0000 024919, BIC: BYLA DE MM)
- b) Hinterlegung zugunsten des Vollstreckungsgerichts
unter Verzicht auf das Recht der Rücknahme bei der Hinterlegungsstelle eines
Amtsgerichts.
Die Hinterlegung gilt erst als bewirkt, wenn die Hinterlegungsstelle die Annahmeanordnung
erteilt hat **und** die Wertstellung auf dem Konto der Landesjustizkasse erfolgt ist.
Mit Wirksamwerden der Hinterlegung endet die Verzinsungspflicht des Bargebots.

Achtung: Es ist Aufgabe des Erstehers, rechtzeitig zum Verteilungstermin die Zahlung des Meistgebotes gegenüber dem Vollstreckungsgericht nachzuweisen.

Der Nachweis ist wie folgt zu führen:

- a) im Falle der Überweisung oder Einzahlung
erfolgt der Nachweis der Gutschrift durch direkte Mitteilung der Landesjustizkasse Bamberg
an das Gericht. Um die rechtzeitige Mitteilung zu gewährleisten, ist es erforderlich, dass die
Überweisung spätestens zwei Wochen vor dem Verteilungstermin veranlasst wird.
Vorsorglich sollte zudem die ausführende Bank eine entsprechende Bestätigung der
Überweisung übermitteln.
- b) im Falle der Hinterlegung
durch Vorlage der Hinterlegungsquittung.

Wird die Zahlung des Meistgebots nicht spätestens im Verteilungstermin nachgewiesen, so hat das Gericht die Forderung gegen den Ersteher auf die Berechtigten zu übertragen und die Eintragung von Sicherheitshypotheken in das Grundbuch anzuordnen. Dem Ersteher können hierdurch erhebliche Nachteile entstehen (Zwangsvollstreckung, Wiederversteigerung).

Kosten

Neben dem baren Meistgebot sind vom Ersteher die Grunderwerbssteuer aus dem Meistgebot, die Kosten der Erteilung des Zuschlags sowie der Eintragung als Eigentümer im Grundbuch zu tragen.