



Amtsgericht Rosenheim

Außenstelle Bad Aibling

- Vollstreckungsgericht -

## Allgemeine Informationen für Bietinteressenten

### **Sprech- und Einsichtszeiten:**

Montag bis Donnerstag von 08:00 bis 12.00 Uhr.

(→) Einsicht erfolgt beim Amtsgericht Rosenheim, Außenstelle Bad Aibling, Am Hofberg 5, 83043 Bad Aibling, Zi.25.

Zur Vermeidung von Wartezeiten werden Sie um vorherige telefonische Terminabsprache gebeten.

Erreichbarkeit der Geschäftsstelle Tel.: 08031/8074 – 336 oder – 337.

### **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**

Daneben werden die Versteigerungstermine ca. 4 Wochen vorher in der Freitags-Ausgabe des Oberbayerischen Volksblatts bekannt gegeben.

Weiter erfolgt ein Aushang an der örtlichen Gemeindetafel sowie der Gerichtstafel des Amtsgerichts Rosenheim und der Außenstelle Bad Aibling.

Bitte beachten Sie, dass Versteigerungstermine auch sehr kurzfristig, d.h. am Tag des Termins abgesetzt werden können. Ein Vermerk unter **www.zvg-portal.de** erfolgt dann umgehend.

#### **Besichtigung:**

Ein Anspruch auf Besichtigung des Objekts besteht nicht. Ob Eigentümer oder Mieter die Besichtigung im Einzelfall zulassen, ist dem Gericht nicht bekannt. **Das Gericht kann keinen Besichtigungstermin vermitteln.**

#### **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.
- Bundesbankscheck.

**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:

Empfänger: LJK Bamberg

IBAN : DE 34 7005 0000 0000 0249 19

BIC : BYLADEMM

Bank : Bayern LB München

(!) Verwendungszweck: Sicherheitsleistung AG RO 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, dies erfolgt sobald der (→) Verteilungstermin stattgefunden hat und die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes hinsichtlich der Grunderwerbssteuer dem Vollstreckungsgericht vorgelegt wurde.

**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.

**Finanzierung:**

Da die Bezahlung des Meistgebotes vor der Eigentumsumschreibung im Grundbuch zu erfolgen hat, bereitet eine Finanzierung mit neuen Grundpfandrechten unter Umständen Schwierigkeiten. Es ist empfehlenswert, sich vorab mit Ihrer Bank oder Sparkasse in Verbindung zu setzen.

### **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, Verwandte) geboten werden soll. Eine privatschriftliche Vollmacht genügt nicht.
- beglaubigter Handelsregistrauszug (nicht älter als einen Monat) zum Nachweis der Vertretungsmacht für eine Firma (GmbH, AG etc.), oder notarielle Vollmacht.
- auf Verlangen eines berechtigten Beteiligten ist (→) Bietensicherheit zu leisten.

### **Gewährleistung:**

Ein Anspruch auf Gewährleistung findet nicht statt, d. h. das Gericht haftet nicht für etwaige Sach- und Rechtsmängel oder Fehler bei der Gutachtenserstellung. **Der Ersteher erwirbt auf eigenes Risiko!**

### **Gläubiger:**

Das Verfahren wird nur auf Antrag eines Gläubigers durchgeführt. Dieser hat jederzeit die Möglichkeit, das Verfahren abzubrechen. Dies ist auch im Termin noch möglich. Eine Aufhebung des Termins wird umgehend unter [www.zvg-portal.de](http://www.zvg-portal.de) unter dem jeweiligen Verfahren veröffentlicht.

### **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 ([www.zvg-portal.de](http://www.zvg-portal.de)) ohne Anspruch auf Vollständigkeit veröffentlicht.

### **Kauf:**

Ein Kauf ist bis zur Zuschlagserteilung möglich. Allerdings müssen bei einem Kaufvertrag der Eigentümer und Gläubiger mitwirken. Das Gericht kann hier nicht vermitteln.

### **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 %)
- 4 % Zinsen jährlich aus dem baren Meistgebot vom Tag des Zuschlags bis zum (→) Verteilungstermin bzw. wirksamen Einzahlung samt Hinterlegung.

### **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. Die Kapitalbeträge der zu übernehmenden Rechte (Zuzüglich der dinglichen Zinsen ab dem Tag des Zuschlags) sind an den im Grundbuch eingetragenen Berechtigten direkt zu zahlen. Ob die Grundschuld zur Zeit des Zuschlags valutierte oder nicht, ist bedeutungslos.

### 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 (→) Bietsicherheit 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.

### 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 (s.a. → Kosten) muss spätestens zum Verteilungstermin erfolgen. Dieser findet in der Regel 6 - 10 Wochen nach dem Versteigerungstermin statt.

Die Bezahlung des Meistgebotes erfolgt durch

- Überweisung zum Verteilungstermin: das Bargebot einschließlich der Zinsen muss ohne Bedingungen rechtzeitig vor dem Termin überwiesen werden. Durch die Abrechnung über die Landesjustizkasse Bamberg ist es notwendig, dass die Überweisung spätestens 1 Woche vor dem Verteilungstermin vorgenommen wird.

### **UND**

- Hinterlegungsantrag bei der Hinterlegungsstelle des Amtsgerichts Rosenheim unter Verzicht auf Rücknahme. Der Nachweis der Hinterlegung ist durch Vorlage des

Hinterlegungsscheines und der Kassenquittung spätestens im Verteilungstermin zu führen.

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.

- ohne Gewähr -