Amtsgericht Köthen
- Zwangsversteigerungsgericht -
3 K 13/25

26.10.2026

Termin zur Zwangsversteigerung

Im Wege der Zwangsvollstreckung soll am **Donnerstag, 21. Januar 2027, 10:00 Uhr**, im Amtsgericht Köthen, Friedhofstr. 48, **Saal 3**, versteigert werden:

Das im Grundbuch von Micheln Blatt 891 eingetragene Grundstück

Lfd. Nr.	Gemarkung	Flur	Flurstück	Wirtschaftsart und Lage	Größe m²
2	Micheln	7	216/1	Wohnbaufläche, Grünanlage, Am Gutshof 14	3058

Der Versteigerungsvermerk wurde am 23.06.2025 in das Grundbuch eingetragen.

Verkehrswert: 1,00 €

Objektbeschreibung: Reihenhaus

Detaillierte Objektbeschreibung:
Zweigeschossiges Reihenendhaus (Bj. wahrscheinlich um 1950) mit eingeschossigen Anbauten mit geschätzter Wohn-/Nutzfläche von 220 m² nebst Garage. Das Grundstück ist seit längerem unbewohnt und in entsprechend schlechtem baulichen Zustand. Das Objekt ist derzeit nicht bewohnbar.

Ist ein Recht im Grundbuch nicht vermerkt oder wird ein Recht später als der Versteigerungsvermerk eingetragen, so muss der Berechtigte es spätestens im Versteigerungstermin vor der Aufforderung zur Abgabe von Geboten anmelden. Er muss es auch glaubhaft machen, wenn der Gläubiger oder der Antragsteller oder bei einer Insolvenzverwalterversteigerung der Insolvenzverwalter widerspricht. Das Recht wird sonst im geringsten Gebot nicht berücksichtigt und bei der Verteilung des Versteigerungserlöses dem Anspruch des Gläubigers und den übrigen Rechten nachgesetzt.

Es ist zweckmäßig, schon zwei Wochen vor dem Termin eine Berechnung des Anspruchs – getrennt nach Hauptforderung, Zinsen und Kosten – einzureichen und den beanspruchten Rang mitzuteilen. Der Berechtigte kann die Erklärungen auch zur Niederschrift der Geschäftsstelle abgeben.

Wer ein Recht hat, das der Versteigerung des vorbezeichneten Versteigerungsobjekts oder des nach § 55 ZVG mithaftenden Zubehörs entgegensteht, wird aufgefordert, die Aufhebung oder einstweilige Einstellung des Verfahrens zu erwirken, bevor das Gericht den Zuschlag erteilt. Geschieht dies nicht, tritt für das Recht der Versteigerungserlös an die Stelle des versteigerten Gegenstandes.

Das Wertgutachten kann im Amtsgericht Köthen (Zimmer Nr. 13) Montag bis Freitag von 9-12 Uhr eingesehen werden.

Bieter haben sich durch ein gültiges Personaldokument auszuweisen und müssen mit dem sofortigen Verlangen einer Sicherheitsleistung in Höhe von 1/10 des Verkehrswertes im Termin rechnen. Die Sicherheit ist zu erbringen durch bestätigte Bundesbankschecks sowie Verrechnungsschecks, die von einem im Geltungsbereich dieses Gesetzes zum Betreiben von Bankgeschäften berechtigten Kreditinstitut und der Bundesbank ausgestellt sein müssen. Der Scheck darf frühestens am 3. Werktag vor dem Zwangsversteigerungstermin ausgestellt worden sein.

Die Sicherheitsleistung kann auch durch Überweisung auf das Konto der Gerichtskasse bewirkt werden, wenn der Betrag der Gerichtskasse vor dem Versteigerungstermin gutgeschrieben ist und ein Nachweis hierüber im Termin vorliegt. Die Überweisung sollte mindestens **eine Woche** vor dem Termin erfolgen. Dazu ist folgende Bankverbindung zu nutzen:

Landeshauptkasse Sachsen-Anhalt
IBAN: DE91 8100 0000 0081 0015 98 BIC: MARKDEF1810
Verwendungszweck: 9514090001522 3 K 13/25

Eine Sicherheitsleistung durch Barzahlung ist ausgeschlossen.

gez. Rechtspfleger

Nähere Angaben zu dem Objekt und weitere Zwangsversteigerungsobjekte im Internet unter **www.zvg-portal.de** .

Bieter haben sich durch ein gültiges Personaldokument auszuweisen und haben auf Antrag eines Beteiligten im Versteigerungstermin das Erbringen einer Sicherheitsleistung in Höhe von 10% des Verkehrswertes nachzuweisen. **Die Sicherheitsleistung durch Barzahlung ist ausgeschlossen.** Die Sicherheitsleistung ist zu erbringen durch bestätigte Bundesbankschecks, oder durch Verrechnungsschecks, die von einem im Geltungsbereich dieses Gesetzes zum Betreiben von Bankgeschäften berechtigten Kreditinstituts oder der Bundesbank ausgestellt sein müssen. Der Scheck darf frühestens am 3. Werktag vor dem Versteigerungstermin ausgestellt worden sein. Die Sicherheitsleistung kann auch durch eine unbefristete, unbedingte und selbstschuldnerischen Bürgschaft eines Kreditinstitutes, oder durch Überweisung auf ein Konto der Gerichtskasse bewirkt werden, wenn der Betrag der Gerichtskasse vor dem Versteigerungstermin gutgeschrieben ist und ein Nachweis hierüber im Termin vorliegt. Bitte fordern sie hierzu schriftlich ein entsprechendes Merkblatt an. Das Wertgutachten kann im Amtsgericht Köthen montags - freitags in der Zeit 08:30-12:00 Uhr und zusätzlich dienstags in der Zeit von 14:00-17:00 Uhr im Zimmer 13/14 eingesehen werden. Nähere Angaben zu dem Objekt finden Sie im Internet unter www.zvg-portal.de (__3_ K 13/25)._

Informationsblatt für Bietinteressenten

Hinweise für den Zwangsversteigerungstermin

Dieses Informationsblatt dient der allgemeinen Vorabinformation über den wesentlichen Inhalt des Zwangsversteigerungstermins. Es ersetzt nicht die einzelfallbezogene Auskunft des Vollstreckungsgerichtes. Zudem wird empfohlen, sich mit dem betreibenden Gläubiger des Verfahrens in Verbindung zu setzen.

1. Verkehrswertgutachten und Grundstückswert

In der Regel holt das Vollstreckungsgericht ein Gutachten über den Verkehrswert, d. h. den Marktwert, des Grundstücks ein. Das Gutachten, das nähere Angaben über die Beschaffenheit des Grundstücks enthält, kann auf der Geschäftsstelle des Vollstreckungsgerichts kostenlos, während der allgemeinen Sprechzeiten, eingesehen werden.

2. Besichtigung des Versteigerungsobjekts

ist regelmäßig nur mit Einwilligung des Schuldners / Mieters möglich.

3. Geringstes Gebot

Es setzt sich zusammen aus:

a) den Rechten und Belastungen (Grundschulden, Hypotheken, Wegerechte o. Ä.), die vom Ersteher übernommen werden müssen,

b) dem Betrag, der mindestens geboten werden muss.

Die Bedeutung des geringsten Gebotes sowie anderer Versteigerungsbedingungen werden im Versteigerungstermin ausführlich erörtert.

4. Abgabe von Geboten

Gebote können nur mündlich im Versteigerungstermin abgegeben werden.

Wer zum Termin nicht erscheinen und deshalb nicht mitbieten kann, darf sich durch einen anderen vertreten lassen. Dieser Vertreter muss aber eine Bietungsvollmacht vorlegen, die von einem Notar beglaubigt ist. Dies gilt auch für Eheleute.

Gebote werden immer nur auf den (später) an das Vollstreckungsgericht zu zahlenden Teil des geringsten Gebots abgegeben; evtl. bestehen bleibende Rechte muss der Bieter deshalb dem Gebot zur Ermittlung des Erwerbspreises hinzurechnen.

Beispiel:

Abgegebenes Gebot (Bargebot)	30.000 EUR
Bestehen bleibendes Recht Grundschuld	50.000 EUR
tatsächlicher Erwerbspreis	80.000 EUR

5. Sicherheitsleistung

Auf Antrag eines Beteiligten muss der Bieter ggf. sofort (nach Abgabe des Gebots) eine Sicherheitsleistung erbringen, und zwar in der Regel in Höhe von 10% des festgelegten Verkehrswertes. Eine Sicherheitsleistung durch Barzahlung ist ausgeschlossen. Auch die Einzahlung über die Gerichtszahlstelle oder auf das Zahlstellenkonto der Dienststelle ist ausgeschlossen. Sicherheitsleistung durch Überweisung auf das Konto der Gerichtskasse dagegen ist zulässig, muss aber bereits vor dem Versteigerungstermin erfolgt sein. Ein Nachweis, dass der Betrag der Gerichtskasse gutgeschrieben ist, muss im Termin vorliegen.

Die Überweisung sollte spätestens 10 Tage vor dem Termin zu folgender Kontoverbindung veranlasst werden:
Landeshauptkasse Sachsen-Anhalt

IBAN:

Amtsgericht Köthen DE91810000000081001598

BIC: MARKDEF1810.

Verwendungszweck: 9514090001522
sowie die Geschäftsnummer - **3 K 13/25**

Als Sicherheitsleistung geeignet sind Bundesbankschecks und Verrechnungsschecks, die frühestens am dritten Werktag vor dem Versteigerungstermin ausgestellt worden sind. Dies gilt nur, wenn sie von einem im Geltungsbereich dieses Gesetzes zum Betreiben von Bankgeschäften berechtigten Kreditinstituts oder der Bundesbank ausgestellt und im Inland zahlbar sind.

Eine unbefristete, unbedingte und selbstschuldnerische Bürgschaft eines Kreditinstituts i. S. v. § 69 Abs. 2 ZVG ist ebenfalls als Sicherheitsleistung zuzulassen, wenn die Verpflichtung aus der Bürgschaft im Inland zu erfüllen ist. Dies gilt nicht für Gebote des Schuldners oder eines neu eingetretenen Eigentümers.

6. Schutzgrenzen

In der Zwangsversteigerung gibt es zwei Schutzvorschriften, die allgemein als 5/10 und 7/10 Grenze bekannt sind.

5/10 Grenze: Es handelt sich um eine Vorschrift zum Schutz des Schuldners, die von Amts wegen zu beachten ist. Der Zuschlag ist gem. § 85a ZVG zu versagen, wenn das abgegebene Meistgebot eines Nichtbeteiligten einschließlich des Kapitalbetrages evtl. bestehen bleibender Rechte die Hälfte des Grundstückswertes nicht erreicht.

7/10 Grenze: Hier handelt es sich um eine Gläubigerschutzvorschrift. Sollte von einem Nichtbeteiligten ein Gebot abgegeben werden, das 7/10 des festgesetzten Verkehrswert einschließlich der evtl. bestehen bleibender Rechte nicht erreicht, hat der Gläubiger die Möglichkeit, sofern die weiteren Voraussetzungen des § 74a ZVG vorliegen, einen Antrag auf Versagung des Zuschlags zu stellen.

Sollte ein Beteiligter Gebote abgeben, gelten unter Umständen andere Regelungen.

Soweit in einem früheren Termin der Zuschlag aus Gründen des § 74a oder § 85a ZVG bereits einmal versagt worden ist, bestehen die Schutzgrenzen nicht mehr und in dem neuen Termin kann der Zuschlag grundsätzlich auch auf ein Gebot erteilt werden, das weniger als die Hälfte des Grundstückwertes beträgt.

Ungeachtet dessen hat der Schuldner bis zur Zuschlagserteilung die Möglichkeit, einen Schuldnerschutzantrag (§ 765a ZPO) zu stellen.

Bei der Teilungsversteigerung: In diesem Verfahren ist die Besonderheit, dass es sich um eine Versteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft handelt und nicht um eine Versteigerung, in der ein Gläubiger wegen einer Forderung gegen den Schuldner vollstreckt. Vielmehr wollen die Eigentümer ihren Anspruch auf Auseinandersetzung der Gemeinschaft verwirklichen. Daher ist in diesen Verfahren nur die Schutzvorschrift des § 85a ZVG (5/10 Grenze) von Bedeutung.

7. Zuschlag und Zahlungen des Erstehers

Das vom Gericht zugelassene Meistgebot erhält grundsätzlich den Zuschlag, der mit der Verkündung wirksam wird. Das alte Eigentum erlischt und für den Ersteher wird neues Eigentum begründet.

Etwa 4 - 8 Wochen nach der Erteilung des Zuschlags findet der Verteilungstermin statt, in dem der Ersteher das Bargebot (abzüglich evtl. erbrachter Sicherheitsleistung) zu entrichten hat. Das Bargebot ist vom Zuschlag an bis einen Tag vor dem Verteilungstermin in der Regel mit 4% zu verzinsen, wenn der Betrag nicht unter Verzicht auf die Rücknahme hinterlegt wird.

8. Weitere Auskünfte

erteilt die Geschäftsstelle des Amtsgerichts während der allgemeinen Sprechzeiten.