Amtsgericht Arnstadt

Arnstadt, 11.11.2026

Az.: K 29/24

Terminsbestimmung:

Im Wege der Zwangsvollstreckung soll am

Datum	Uhrzeit	Raum	Ort
Donnerstag, 25.02.2027	**10:00 Uhr**	**111, Sitzungssaal**	**Amtsgericht Arnstadt, Längwitzer Straße 26, 99310 Arnstadt**

öffentlich versteigert werden:

Grundbucheintragung:

Eingetragen im Grundbuch von Arnstadt

Gemarkung	**Flur, Flurstück**	**Wirtschaftsart u. Lage**	**Anschrift**	**m²**	**Blatt**
Arnstadt	59, 739/7	Gebäude- und Freifläche	Am Häckerstieg 11	2.892	5697 BV 1

-

Objektbeschreibung/Lage *(lt Angabe d. Sachverständigen)*:
ehemalige Fabrikantenvilla, Bj. 1885, dreigeschossig, voll unterkellert, potentielle Wohnfläche ca. 837 m², im Kellergeschoss ehemalige Vorratsräume bzw. Lager, Mauerwerksbau, Innenwände Fachwerksbauweise, bis auf wenige PCV-Fenster unsaniert, Bestandteil eines Denkmalensembles;
Reihengaragen, Bj. ca. 60er/70er Jahre, Mischmauerwerk, eingeschossig, Flachdach, Wellasbesteindeckung;
Fabrikantenvilla und Reihengaragen seit 90er Jahre ungenutzt, durch Vernachlässigung, Brand, Vandalismus und Leerstand stark geschädigt, die Einsichtnahme ins Gutachten wird dringend empfohlen;

Verkehrswert: 1,00 €

Der Versteigerungsvermerk ist am 11.03.2025 in das Grundbuch eingetragen worden.

Der nach § 13 ZVG für wiederkehrende Leistungen maßgebliche Beschlagnahmezeitpunkt ist der 07.02.2025.

Aufforderung:

Rechte, die zur Zeit der Eintragung des Versteigerungsvermerks aus dem Grundbuch nicht ersichtlich waren, sind spätestens im Versteigerungstermin vor der Aufforderung zur Abgabe von Geboten anzumelden und, wenn der Gläubiger widerspricht, glaubhaft zu machen, widrigenfalls sie bei der Feststellung des geringsten Gebotes nicht berücksichtigt und bei der Verteilung des Versteigerungserlöses dem Anspruch des Gläubigers und den übrigen Rechten nachgesetzt werden.

Wer ein Recht hat, das der Versteigerung des Grundstücks oder des nach § 55 ZVG mithaftenden Zubehörs entgegensteht, wird aufgefordert, vor der Erteilung des Zuschlags die Aufhebung oder einstweilige Einstellung des Verfahrens herbeizuführen, widrigenfalls für das Recht der Versteigerungserlös an die Stelle des versteigerten Gegenstandes tritt.

Hinweis:

Es ist zweckmäßig, bereits drei Wochen vor dem Termin eine genaue Berechnung der Ansprüche an Kapital, Zinsen und Kosten der Kündigung und der die Befriedigung aus dem Grundstück bezweckenden Rechtsverfolgung mit Angabe des beanspruchten Ranges schriftlich einzureichen oder zu Protokoll der Geschäftsstelle zu erklären.

Dies ist nicht mehr erforderlich, wenn bereits eine Anmeldung vorliegt und keine Änderungen eingetreten sind. Die Ansprüche des Gläubigers gelten auch als angemeldet, soweit sie sich aus dem Zwangsversteigerungsantrag ergeben.

Gemäß §§ 67 - 70 ZVG kann im Versteigerungstermin für ein Gebot Sicherheit verlangt werden.

Die Sicherheit beträgt 10 % des Verkehrswertes und ist sofort zu leisten. Sicherheitsleistung durch Barzahlung ist ausgeschlossen.

Bietvollmachten müssen öffentlich beglaubigt sein.

Allgemeine Informationen für Bietinteressenten

Vorbemerkung

Nachstehende Informationen können nur einen allgemeinen Überblick zum Verfahrensablauf geben. Es ist unmöglich, alle denkbaren rechtlichen Möglichkeiten an dieser Stelle zu erörtern.
Es gelten im Einzelfall die Hinweise des Rechtspflegers im Termin. Die Versteigerungstermine sind öffentlich. Es wird empfohlen, zur Information vorab einen Termin zu besuchen.

Sprech- und Einsichtszeiten

Mo., Do., Fr.: 09 Uhr - 12 Uhr
Di.: 13 Uhr - 16 Uhr, außerhalb der Sprechzeiten sowie in der Nachlassabteilung nur nach Vereinbarung

Einsicht erfolgt beim Amtsgericht Arnstadt, Geschäftsstelle für Zwangsversteigerungssachen, Längwitzer Straße 26, 99310 Arnstadt, Telefonnummer 03628 9330-0

Allgemeine Hinweise von A bis Z:

Bekanntmachung

Die amtliche Bekanntmachung der Terminsbestimmung nach § 39 Absatz 1 Zwangsversteigerungsgesetz erfolgt in dem vom Amtsgericht festgelegten Veröffentlichungsblatt oder in dem für das Gericht bestimmten elektronischen Kommunikations- und Informationssystem.

Daneben werden alle Versteigerungstermine (unabhängig vom Grundstückswert) an der örtlichen Gemeinde- sowie an der Gerichtstafel ausgehangen.

Da eine Absetzung auch noch kurzfristig erfolgen kann, empfiehlt sich zeitnah vor dem Termin eine direkte Nachfrage beim Vollstreckungsgericht unter Angabe des Aktenzeichens.

Besichtigung

Ein Anspruch auf Besichtigung des Objekts besteht nicht. Ob Eigentümer oder Mieter die Besichtigung im Einzelfall zulassen, ist dem Gericht nicht bekannt. Besichtigungstermine werden vom Amtsgericht weder durchgeführt noch vermittelt.

Bietsicherheit

In der Regel wird für das Gebot (à Gebote) eine Bietsicherheit verlangt. Diese beträgt 10 % des gerichtlich festgesetzten Verkehrswertes und muss bei Abgabe des Gebots geleistet werden, soweit ein hierzu Berechtigter dies verlangt. 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

- einen Verrechnungs- oder Bundesbankscheck, der von einem im Bundesgebiet zum Betreiben von Bankgeschäften berechtigten Kreditinstitutes oder der Bundesbank ausgestellt und im Inland zahlbar ist und frühestens am 3. Werktag vor dem Versteigerungstermin ausgestellt wurde,

- eine Bürgschaft (unbefristet, unbedingt und selbstschuldnerisch) eines im Bundesgebiet zum Betreiben von Bankgeschäften berechtigten Kreditinstitutes, wenn die Verpflichtung aus der Bürgschaft im Inland zu erfüllen ist,

- die rechtzeitige Überweisung der Sicherheitsleistung vor dem Versteigerungstermin auf ein Konto des Gerichts.

Beachten Sie:

Die Überweisung sollte spätestens 2 Wochen vor dem Versteigerungstermin veranlasst werden, damit dem Gericht zum Termin eine Geldeingangsbestätigung vorliegt. Die Vorlage eines Einzahlungs- bzw. Überweisungsbeleges durch den Bieter genügt nicht.

Das Risiko der fehlenden Sicherheit trägt der Einzahler, falls die Geldeingangsbestätigung nicht oder nicht rechtzeitig zur Akte gelangt.

Vor einer Überweisung ist in jedem Fall der konkrete Verwendungszweck beim Amtsgericht Arnstadt, Geschäftsstelle für Zwangsversteigerungssachen zu erfragen. Dies ist für die korrekte Zuordnung der Zahlung zwingend erforderlich.

Die Überweisung erfolgt auf folgendes Konto:

Kontoinhaber: Freistaat Thueringen
IBAN: DE46 8205 0000 1302 0110 18
BIC: HELADEFF
Institut: Landesbank Hessen-Thüringen kurz: Helaba
Verwendungszweck: (Ist bei dem jeweiligen Amtsgericht zu erfragen!)

Es wird darauf hingewiesen, dass die obige Bankverbindung ausschließlich für Einzahlungen in Zwangsversteigerungssachen beim Amtsgericht Arnstadt zu verwenden ist.

Die Rückzahlung der Sicherheitsleistung wird umgehend nach dem Termin veranlasst, soweit diese nicht benötigt wird.

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.

Eigentumserwerb

Mit der Verkündung des Zuschlags geht das Eigentum sofort auf den Ersteher über, sofern nicht im Beschwerdewege der Beschluss rechtskräftig aufgehoben wird. Eine notarielle Beurkundung ist hierfür nicht erforderlich. Die Eigentumsumschreibung beim Grundbuchamt wird durch das Vollstreckungsgericht veranlasst, sobald die Voraussetzungen hierfür vorliegen.

Einsicht

Nach Veröffentlichung des Termins können die Gutachten (à Gutachten), die Mitteilungen des Grundbuchamts sowie die erfolgten Anmeldungen zu den oben genannten Sprechzeiten eingesehen werden. Nach dem Versteigerungstermin bzw. nach Absetzung des Termins besteht kein Einsichtsrecht mehr.

Ersteher

Als Ersteher wird der Bieter bezeichnet, welcher das höchste zuschlagsfähige Gebot abgegeben hat und dem der Zuschlag erteilt wurde.

Gebote

Gebote können nur von anwesenden Personen im Termin (à Termin) abgegeben werden. Abgegebene Gebote sind bindend und können nicht zurückgenommen werden.

Voraussetzungen zum Bieten sind:

- die Vorlage eines gültigen amtlichen Lichtbildausweises (z. B. Personalausweis oder Reisepass),
- eine öffentliche oder öffentlich beglaubigte Bietvollmacht (in der Regel durch eine/n Notar/in), wenn für einen nicht im Termin anwesenden Dritten (gilt auch für Ehegatten!) geboten werden soll, Kopien oder eine privatschriftliche Vollmacht genügen nicht,
- ein beglaubigter Handelsregisterauszug (dieser sollte nicht älter als zwei Wochen sein) zum Nachweis der Vertretungsmacht für eine juristische Person (GmbH, AG etc.),
- die Leistung der Bietsicherheit (Bietsicherheit) auf Verlangen eines berechtigten Beteiligten

Gewährleistung

Ein Anspruch auf Gewährleistung besteht nicht, d. h. das Gericht haftet nicht für etwaige Sach- und Rechtsmängel.

Gläubiger / Antragsteller

Das Verfahren wird nur auf Antrag eines Gläubigers / Antragstellers durchgeführt. Dieser hat jederzeit die Möglichkeit, das Verfahren abzubrechen. Dies ist auch im Termin noch möglich.

Gutachten

Zur Feststellung des Verkehrswertes (à Verkehrswert) wird in der Regel ein Gutachten von einem unabhängigen Sachverständigen erstellt. Das Gutachten dient dem Gericht zur Ermittlung der zu beachtenden Wertgrenze (à Wertgrenzen). Für Bietinteressenten stellt das Gutachten

nur eine Informationsquelle dar.

Kauf

Ein Kauf ist auch während des Versteigerungsverfahrens möglich. Allerdings müssen bei einem Kaufvertrag der / die Eigentümer und die Gläubiger mitwirken.

Kosten

Neben dem Gebot kommen weitere Kosten auf den Ersteher zu.

Diese bestehen insbesondere aus:

- Gebühr für Zuschlagserteilung
- Gebühr für Eigentumsumschreibung beim Grundbuchamt (Wert hierfür mindestens der Verkehrswert, auch wenn zu einem geringeren Betrag ersteigert wurde)
- Grunderwerbsteuer
- 4 % Zinsen jährlich aus dem baren Meistgebot vom Tag des Zuschlags bis einen Tag vor dem Verteilungstermin (Verteilungstermin)

Beachten Sie:

Der Ersteher kann sich von der Verzinsung ganz oder teilweise befreien, wenn er sein Gebot bereits vor dem Verteilungstermin beim Amtsgericht - Hinterlegungsstelle - unter Verzicht auf das Recht der Rücknahme hinterlegt und dies im Verteilungstermin nachweist.

Nutzung des Objekts

1. Mietverhältnis

Der Ersteher muss bestehende Mietverhältnisse grundsätzlich übernehmen. Ab dem Zuschlag steht ihm die Miete zu. Bei der Schuldversteigerung (à 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 zu kündigen. Die außerordentliche Kündigung ist ausgeschlossen, wenn sie nicht für den ersten Termin erfolgt, für den sie zulässig ist. Danach sind die vertraglichen oder gesetzlichen Kündigungsfristen einzuhalten. Die weiteren Vorschriften des Mietrechts, wie Form, Kündigungsgrund und Sozialklauseln müssen jedoch weiterhin beachtet werden. Die Rechtslage zu diesem Thema ist sehr komplex. Nehmen Sie daher eventuell anwaltliche Hilfe in Anspruch.

2. Eigennutzung

Mit Eigentumswechsel (Zuschlag) verliert der bisherige Eigentümer das Recht zum Besitz und ist grundsätzlich zur Räumung des Objekts verpflichtet. Sollte der bisherige Eigentümer das Objekt nicht freiwillig räumen, kann der Ersteher mit einer vollstreckbaren Ausfertigung des Zuschlagsbeschlusses die Räumung durch einen Gerichtsvollzieher veranlassen. Eine vollstreckbare Ausfertigung wird dem Ersteher nur auf konkreten Antrag erteilt.

3. Drittbesitz

Räumungspflicht besteht auch für Dritte, die nach dem Eigentumswechsel kein Besitzrecht mehr haben, z. B. Familienangehörige des Schuldners.

Rechte im Grundbuch

Im Versteigerungstermin wird bekannt gegeben, welche Rechte im Grundbuch zu übernehmen sind bzw. welche Rechte mit dem Zuschlag erlöschen.

Termin (Versteigerungstermin)

Im Versteigerungstermin werden vom Rechtspfleger zunächst objektbezogene Daten bekannt gegeben und das geringste Gebot aufgestellt.

Das Gericht legt den Betrag fest, der mindestens geboten werden muss, damit das Gebot vom Gericht zugelassen werden kann. Das geringste Gebot setzt sich aus zwei Teilen zusammen:

1. bestehen bleibende Rechte, die mit Zuschlag übernommen werden müssen
2. Kosten des Verfahrens und Ansprüche nach § 10 Abs. 1 Nr. 1-3, § 12 Nr. 1 und 2 ZVG.

Zu beachten ist, dass in der Versteigerung bei Gebotsabgabe nur auf das Bargebot (§ 49 Abs. 1 ZVG) geboten wird.

Die bestehen bleibenden Rechte muss die bietende Person –in Gedanken- bei der Errechnung dessen, was sie wirtschaftlich bieten will, hinzurechnen.

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 (à Gebote) abgegeben werden. Auf Verlangen eines berechtigten Beteiligten ist sofort bei Abgabe des Gebots Bietsicherheit (à 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 (à Eigentumserwerb) verhandelt. In der Regel kann bei ausreichender Gebotshöhe der Zuschlag sofort im Versteigerungstermin erteilt werden. Der Rechtspfleger hat auch die Möglichkeit, einen gesonderten Termin zur Verkündung der Entscheidung (Verkündungstermin) zu bestimmen.

Die Rechtspfleger stehen Ihnen im Termin gerne für weitere verfahrensbezogene Fragen zur Verfügung.

Verkehrswert

Der Verkehrswert wird in der Regel aufgrund eines Gutachtens (à Gutachten) ermittelt und vom Gericht festgesetzt.

Versteigerungsarten

1. Vollstreckungsversteigerung (Schuldversteigerung)

Das Verfahren wird auf Antrag eines Gläubigers aufgrund eines Vollstreckungstitels gegen den Eigentümer angeordnet.

2. Teilungsversteigerung

Versteigerung zum Zwecke der Aufhebung einer Eigentümergemeinschaft erfolgt in der Regel auf Antrag eines Miteigentümers. An die Stelle des Gläubigers tritt hier der Miteigentümer als Antragsteller.

Darüber hinaus gibt es weitere Versteigerungsarten wie z. B. die Nachlassversteigerung oder die Versteigerung auf Antrag des Insolvenzverwalters.

Verteilungstermin

Die Zahlung des baren Meistgebots einschließlich Zinsen muss vor dem Verteilungstermin erfolgen. Der Ersteher kann sein Gebot bereits vor dem Verteilungstermin beim Amtsgericht – Hinterlegungsstelle – unter Verzicht auf das Recht der Rücknahme hinterlegen und sich so von der Verzinsung ganz oder teilweise befreien, dies muss im Verteilungstermin nachgewiesen werden. Der Termin findet in der Regel 6 bis 10 Wochen nach der Zuschlagsverkündung statt. Der Betrag ist zu überweisen. Die Überweisung muss so rechtzeitig erfolgen, dass vor dem Verteilungstermin eine Geldeingangsbestätigung vorliegt. 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 gegen den Ersteher in dessen gesamtes Vermögen vollstrecken und auch die Wiederversteigerung des Objektes betreiben.

Wertgrenzen (5/10 und 7/10 Grenze)

Der Zuschlag ist zu versagen:

- von Amts wegen, wenn das Meistgebot (Bargebot und bestehenbleibende Rechte) unter 5/10 des vom Gericht festgesetzten Verkehrswertes liegt

- auf Antrag eines Berechtigten, wenn das Meistgebot unter 7/10 des Verkehrswertes liegt.

Wurde der Zuschlag einmal aus einem dieser Gründe versagt, gelten die Wertgrenzen in weiteren Versteigerungsterminen nicht mehr. Der Wegfall der Wertgrenzen ergibt sich aus der Terminsbestimmung und kann bei Gericht erfragt werden. Der Zuschlag kann, unter Beachtung der Verschleuderungsgrenzen, dann auch auf ein unter 5/10 des Verkehrswertes liegendes Meistgebot erteilt werden.

Unabhängig davon hat der Gläubiger / Antragsteller immer ein Mitspracherecht und verschiedene Möglichkeiten auf die Zuschlagserteilung einzuwirken. Er kann z. B. durch Einstellungsbewilligung oder Antragsrücknahme ohne Angaben von Gründen den Zuschlag verhindern.

Zubehör

Zubehör und wesentliche Bestandteile des Grundstücks werden mitversteigert, sofern sie nicht ausdrücklich von der Versteigerung ausgenommen sind. Welche Gegenstände im Einzelfall da-

zugehören, wird nicht durch das Vollstreckungsgericht festgestellt und überprüft. Auch die Aufnahme im Gutachten besagt nicht, dass es sich hierbei um Zubehör handelt (z. B. Einbauküche). Im Streitfall muss das Prozessgericht entscheiden. Gegenstände, die der Mieter eingebracht hat, unterliegen nicht der Versteigerung.

Zuständigkeit

Das Vollstreckungsgericht Arnstadt ist zuständig für Zwangsversteigerungen im Bereich des Amtsgerichts Arnstadt.