

Hinweis für Bieter

(Ohne Gewähr für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben)

Terminsveröffentlichung:

Jede Versteigerung wird grundsätzlich sechs Wochen vor ihrem Termin in der örtlichen Presse (hier: **Main-Echo**) und an Stelle des Amtsblatts im **Internet** unter: www.zvg-portal.de bekanntgemacht.

Weitere Bekanntmachungen erfolgen an der **Gerichtstafel** des Amtsgerichts Aschaffenburg in der Nebenstelle **Schlossplatz 5** und an der **Gemeindetafel**.

Versteigerungsobjekt:

Versteigert wird ein Grundstück, ein Erbaurecht, ein Wohnungs- oder ein Teileigentum. Jede Immobilie wird einzelnen versteigert. Mehrere Objekte können kombiniert in Gruppen oder in Gesamtheit versteigert werden.

Zusammen mit der Immobilie werden versteigert

- ihre wesentlichen und einfachen **Bestandteile**,
- ihr beschlagnahmtes **Zubehör** des Immobilieneigentümers und
- ihr **Zubehör im Fremdeigentum** auch dann, wenn es sich im **Besitz des Immobilieneigentümers** befindet.

Zubehör sind bewegliche Sachen, die dem wirtschaftlichen Zweck der Immobilie dienen sollen und demgemäß zu dieser ein räumliches Verhältnis haben (§ 97 BGB). Eine Feststellung von Zubehör bedarf der Klärung im Einzelfall, im Streitfall eines Urteils des Prozessgerichts.

Verkehrswert:

Der Verkehrswert der Immobilie wird vom Gericht auf der Grundlage eines Sachverständigengutachtens festgesetzt. Für Erwerbsinteressenten ist er eine Möglichkeit, den gemeinen Wert der Immobilie nach eigenem Ermessen einzuschätzen. Steht das Meistgebot nicht in einem angemessenen Verhältnis zum Verkehrswert, so können sowohl der Eigentümer als auch der Gläubiger geschädigt sein.

Der Zuschlag auf das Meistgebot ist deshalb **einmalig** von **Amts wegen** zu versagen, wenn es **5/10** des Verkehrswertes nicht erreicht (§ 85 a ZVG). Liegt das Meistgebot über 5/10 des Verkehrswertes (ein Zuschlag von Amts wegen wäre also möglich), so ist **auf Antrag** eines Beteiligten, der bei einem Gebot von 7/10 des Verkehrswertes eine höhere Zuteilung aus dem Versteigerungserlös erhalte,

der Zuschlag **einmalig** auch dann zu versagen, wenn nicht mindestens **7/10** des Verkehrswerts geboten wurden (§ 74 a ZVG). Allein der Gläubiger entscheidet, ob er diesen Antrag stellt.

Ist der Zuschlag aus den genannten Gründen bereits einmal versagt worden, kann bei der nächsten Versteigerung der Zuschlag auf ein Meistgebot erteilt werden, das weniger als 5/10 des Verkehrswerts beträgt. Vom Eigentümer beantragter Vollstreckungsschutz (§ 765a ZPO) oder eine Bewilligung der einstweiligen Verfahrenseinstellung (§ 30 ZVG) durch den vollstreckenden Gläubiger (Antragsteller) können dazu führen, dass der Zuschlag dennoch zu versagen ist.

Bei der Versteigerung zum Zwecke der Aufhebung einer Gemeinschaft („**Teilungs- oder Aufhebungsversteigerung**“, §§ 180ff ZVG) gilt **in der Regel**, dass nur die **5/10**-Grenze erreicht sein muss. Einen Antrag, den Zuschlag zu versagen, können Beteiligte stellen, die einen mit dem Bargebot zu bezahlenden Anspruch haben aus einem erlöschenden Recht an der Immobilie (Grundschuld, Hypothek, Reallast, Dienstbarkeit etc.)

Geringstes Gebot:

Das geringste Gebot umfasst einen **bar zu zahlenden Geldbetrag** (gemäß § 49 ZVG das „**Bargebot**“) und die nach den Versteigerungsbedingungen **bestehen bleibenden Rechte** an der Immobilie. Das Bargebot muss die Verfahrenskosten abdecken. Es kann sich um die Beträge angemeldeter öffentlicher Lasten der Immobilie (z. B. Grundsteuer) und Zinsen aus bestehen bleibenden Rechten bis zum Zuschlag erhöhen. Es ist völlig unabhängig von der Frage zu sehen, ob nach dem Schluss einer Versteigerung der Zuschlag erteilt werden kann (vgl. oben: Verkehrswert).

In der Regel ist der Betrag des geringsten Gebotes deutlich niedriger als die 5/10-Grenze. Bei einer Immobilie mit einem Wert von z.B. 500.000,-- EUR, kann das geringste Bargebot ca. 26.500,-- EUR betragen (vgl. nachstehendes Beispiel).

Bestehen bleibende Grundbuchrechte werden vom Ersteher übernommen und sind von ihm bei dem Inhaber des Rechts mit mindestens dem Kapitalbetrag und den Zinsen ab dem Tag des Zuschlags abzulösen. Es sind dies alle Rechte, die in der aus dem Grundbuch ersichtlichen Befriedigungsreihenfolge besser positioniert sind als das Recht des vollstreckenden Gläubigers.

Dadurch kann unter Umständen das geringste Gebot schon höher sein als die 5/10 oder 7/10 Grenze. Es gibt auch Fälle in denen das geringste Gebot höher ist als der Verkehrswert.

Beispiel:

Bestehen bleibendes Recht:

Grundschuld Abt. III Nr. 1 mit 320.000,00 EUR

Bargebot:

.Gerichtskosten mit	4.000,00 EUR	
.Grundsteuern mit	500,00 EUR	
.Zinsen aus III Nr.1 mit	22.000,00 EUR	
.Sa.:	<u>26.500,00 EUR</u>	26.500,00 EUR

Geringstes Gebot:

346.500,00 EUR.

Zu beachten ist, dass man in der Versteigerung **nur das Bargebot** nennt (abgibt). Den Kapitalbetrag der Grundschuld (oder der Hypothek) und die Zinsen (ab Zuschlag) der bestehen bleibenden Rechte muss der Bieter - in Gedanken - bei Berechnung dessen, was er **wirtschaftlich** bieten will, hinzurechnen.

Gibt ein Bieter für eine Immobilie mit einem Verkehrswert von 500.000,00 EUR ein Bargebot von 26.500,-- EUR ab, so kann hierauf der Zuschlag nicht **gemäß** dem § 85a ZVG versagt werden, weil es einschließlich der bestehen bleibenden Grundschuld zu 320.000,-- EUR die Hälfte des Verkehrswerts übersteigt. Der vollstreckende Gläubiger des zu Abt. III Nr. 1 nachrangigen Rechts kann einen Versa-

gungsantrag gemäß dem § 74a ZVG („7/10-Antrag“) stellen, weil er bei einem Mehrbargenbot von bis zu 30.000,00 EUR eine höhere Zuteilung aus dem Versteigerungserlös erhielt.

Zahlung des baren Meistgebots:

Das bare Meistgebot ist so rechtzeitig durch **Überweisung oder Einzahlung auf ein Konto der Landesjustizkasse Bamberg** zu entrichten, dass der Betrag der Gerichtskasse vor dem Verteilungstermin gutgeschrieben ist und im Termin hierüber ein Nachweis vorliegt.

Hinzu kommen 4 % Zinsen für die Zeit vom Tag des Zuschlags bis zum Tag der Verteilung (ausschließlich). Wird auch die Hinterlegung mit dem Verzicht auf Rücknahme bei dem Amtsgericht Aschaffenburg oder jedem anderen Amtsgericht beantragt, besteht eine Verpflichtung zur Leistung von Zinsen nur bis zum Tag der Gutschrift der (Teil-)Zahlung oder einer späteren Anordnung der Hinterlegung. Die Hinterlegung muss im Verteilungstermin nachgewiesen sein.

Sicherheitsleistung:

Beteiligte, die aus dem baren Meistgebot eine Zuteilung auf ihr Recht erhalten, können vom Bieter Sicherheit verlangen.

Die Sicherheit ist **nicht automatisch** (auf Aufforderung von Amts wegen) zu leisten, sondern nur dann, wenn ein dazu Berechtigter einen Antrag stellt. Sie muss grundsätzlich 10 % des Verkehrswertes entsprechen. Der Gläubiger kann für ein Gebot des Schuldners oder des neu eingetretenen Eigentümers erhöhte Sicherheit verlangen.

Die Sicherheit muss **sofort** geleistet werden. Kann dies nicht sofort geschehen, muss das Gebot zurückgewiesen werden. Eine Verlängerung der Bietzeit zur Beschaffung der Sicherheit ist nicht möglich.

Barzahlung ist ausgeschlossen. Als Bietersicherheit sind deshalb **nur geeignet**

- **Bundesbank- oder auf ein Kreditinstitut (Bank, Sparkasse) unter Beachtung von § 6 Abs. 3 ScheckG gezogene Verrechnungsschecks**, die spätestens am dritten Werktag vor dem Versteigerungstermin von einem im Geltungsbereich des ZVG zum Betreiben von Bankgeschäften zugelassenen Kreditinstitut oder der Bundesbank ausgestellt worden und im Inland zahlbar sind; auch der Samstag gilt als Werktag.
- eine **unbefristete, unbedingte und selbstschuldnerische Bürgschaft** eines zugelassenen Kreditinstitutes, wenn die Verpflichtung aus der Bürgschaft im Inland zu erfüllen ist. Dies gilt nicht für Gebote des Schuldners oder des neu eingetretenen Eigentümers.
- Geldüberweisung auf ein Konto der Justizkasse Bamberg, wenn der Betrag vor dem Versteigerungstermin gutgeschrieben worden ist und hierüber ein **Nachweis im Versteigerungstermin vorliegt** (Diese Leistungsvariante wird **nicht** empfohlen!).

Keine Mängelhaftung:

Versteigert wird die im Grundbuch eingetragene Immobilie in ihrem tatsächlichen Bestand, auch wenn dieser von der Grundbuchbeschreibung abweicht. Es besteht keine Haftung für Sach- und Rechtsmängel.

Der Eigentümer haftet nach dem Bundesbodenschutzgesetz (§ 4 Abs. 3) auch für die Beseitigung eines die Umwelt gefährdenden Zustands, der sich ergibt aus Altlasten oder schädlichen Bodenveränderungen der Immobilie und von dadurch verursachten Gewässerverunreinigungen.

Auch haftet das Gericht nicht für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Gläubigeranmeldungen und Auskünfte der Steuerbehörden.

Versteigerungstermin:

Jeder Bieter muss geschäftsfähig (volljährig) sein. Er muss sich durch Personalausweis oder Reisepass legitimieren. Für Minderjährige bieten ihre gesetzlichen Vertreter mit Genehmigung des Familiengerichts.

Wenn mehrere Personen gemeinschaftlich bieten wollen (Bietergemeinschaft) muss das Beteiligtenverhältnis angegeben werden (z.B.: Eheleute bieten gemeinschaftlich zu je $\frac{1}{2}$ Anteil oder zu $\frac{1}{5}$ und $\frac{4}{5}$ Anteil).

Der Vertreter einer **juristischen Person** (z.B. GmbH, AG, Verein) oder **Handelsgesellschaft** (KG, OHG) muss seine Vertretungsbefugnis durch Vorlage eines möglichst **aktuellen beglaubigten Auszugs** aus dem **Vereins- oder Handelsregister** nachweisen (in der Regel nicht älter als 2 Wochen). Gebote für eine **BGB-Gesellschaft** können nur alle ihre Gesellschafter bei entweder persönlicher Anwesenheit oder auf Grund ihrer ordnungsgemäßen Vertretung im Versteigerungstermin abgeben. Liegt ein urkundlich nachgewiesener Gesellschaftsvertrag vor, welcher die Personalien aller Gesellschafter enthält, so kann für die Gesellschaft ihr bestellter Vertreter Gebote abgeben.

Wer in **Vollmacht** für einen Anderen bieten will, muss eine öffentliche oder öffentlich (= notariell) beglaubigte Bietungsvollmachtsurkunde vorlegen. Eine allgemeine Vertretungsvollmacht genügt nicht.

Die **Bietzeit dauert mindestens 30 Minuten**. Sie endet mit der Verkündung des Schlusses der Versteigerung durch das Gericht, wenn das letzte Gebot durch dreimaligen Aufruf verkündet wurde und trotz nochmaliger Aufforderung des Gerichts weitere Gebote abzugeben, keine Gebote mehr abgegeben worden sind.

Es wird empfohlen, mit der Abgabe von Geboten nicht bis zum Ablauf der garantierten 30 Minuten abzuwarten, da nur so genügend Zeit bleibt, etwa offen gebliebene Fragen zu klären und über ein (höheres) Gebot in Ruhe nachzudenken.

Eigentumsumschreibung im Grundbuch:

Der Meistbietende, dem der Zuschlag erteilt wurde (Ersteher), wird **mit Erteilung des Zuschlages Eigentümer** der Immobilie. Ab diesem Tag (einschließlich) gehen Lasten und Nutzungen des Versteigerungsobjekts auf ihn über.

Er kann jedoch erst dann als Eigentümer in das Grundbuch eingetragen werden (durch Ersuchen des Versteigerungsgerichts), wenn

- der Verteilungstermin (regelmäßig etwa 6 bis 8 Wochen nach dem Versteigerungstermin) stattgefunden hat,
- der Zuschlagsbeschluss rechtskräftig geworden ist und
- die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes dem Vollstreckungsgericht vorliegt.

Der Ersteher hat, soweit nicht persönliche oder sachliche Befreiungsgründe gegeben sind, Grunderwerbssteuer in Höhe von 3,5 Prozent des Meistgebots (des Bargebots und des Kapitalbetrags der bestehen bleibenden Rechte) zu zahlen.

Kosten für den Ersteher:

Von der Landesjustizkasse Bamberg werden erhoben:

- | | |
|-----------------------------------|---------------|
| • für die Erteilung des Zuschlags | eine Gebühr |
| z. B. auf ein Meistgebot von: | von: |
| ▪ 30.000,00 EUR | 203,00 EUR |
| ▪ 150.000,00 EUR | 693,00 EUR |
| ▪ 500.000,00 EUR | 1.768,00 EUR |
| ▪ 750.000,00 EUR | 2.218,00 EUR. |
| • für die Eintragung im Grundbuch | eine Gebühr |
| z. B. auf einen Grundstücks- | von: |
| verkehrswert von: | |
| ▪ 30.000,00 EUR | 125,00 EUR |
| ▪ 150.000,00 EUR | 354,00 EUR |
| ▪ 500.000,00 EUR | 935,00 EUR |
| ▪ 750.000,00 EUR | 1.335,00 EUR. |

Miet - und Pachtverhältnisse:

Der Bestand von Miet- und Pachtverträgen wird durch die Versteigerung nicht berührt.

Der Ersteher tritt, solange er Eigentümer ist, in die vom ehemaligen Eigentümer abgeschlossenen Miet-/Pachtverträge mit dem Vermieter/Verpächter ein. Er hat dem Mieter/Pächter den Gebrauch der Immobilie nach den im Vertrag getroffenen Vereinbarungen zu überlassen und hat Anspruch auf die künftig zu zahlende Miete/Pacht. Ihm steht im Verhältnis zum vormaligen Eigentümer die periodisch zu zahlende und vorweg geleistete Miete/Pacht seit dem Tag des Zuschlags (einschließlich) zu.

Bei Erwerb durch **Zwangsversteigerung** steht dem Ersteher ein **Sonderkündigungsrecht** zu (§ 57a ZVG), das beim Erwerb durch **Aufhebungsversteigerung** ausgeschlossen ist (§ 183 ZVG).

Für das Sonderkündigungsrecht und die ordentliche Kündigung des Erstehers gelten je nach Art des Vertrags (Miete oder Pacht) oder des Objekts (Wohnraum, Geschäftsraum, sonstiger Raum oder Grundstück) unterschiedliche gesetzliche Fristen (z. B. §§ 573c, 575a Abs. 3, 580a u. 594a BGB).

Bei einem **Mietverhältnis über Wohnraum** muss sowohl für eine ordentliche als auch für eine außerordentliche Kündigung mit (gemäß § 573d Abs. 2 BGB verkürzter) Frist ein berechtigtes Interesse (§ 573 BGB) gegeben sein.

Streitigkeiten über den (Fort-)Bestand von Miet-/Pachtverträgen entscheidet das **Prozessgericht**.

Der Ersteher hat dem Mieter/Pächter zu erstatten

- die geleistete Kautions, auch wenn er sie nicht von dem (Vor-)Eigentümer erhalten hat;
- die für die Zeit nach Beendigung des Miet-/Pachtverhältnisses im Voraus entrichtete Miete/Pacht (§ 547 BGB);
- den auf Grund von nachgewiesenen Investitionen des Mieters/Pächters erzielbaren Ertragsmehrwert im Falle vorzeitiger Beendigung des Miet-/Pachtvertrags durch (ordentliche oder

außerordentliche) Kündigung des Erstehers (BGH in NZM 2009, 514 u. NZM 2009, 783; zur Berechnung des Mehrwerts: BGH in NZM 2006, 15).

Inbesitznahme und Räumung des Grundstücks

Der **bisherige Eigentümer** und die zu seinem Hausstand gehörenden Personen haben kein Recht zum (weiteren) Besitz gegenüber dem Ersteher und genießen nicht (wie der Mieter/Pächter) einen Kündigungsschutz. Die Räumung der Immobilie kann mittels einer vollstreckbaren Ausfertigung des Zuschlagsbeschlusses durch den Gerichtsvollzieher erfolgen. Die Vollstreckungsklausel gegen den besitzenden bisherigen Eigentümer und andere (volljährige) Besitzer erteilt das Vollstreckungsgericht auf Antrag gebührenfrei. Der Besitz Anderer muss urkundlich nachgewiesen sein.