

# MERKBLATT FÜR BIETINTERESSENTEN

## Allgemeine Hinweise

**Dieses Merkblatt gibt nur allgemeine Hinweise auf den grundsätzlichen Verfahrensablauf. Es ist nicht möglich, alle denkbaren rechtlichen Besonderheiten die auftreten können, darzustellen. Für den Interessenten wichtige Angaben, die sich aus den Verfahrensakten ergeben, werden auf jeden Fall im Versteigerungstermin bekanntgegeben.**

## Öffentliche Termine

Alle Termine sind öffentlich und können von jedermann wahrgenommen werden. Es wird deshalb empfohlen, vor der Ersteigerung des „eigenen“ Objektes, an einem anderen Versteigerungstermin teilzunehmen, um den Verfahrensablauf persönlich kennenzulernen.

## Informationen zum Versteigerungsobjekt

Die Versteigerung findet auf Grundlage des gerichtlich festgesetzten **Verkehrswertes** statt. Dieser wird durch einen vom Gericht eingesetzten Sachverständigen gutachtlich geschätzt. Deshalb liegt zu jedem Versteigerungstermin bei Gericht ein Gutachten vor. Dieses Gutachten kann auf der jeweiligen Geschäftsstelle oder in der Einsichtsstelle des Amtsgerichtes zu den Geschäftszeiten eingesehen werden. Soweit jemand Einsicht zusteht, kann er sich auch Aufzeichnungen und Abschriften herstellen, aber keine gerichtlichen Abschriften verlangen (im Gegensatz zu Beteiligten nach ZPO § 299 Abs. 1), auch nicht mit Genehmigung des Gerichtsvorstands.

Eine Besichtigung des Objektes setzt das Einverständnis des Eigentümers/Mieters voraus. Durch das Gericht findet **keine** Vermittlung eines Besichtigungstermins statt.

## Verkehrswert

Der Verkehrswert gibt den gegenwärtigen Marktwert des Objekts an, d.h. den Preis, der bei einer freiwilligen Veräußerung möglicherweise zu erzielen wäre. Dieser Betrag muss aber nicht geboten werden, er kann für die Beteiligten eine Orientierungsmöglichkeit sein.

Zum Schutz des bisherigen Eigentümers gibt es Wertgrenzen, unter denen kein Zuschlag erteilt werden darf:

**5/10 Grenze:** Der Zuschlag ist von Amts wegen zu versagen bei einem Meistgebot unter 5/10 des Verkehrswertes.

**7/10 Grenze:** Auf Antrag eines Gläubigers, der durch ein Meistgebot unter 7/10 des Schätzwertes beeinträchtigt wird, ist im Termin der Zuschlag zu versagen.

## Übernahme von Belastungen

Ob der Ersteher im Einzelfall zusätzlich zum Bargebot im Grundbuch eingetragene Rechte übernehmen muss, wird vom Gericht im Versteigerungstermin festgestellt. Dies wird im Termin als **„bestehenbleibende Rechte“** deutlich verlesen. Das vom Bieter abgegebene Bargebot **erhöht sich dann zwangsläufig um die Kapitalbeträge solcher Belastungen.**

## Gebotsabgabe

Die Bietzeit dauert mindestens eine halbe Stunde. Bieter müssen sich durch einen gültigen Personalausweis oder Reisepass ausweisen können. Wenn für einen anderen geboten oder mitgeboten wird (z.B. Ehegatten), muss eine öffentlich beglaubigte Bietvollmacht (in der Regel eine notarielle Vollmacht) vorgelegt werden. Gesetzliche Vertreter haben ihre Vertretungsmacht entsprechend nachzuweisen, z.B. durch beglaubigten Handelsregisterauszug neuesten Datums.

## Sicherheitsleistung

Bieter müssen damit rechnen, dass ein Verfahrensbeteiligter bei Abgabe des Gebots eine Sicherheitsleistung verlangt, die dann **sofort** erbracht werden muss. Diese beträgt **10 % vom Verkehrswert**, das ist der Regelfall.

Aufgrund besonderer Rechte kann ein Beteiligter außerdem eine erhöhte Sicherheitsleistung verlangen (§ 68 Abs. 2 und 3 ZVG). Wird eine Sicherheit nicht geleistet, wird das Gebot zurückgewiesen.

### Als Bietsicherheit sind nur geeignet:

1. Bundesbankschecks und Verrechnungsschecks, die frühestens am dritten Werktag vor dem Versteigerungstermin von einer zum Betreiben von Bankgeschäften in Deutschland berechtigten Bank ausgestellt sind  
**(Sonnabend ist ein Werktag!)**
2. unbedingte und unbefristete (selbstschuldnerische) Bankbürgschaft
3. Sicherheitsleistung kann auch 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.  
**Zur Gewährleistung von Punkt 3 ist die Überweisung mindestens 10 Tage vor dem Versteigerungstermin vorzunehmen !**

Andere Nachweise oder Zahlungsmittel, z.B. Bargeld, Hinterlegungsscheine, Bausparverträge, Sparkassenbücher, Bankbestätigungen oder einfache Schecks erfüllen die gesetzlichen Anforderungen nicht.

Überweisungen können erfolgen auf das Konto der Landesjustizkasse Chemnitz

**BIC: MARK DEF1 870**

**IBAN: DE56 8700 0000 0087 0015 00 -  
Bundesbank Chemnitz**

**Der Verwendungszweck muss enthalten „AG Dresden , <Aktenzeichen> , <Name des Bieters>“**

Bitte übernehmen Sie die Schreibweise des Aktenzeichens im Verwendungszweck aus dem Internetportal [www.zvg-portal.de](http://www.zvg-portal.de) oder aus der Terminbestimmung, damit eine Zuordnung zum Verfahren erfolgen kann.

## Erlöszahlung

Sofern der Zuschlag erteilt wurde, wird ein besonderer Verteilungstermin anberaumt, der in der Regel 6 bis 8 Wochen nach der Versteigerung stattfindet. Bis zu diesem Termin ist der restliche Versteigerungserlös zu zahlen, der Zahlungsnachweis muss dem Gericht vorliegen.

## Kündigung von Mietverhältnissen

Der Ersteher tritt in die rechtlichen Verhältnisse des bisherigen Eigentümers ein. Er ist berechtigt, Miet- und Pachtverhältnisse zum 1. zulässigen Termin, gerechnet ab Zuschlag, unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist zu kündigen. Wird diese Kündigungsmöglichkeit versäumt, so läuft der Vertrag auf seine vereinbarte Dauer weiter.

Bei Wohnraummietverhältnissen finden daneben die Kündigungsbestimmungen des Bürgerlichen Gesetzbuches (§§ 535 ff. BGB) und des Einigungsvertrages Anwendung.

Bei Streitigkeiten entscheidet das Prozessgericht.

Dieses Ausnahmekündigungsrecht gilt nicht bei Versteigerungen zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft nach §§ 180 ff ZVG. Der bisherige Eigentümer und die zum Hausstand gehörenden Personen können mittels einer vollstreckbaren Ausfertigung des Zuschlagsbeschlusses geräumt werden (ohne Räumungsklage).

### Sprechzeiten:

Es gelten die auf der Internetseite des Amtsgerichtes Dresden veröffentlichten Sprechzeiten.

Nutzen Sie auch das bundesweite Internetportal [www.zvg-portal.de](http://www.zvg-portal.de)