

Hinweise für Bietinteressenten

Vorbemerkung

Dieses Merkblatt gibt nur allgemeine Hinweise auf den grundsätzlichen Verfahrensablauf. Es ist nicht möglich, alle denkbaren rechtlichen Besonderheiten, die im Einzelfall auftreten können, in der vorliegenden Form der Kurzinformation darzustellen. Für den Interessenten wichtige Angaben, die sich aus den Verfahrensakten ergeben, werden in jedem Fall im Versteigerungstermin bekanntgegeben. Die Termine sind öffentlich und können von jedermann wahrgenommen werden. Es wird deshalb empfohlen, vor der Ersteigerung des "eigenen" Objekts an einem anderen amtsgerichtlichen Versteigerungstermin teilzunehmen.

Bekanntmachung

Die anstehenden Termine werden alle im Internet unter www.zvg-portal.de bekanntgegeben. Weitere Veröffentlichungen in der Leipziger Volkszeitung und ggf. in weiteren Veröffentlichungsblättern sowie durch Aushänge an den Gerichtstafeln des jeweiligen Amtsgerichts, in welchem das Objekt belegen ist und die Veröffentlichung der Terminbestimmung in der betreffenden Gemeinde nach deren Satzung (Gemeindeblatt und/oder Aushang im Rathaus) können zusätzlich erfolgen, haben jedoch keinen Anspruch auf Vollständigkeit.

Verkehrswert und Gebotshöhe

Die Versteigerung findet auf der Grundlage des gerichtlich festgesetzten Verkehrswertes statt. Dieser wird durch einen vom Gericht eingesetzten Sachverständigen ermittelt. Das Gutachten kann auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichts Leipzig, Bernhard-Göring-Str. 64, 04275 Leipzig (Zi. 384) zu den Geschäftszeiten eingesehen werden.

Zusätzlich können die Gutachten unter www.zvsachsen.de kostenlos heruntergeladen werden. Diesen Service bietet das Versteigerungsgericht ab Mitte des Jahres 2014 im zunehmenden Maße den Internetnutzern an.

Das Gericht hat nicht die Möglichkeit, Objektbesichtigungen zu vermitteln.

Der Verkehrswert gibt den gegenwärtigen Marktwert des Objektes an, d. h. den Preis, der bei einer freihändigen Veräußerung möglicherweise zu erzielen wäre. Dieser Betrag muss jedoch nicht geboten werden. Es kann auch zu einem niedrigeren Gebot ersteigert werden.

Allerdings ist der Zuschlag von Amts wegen zu versagen, wenn im ersten Termin nicht 5/10 des Verkehrswertes geboten werden. Sofern das Gebot zwar 5/10 nicht aber mindestens 7/10 des festgesetzten Wertes erreicht, hat u. a. der Gläubiger die Möglichkeit, die Versagung des Zuschlags zu beantragen. Auch in diesem Fall kann der Zuschlag nicht erteilt werden. Die Gebotsgrenzen können auch in weiteren Terminen gelten, insofern erfolgt bei Nichtbestehen ein gesonderter Hinweis in der Terminbestimmung. Unabhängig davon hat der Gläubiger in allen Terminen verschiedene Möglichkeiten auf die Zuschlagserteilung einzuwirken, insbesondere diesen auch versagen zu lassen. Es ist also ratsam, sich bereits im Vorfeld mit diesem, auch im Hinblick auf einen eventuellen freihändigen Kauf des Objektes, in Verbindung zu setzen.

Das "geringste Gebot" hat nichts mit dem Verkehrswert zu tun. Dieses wird im Versteigerungstermin bekanntgegeben und umfasst im Regelfall die Gerichtskosten, evtl. bestehende Rückstände öffentlicher Lasten sowie Zinsen bestehenbleibender Rechte (Bargebot) sowie daneben den Kapitalbetrag bestehenbleibender Rechte. Vorherige Anfragen nach dem geringsten Gebot können nicht beantwortet werden, weil dieses erst im Termin endgültig festgestellt wird.

Übernahme von grundbuchrechtlichen Belastungen

Ob der Ersteher im Einzelfall zusätzlich zum Bargebot im Grundbuch eingetragene Rechte zu übernehmen hat, wird vom Gericht vor Eröffnung der Bietzeit festgestellt und bekannt gemacht. Die Kapitalbeträge solcher Belastungen wären dann nicht auszubieten, d. h. das im Termin mündlich abgegebene Gebot (= Bargebot) plus übernommene Belastungen ergeben den zu zahlenden Preis.

Gebotsabgabe

Die Bietzeit dauert mindestens 30 Minuten. Bieter müssen sich mit Personalausweis oder gültigem Pass ausweisen. Wenn für andere geboten oder mitgeboten werden soll - das gilt auch für den Ehegatten - ist eine entsprechende Bietvollmacht oder Generalvollmacht (mit notarieller Unterschriftsbeglaubigung oder in notarieller Urkunde) vorzulegen. Firmenvertreter müssen einen beglaubigten Handelsregisterauszug neuesten Datums (**maximal 4 Wochen alt**) vorlegen.

Das Gebot ist in Euro abzugeben und jeder Bieter hat nur den Betrag zu nennen, den er bar zahlen wird (Bargebot vgl. Verkehrswert und Gebotshöhe a.E.).

Abgegebene Gebote sind bindend und können nicht zurückgenommen werden.

Sicherheitsleistung

Das Gesetz räumt einem gewissen Kreis von Beteiligten das Recht ein, von dem jeweiligen Bieter Sicherheit zu verlangen. Die Sicherheit muss dann unmittelbar nach Abgabe des Gebotes beantragt und auf dieses Verlangen hin **sofort** erbracht werden, da andernfalls das abgegebene Gebot als unzulässig zurückzuweisen ist.

Seit dem 16. Februar 2007 ist Sicherheitsleistung durch Bargeld ausgeschlossen. Die Sicherheit ist durch (1) unbefristete, unbedingte, selbstschuldnerische Bankbürgschaft, (2) per Bundesbankscheck, (3) durch einen auf eine Bank bezogenen Verrechnungsscheck oder (4) durch vorherige, rechtzeitige Überweisung auf ein Konto der Gerichtskasse zu leisten.

zu (2): Ein **Scheck der Bundesbank** liegt vor, wenn Aussteller und Bezogener jeweils ein Kreditinstitut sind. Das bedeutet: Aussteller ist die Bank, bei welcher der Bieter sein Konto hat, Bezogener ist die Bundesbank.



zu (3): Bei einem **Verrechnungsscheck**, der als Sicherheitsleistung akzeptiert werden soll, muss der Satz „Nur zur Verrechnung.“ vermerkt sein. Aussteller und Bezogener müssen jeweils Kreditinstitute sein.

Diese Schecks dürfen frühestens am dritten Werktag vor dem Versteigerungstermin von der Bank ausgestellt worden sein.

zu (4): Die **Überweisung** muss rechtzeitig (mindestens 10 Tage) vor dem Versteigerungstermin unter Angabe des Aktenzeichens und des Zweckes (zum Beispiel: „Az...., AG Leipzig, Bietsicherheit“) an die **Landesjustizkasse Chemnitz, IBAN: DE56 8700 0000 0087 0015 00, BIC: MARKDEF1870** (Bundesbank Chemnitz) erfolgen. Bedingung ist, dass ein Nachweis über die Gutschrift (Zahlungsanzeige der LJK Chemnitz) in der Verfahrensakte im Termin vorliegt.

Die Bietsicherheit beträgt grundsätzlich 10 % des in der Terminbestimmung genannten festgesetzten Verkehrswertes, anderenfalls des festgesetzten Verkehrswertes.

Wird Ihnen der Grundbesitz nicht zugeschlagen, erhalten Sie die geleistete Sicherheit zurück (Rückgabe der Bankbürgschaft, des Schecks bzw. Rücküberweisung).

Erlöszahlung

Sofern der Zuschlag erteilt worden ist, wird ein gesonderter Verteilungstermin anberaumt, der in der Regel 4-6 Wochen nach der Versteigerung stattfindet. Die Verzinsungspflicht endet, wenn der Betrag unter Verzicht auf das Recht zur Rücknahme hinterlegt wird, also nicht einfach durch Überweisung.

Spätestens bis zu diesem Termin ist der Versteigerungserlös (abzüglich u. U. gezahlter Sicherheitsleistung) zu erbringen. Eine genaue Berechnung wird zusammen mit dem Zuschlagsbeschluss zugesandt.

Daneben sind vom Ersteher die Grunderwerbssteuer in Höhe von derzeit 3,5 % aus dem Meistgebot, sowie die Kosten der Erteilung des Zuschlages und der Eintragung als Ersteher im Grundbuch zu tragen.

Eigentumserwerb

Mit Zuschlag wird der Meistbietende sofort Eigentümer des Objektes und nicht erst mit Eintragung im Grundbuch, welche später vom Vollstreckungsgericht (nach Abhaltung des Verteilungstermins, Rechtskraft des Zuschlages und Vorlage der Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes (Nachweis über die Zahlung der Grunderwerbssteuer)) veranlasst wird.

Ein Notartermin ist somit nicht mehr erforderlich.

Kündigung von Mietverhältnissen

Der Ersteher tritt in bestehende Mietverhältnisse ein und ihm stehen damit grundsätzlich die Mieten ab Zuschlagstag zu.

Er ist berechtigt, Miet- und Pachtverhältnisse zum ersten gesetzlich zugelassenen Termin, gerechnet ab Zuschlag, unter Einhaltung der **gesetzlichen** Kündigungsfrist, zu kündigen. Wird diese Kündigungsmöglichkeit versäumt, so läuft der Vertrag die vereinbarte Dauer weiter.

Das Ausnahmekündigungsrecht des Erstehers kann durch den gesetzlichen Kündigungsschutz von Wohnraum nach dem BGB beschränkt sein. Bei Streitigkeiten über das Kündigungsrecht muss das Prozessgericht (Zivilgericht) entscheiden.

Das Ausnahmekündigungsrecht des Erstehers **gilt nicht** bei Versteigerungen zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft (Aufhebungsversteigerung).

Räumung

Mit Eigentumswechsel (Zuschlag) verliert der Schuldner das Recht zum Besitz und ist grundsätzlich zur Räumung des Objektes verpflichtet. Sollte der Schuldner das Objekt nicht freiwillig räumen, kann der Ersteher mittels einer vollstreckbaren Ausfertigung des Zuschlagsbeschlusses, welche beim Vollstreckungsgericht zu beantragen ist, die Räumung beim zuständigen Gerichtsvollzieher selbst veranlassen. Eine Räumung durch das Gericht erfolgt nicht.