



Amtsgericht Würzburg

Versteigerungsgericht

Allgemeine Hinweise für Bieter und Interessenten im Zwangsversteigerungsverfahren

Vorbemerkung

Nachstehende Informationen können nur einen Überblick geben, ohne Anspruch auf Vollständigkeit. Es gelten im Einzelfall die Hinweise des Rechtspflegers im Versteigerungstermin.

Die **Versteigerungstermine sind öffentlich**. Falls Sie ein Objekt ersteigern wollen, sollten Sie sich vorher durch Teilnahme an einem anderen Versteigerungstermin als Zuschauer über den Ablauf informieren!

Das Verfahren wird **nur auf Antrag** eines Gläubigers/Antragsstellers durchgeführt. Dieser hat jederzeit, auch noch kurzfristig vor oder während des Termins, die Möglichkeit, das Verfahren abubrechen.

Das **Amtsgericht Würzburg** ist für Versteigerungen von Grundstücken im Wege der Zwangsvollstreckung (sog. „Vollstreckungsversteigerung“) und zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft (sog. „Teilungsversteigerung“) für die **Amtsgerichtsbezirke Würzburg, Gemünden am Main und Kitzingen** zuständig.

Informationen über Versteigerungstermine und -objekte

Veröffentlicht werden die Versteigerungstermine

1. im Internet unter www.zvg-portal.de (ggf. mit Ansprechpartner).

Neben Informationen über anstehende Versteigerungstermine und kurzfristige Terminaufhebungen ist dort in der Regel auch ein **Gutachten** des von Seiten des Gerichts erhalten Sachverständigengutachtens zum Verkehrswert einsehbar.

Bitte beachten Sie, dass anderen Internetseiten keinerlei Informationen von Seiten des Amtsgerichts Würzburg zur Verfügung gestellt werden und daher für den Inhalt solcher Seiten keine Gewähr übernommen werden kann!

2. durch Aushang der amtlichen Terminbekanntmachung

- an den Gerichtstafeln des Amtsgerichts Würzburg (alle Termine). Die erste Tafel befindet sich im Erdgeschoss und die zweite befindet sich im zweiten Stock des Amtsgerichts Würzburg.
- an den Gerichtstafeln des Amtsgerichts Gemünden am Main (nur Termine für Objekte mit Lage im Amtsgerichtsbezirk Gemünden am Main)
- an der Gerichtstafel des Amtsgerichts Kitzingen (nur Termine für Objekte mit Lage im Amtsgerichtsbezirk Kitzingen)

- an den Stadt- bzw. Gemeindetafeln des betroffenen Grundstücks

Die Objektbeschreibung in den dortigen Aushängen ist nur eine knappe Zusammenfassung des eingeholten Sachverständigengutachtens. Die Veröffentlichung dieser Objektbeschreibung erfolgt ohne Gewähr!

Gutachten zum Verkehrswert der Versteigerungsobjekte

Der Verkehrswert des Versteigerungsobjektes wird vom Gericht festgesetzt.

Grundlage dieser Verkehrswertfestsetzung ist ein Schätzgutachten, das von einem gerichtlich bestellten unabhängigen Sachverständigen zu einem gewissen Wertermittlungstichtag (i.d.R. der Ortstermin der Begutachtung) erstellt worden ist.

Die Wertermittlung durch das Vollstreckungsgericht dient der Ermittlung der Wertgrenzen (sog. 5/10- und 7/10-Grenze) und damit dem Schutz des Schuldners vor Verschleuderung des Grundbesitzes.

Bietinteressenten kann die gerichtliche Wertermittlung eine Orientierungshilfe sein, die Angaben im Schätzgutachten für diese eine Informationsquelle darstellen. **Gewährleistungsansprüche können hieraus jedoch nicht hergeleitet werden**. Das heißt, das Vollstreckungsgericht haftet nicht für den Zustand der Immobilie. Sollte sich das Objekt in einem schlechteren Zustand befinden, als im Gutachten dargestellt, kann der Erwerb weder rückgängig gemacht werden, noch der Preis herabgesetzt werden. Trotzdem wird die Einsichtnahme in das Wertgutachten aufgrund der darin enthaltenen Informationen zum Objekt **vor** der Abgabe von Geboten ausdrücklich nahegelegt.

Ein Anspruch auf vorherige Besichtigung des zu versteigernden Objektes besteht nicht. Ob Eigentümer/Mieter eine Besichtigung zulassen, ist dem Vollstreckungsgericht in der Regel nicht bekannt.

Bitte beachten Sie: Wer sich nicht hinreichend mit dem Zustand eines Objektes vertraut machen konnte und trotzdem bietet, geht ein Risiko ein!

Ablauf des Versteigerungstermins und Versteigerungsbedingungen

Geringstes Gebot

Bei der Versteigerung wird ein Gebot nur zugelassen, wenn die dem Anspruch des bestrangig betreibenden Gläubigers vorgehenden Rechte sowie die Kosten des Verfahrens gedeckt werden, § 44 Abs. 1 ZVG. Das geringste Gebot gibt also an, mit welchem Betrag zu bieten begonnen werden kann (sog. Mindestbargebot) und welche Rechte ggf. von einem Erwerber zu übernehmen sind.

Das geringste Gebot wird erst im Versteigerungstermin bekanntgegeben.

Wertgrenzen

Grundsätzlich sind in einem Versteigerungstermin die Vorschriften der § 85 a ZVG (Zuschlagsversagung von Amts wegen bei Nichterreichen von 5/10 des Verkehrswertes) und § 74 a ZVG (Zuschlagsversagung auf Antrag eines hierzu Berechtigten bei Nichterreichen von 7/10 des Verkehrswertes) zu beachten.

Das heißt, **der Zuschlag kann nicht erteilt werden, wenn** das Meistgebot einschließlich des Kapitalwertes bestehenbleibender Rechte (z.B. Grundschuld ist zu übernehmen) unter **5/10 des festgesetzten Verkehrswertes liegt**, § 85 a ZVG. Auf Antrag eines hierzu berechtigten Gläubigers kann der Zuschlag auch versagt werden, wenn weniger als 7/10 des Verkehrswertes geboten sind.

Wurde bereits in einem früheren Termin der Zuschlag nicht erteilt, weil eine der oben genannten Grenzen nicht erreicht worden ist, so gelten die Wertgrenzen für weitere Versteigerungstermine nicht mehr. Allerdings hat der Gläubiger als „Herr des Verfahrens“ jederzeit das Recht, auch nach Schluss der Versteigerung und unabhängig davon wie viel geboten wurde, das Verfahren einstweilen einzustellen (z.B. weil ihm das Gebot zu niedrig ist). In diesem Fall ist der Zuschlag ebenfalls zu versagen.

Sofern die Wertgrenzen für einen Termin keine Gültigkeit mehr haben, ist dies in der Terminsbestimmung vermerkt. Es ist dann der Zusatz aufgenommen: „Der Zuschlag wurde in einem früheren Termin aus den Gründen des § 74 a/ 85 a ZVG versagt.“

Ausschluss der Mängelhaftung

In der Versteigerung besteht keine Sach- und Rechtsmängelhaftung. Eine Gewährleistung findet nicht statt. Das Versteigerungsgericht haftet also nicht für die Richtigkeit der Grundbucheintragungen, nicht für den Zustand der Beschlagnahmeobjekte, nicht für die Angaben im Schätzgutachten und übernimmt keine Gewähr für das Bestehen oder Nichtbestehen von öffentlichen Lasten.

Das Beschlagnahmeobjekt wird vielmehr in seinem tatsächlichen Zustand und Bestand versteigert, auch wenn dieser von der Grundbuchbeschreibung abweichen sollte.

Der Grundstückserwerb erfolgt also auf eigenes Risiko.

Nutzung des Objekts

Mietverhältnis:

Der Ersteher muss bestehende Mietverhältnisse übernehmen (§ 57 ZVG in Verbindung mit §§ 566, 566 a, 566 b Abs. 1, 566 c und 566 d BGB). Ab dem Zuschlag steht ihm die Miete zu.

Bei der **Vollstreckungsversteigerung** gibt es ein **Sonderkündigungsrecht** (§ 57 a ZVG). Der Ersteher hat danach **einmalig** die Möglichkeit, bestehende Miet- oder Pachtverhältnisse unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist zum nächstmöglichen Zeitpunkt nach dem Zuschlag unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist zu kündigen (z.B. ist bei Wohnraum spätestens am erstmöglichen 3. Werktag eines Monats nach Zuschlag zum Ablauf des übernächsten Monats zu kündigen). Im Falle einer Kündigung finden im Übrigen die Vorschriften des Mietrechts des BGB (z.B. Form der Kündigung, Mieterschutzbestimmungen etc.) Anwendung. Im Streitfall entscheidet das Prozessgericht.

Eigennutzung:

Mit Eigentumswechsel (Zuschlag) verliert der Schuldner, wie auch die zu seinem Hausstand gehörenden Personen, das Recht zum Besitz und ist grundsätzlich zur Räumung des Objekts verpflichtet.

Sollte der Schuldner das Objekt nicht freiwillig räumen, kann der Ersteher mit einer vollstreckbaren Ausfertigung des Zuschlagsbeschlusses gemäß § 93 ZVG die Räumung durch einen Gerichtsvollzieher veranlassen (hierfür fallen zusätzliche Kosten an, die vom Ersteher vorgeschossen werden müssen).

Der Ersteher sollte dem früheren Eigentümer eine angemessene Frist zur Räumung setzen, ggf. unter Vereinbarung einer Nutzungsentschädigung, die sich an der ortsüblichen Miete orientieren kann.

Bitte beachten Sie: Im Falle des Abschlusses eines Mietvertrags mit dem früheren Eigentümer, erwirbt dieser ein Recht zum Besitz.

Drittbesitz:

Räumungspflicht besteht auch für Dritte, die nach dem Eigentumswechsel kein Besitzrecht mehr haben.

Bietzeit

Die gesetzlich vorgeschriebene Mindestbietzeit beträgt **30 Minuten** (§ 73 ZVG). Sie wird solange verlängert, wie Bietinteresse erkennbar ist.

Zuschlag/ Eigentumserwerb

Mit dem Zuschlag wird der Ersteher **sofort** und unabhängig von einer Eintragung im Grundbuch **Eigentümer** des Objekts – mit allen Rechten und Pflichten. Ein Notartermin ist nicht mehr erforderlich.

Die Eigentumsumschreibung beim Grundbuchamt sowie die Löschung aller Rechte, die nicht bestehen geblieben sind, wird bei Vorliegen folgender Voraussetzungen automatisch durch das Gericht veranlasst:

- der Zuschlagsbeschluss ist rechtskräftig geworden
- der Verteilungstermin hat stattgefunden
- das Finanzamt bescheinigt dem Gericht, dass die Zahlung der Grunderwerbssteuer geregelt ist.

Kosten

Zu dem Gebot kommen noch folgende Nebenkosten auf den Ersteher zu:

- Gebühr für die Zuschlagserteilung; Berechnung aus dem Betrag des abgegebenen Meistgebots einschließlich evtl. bestehenbleibender Belastungen
- Gebühr für die Eigentumsumschreibung beim Grundbuchamt; Wert hierfür mindestens der Verkehrswert, auch wenn zu einem geringeren Betrag ersteigert wurde.
- Grunderwerbsteuer; Berechnung aus dem Betrag des abgegebenen Meistgebots einschließlich evtl. bestehenbleibender Belastungen

Abgabe von Geboten

Formalien bei der Abgabe von Geboten

Bieter müssen geschäftsfähig sein und sich durch einen amtlichen Lichtbildausweis (Personalausweis, Reisepass) legitimieren können.

Falls Sie in Bietgemeinschaft bieten möchten (z.B. zum Zwecke des Erwerbs als Miteigentümer zu je ½, in Gütergemeinschaft o.ä.), ist die Angabe des Beteiligungsverhältnisses erforderlich, zudem müssen alle Mitbieter persönlich im Termin anwesend sein.

Die Abgabe von Geboten im Namen eines Dritten ist **nur mit öffentlich beglaubigter Bietvollmacht/ Generalvollmacht** möglich. Vertreter juristischer Personen, einer Handelsgesellschaft oder einer Einzelfirma müssen ihre Vertretungsberechtigung nachweisen (z.B. durch einen beglaubigten/ amtlichen Handelsregisterausdruck neuesten Datums). Mehrere gesetzliche Vertreter (z.B. Eltern) können nur gemeinsam bieten. Vormund, Eltern und Betreuer benötigen zur Abgabe von Geboten eine rechtskräftige familien- bzw. betreuungsgerichtliche Genehmigung. Der Nachweis der Vertretungsberechtigung ist **sofort** zu erbringen.

Im Falle von Unklarheiten sollte man sich **rechtzeitig** beim zuständigen Amtsgericht nach den einzuhaltenden Formalien erkundigen.

Sicherheitsleistung

Verschiedene Verfahrensbeteiligte sind berechtigt, vom Bieter eine Sicherheitsleistung zu verlangen. Diese beträgt in der Regel **10 % des Verkehrswertes**. Bei Geboten des Schuldners oder eines neu eingetretenen Eigentümers des Grundstücks kann eine erhöhte Sicherheitsleistung verlangt werden. Kann der Bieter die Sicherheitsleistung nicht **sofort** erbringen, ist das Gebot zurückzuweisen.

Die Sicherheitsleistung kann **ausschließlich** erbracht werden durch:

- 1) von einem zugelassenen Kreditinstitut ausgestellten und im Inland zahlbaren Verrechnungsscheck oder aber einen Bunkebsbankscheck. Das heißt, ein von dem Bieter selbst unterschriebener Scheck ist als Sicherheitsleistung **nicht** geeignet.

Bitte beachten Sie: Schecks dürfen frühestens am dritten Werktag vor dem Versteigerungstermin ausgestellt worden sein. Ein in den Scheckausstellungszeitraum fallender Samstag kann nicht als Werktag angesehen werden.

- 2) unbefristete, unbedingte und selbstschuldnerische Bürgschaft eines zugelassenen Kreditinstituts, erfüllbar im Inland
- 3) Überweisung an die Landesjustizkasse Bamberg

KontoNr.	- 24 919 bei der Bayern LB München
BLZ	- 700 500 00
IBAN:	- DE34 7005 0000 0000 0249 19
BIC:	- BYLADEMXXX
<u>Verwendungszweck:</u>	- AG Würzburg - Aktenzeichen ... K ... - Name des Bieters - „Sicherheitsleistung“

Bitte beachten Sie: Der Betrag muss der Gerichtskasse zum einen vor dem Versteigerungstermin gutgeschrieben sein und zum anderen muss der Nachweis hierüber im Versteigerungstermin vorliegen. Der Nachweis der Gutschrift erfolgt durch direkte Mitteilung der Gerichtskasse an das Versteigerungsgericht. Um eine rechtzeitige Mitteilung zu gewährleisten, wird eine Überweisung mindestens 2 Wochen vor dem Versteigerungstermin angeraten, da die Zahlung durch die Landesjustizkasse Bamberg dem jeweiligen Gericht und Verfahren zugeordnet werden muss. Sofern der Bieter nicht Meistbietender geblieben ist, wird die Sicherheitsleistung unaufgefordert zurücküberwiesen.

Andere Zahlungsmittel, insbesondere **Barzahlung**, erfüllen diese Anforderungen **nicht**.

Verteilungstermin

Der „Verteilungstermin“ (= Termin für die Verteilung des Versteigerungserlöses) wird ca. 8 – 10 Wochen nach dem Versteigerungstermin abgehalten.

Der Ersteher muss sein Bargebot zuzüglich Zinsen (4 % Zinsen p.a. daraus vom Tag des Zuschlages an bis zum Verteilungstermin) rechtzeitig bis zu diesem Termin bezahlen. **Barzahlung im Verteilungstermin ist ausgeschlossen.**

Eine Verzinsung endet vorzeitig, wenn das Geld bei der Hinterlegungsstelle wirksam unter Verzicht auf das Recht der Rücknahme **hinterlegt** wurde. Dies ist spätestens im Verteilungstermin nachzuweisen durch Vorlage des Hinterlegungsscheines. Zuviel gezahlte Zinsen erhält der Ersteher dann automatisch zurückerstattet. Bei weiteren Fragen zum Hinterlegungsverfahren können Sie sich an die Hinterlegungsstelle der Amtsgerichte oder an das Versteigerungsgericht wenden.

Die Bezahlung des Bargebots erfolgt durch Überweisung oder Einzahlung auf das Konto der Landesjustizkasse Bamberg

KontoNr.	- 24 919 bei der Bayern LB München
BLZ	- 700 500 00
IBAN:	- DE34 7005 0000 0000 0249 19
BIC:	- BYLADEMMXXX
<u>Verwendungszweck:</u>	- AG Würzburg - Aktenzeichen ... K ... - Name des Erstehers - „ Bargebot “ (bei förmlicher Hinterlegung auch Angabe des HL-Aktenzeichens).

Eine Bareinzahlung bei Gericht ist **nicht** möglich.

Bitte beachten Sie: Der Betrag muss der Gerichtskasse zum einen vor dem Verteilungstermin gutgeschrieben sein und zum anderen muss der Nachweis hierüber im Verteilungstermin vorliegen. Der Nachweis der Gutschrift/ Hinterlegung erfolgt durch direkte Mitteilung der Gerichtskasse/ Hinterlegungsstelle an das Vollstreckungsgericht. Um eine rechtzeitige Mitteilung zu gewährleisten, wird eine Überweisung mindestens 2 Wochen vor dem Termin angeraten.

Es ist Aufgabe des Erstehers, **rechtzeitig** zum Verteilungstermin die Zahlung des Meistgebots gegenüber dem Versteigerungsgericht nachzuweisen (z.B. durch Vorlage der Kassenquittung über die Einzahlung oder aber des Hinterlegungsscheins).

Wird die Zahlung nicht spätestens im Verteilungstermin nachgewiesen, hat das Gericht ggf. die Forderung gegen den Ersteher auf die Berechtigten zu übertragen und Eintragung von Sicherungshypotheken im Grundbuch anzuordnen (§§ 118, 128 ZVG). Dem Ersteher können damit **erhebliche Nachteile** entstehen (Zwangsvollstreckung, Wiederversteigerung).

Es wird keine Haftung für den Inhalt dieser Hinweise übernommen.

Amtsgericht Würzburg
- Vollstreckungsgericht I –
Ottostraße 5, Ziviljustizzentrum
Geschäftsstelle Zimmer Nr. A 304, 3. Stock

Tel. 0931 / 381 -2305
-2306
-2056

Fax: 0931/381-2313

Besuchszeiten:
Mo. - Fr. 8.00 Uhr bis 12.00 Uhr
und nach Vereinbarung