



Amtsgericht Weilheim i.OB

- Vollstreckungsgericht -

Alpenstraße 16
82362 Weilheim i.OB

Tel.: 0881/998-150

Fax: 0881/998-100

Aktenzeichen: **K 157/04**
verb. mit **K 158/04, K 159/04**

Weilheim, den 27.11.2006

Gegenwärtig:

Rechtspfleger: JOI Hurm
Rechnungsbeamtin: JOI Feilkas

Zur Kenntnisnahme

ohne Hinzuziehung eines
Urkundsbeamten

Niederschrift

aufgenommen in öffentlicher Sitzung

in dem Zwangsversteigerungsverfahren über die im Grundbuch des Amtsgerichts Garmisch-Partenkirchen von Eschenlohe Blatt 970, 1627 und 1097

auf den Namen **Huber Christian**, geb. am 30.07.1976, Eschenlohe
eingetragenen Grundstücke

- | | |
|--|-----------|
| a) <u>Grundbuch von Eschenlohe Blatt 970:</u>
FINr. 1086 Mühlstr. 40, 2 Wohnhäuser, Hofraum, zu | 0,1856 ha |
| b) <u>Grundbuch von Eschenlohe Blatt 1627:</u>
FINr. 1088/7 Bei der Rautenstraße, Gebäude- und Freifläche, zu | 0,0706 ha |
| c) <u>Grundbuch von Eschenlohe Blatt 1097:</u>
FINr. 1088 Im Ida, Bauplatz, zu | 0,1230 ha |

Zu dem auf heute anberaumten

Versteigerungstermin

fanden sich bei Aufruf der Sache ein:

1. Herr Ralph Wichmann, persönlich aus anderen Verfahren bekannt,

handelnd für die Wüstenrot Bausparkasse AG, Hohenzollernstr. 46, 71638 Ludwigsburg
- unter Vorlage einer notariellen Bietungsvollmacht, welche zurückgegeben und von der
eine Kopie zu den Akten genommen wurde –

2. Herr Dr. Helmut Mooser, Spitzwegstr. 7, 82418 Murnau
handelnd als Betreuer von Frau Gabriele Mooser
3. Herr Florian Mooser, Hagener Str. 1a, 82418 Murnau

Vom Rechtspfleger wurde festgestellt, dass mit Schreiben vom 27.11.2006 vom Vollstreckungsschuldner ein Ablehnungsantrag wegen Befangenheit gestellt wurde.

Vom Rechtspfleger wurde hierzu festgestellt, dass die Ablehnung eines Rechtspflegers wegen Befangenheit nach denselben Gründen wie die Ablehnung eines Richters möglich ist (vgl. §§ 42 ff ZPO), dass jedoch nach § 47 ZPO solche Handlungen noch vorzunehmen sind, die keinen Aufschub dulden. Bei der Abhaltung des Versteigerungstermins handelt es sich um eine solche unaufschiebbare Handlung.

Festgestellt wurde, dass die Terminsbestimmung zum heutigen Versteigerungstermin sämtlichen Beteiligten form- und fristgerecht zugestellt wurde und die Veröffentlichung im Amtsblatt, dem Weilheimer Tagblatt, am 23.09.2006 und somit ebenfalls frist- und formgerecht erfolgte.

Es wurden folgende Grundstücksnachweisungen und Schriftstücke ihrem wesentlichen Inhalt nach bekannt gegeben:

1. Beglaubigte Ablichtung der Grundbücher von Eschenlohe Blatt 970, 1097 und 1627
2. Beschluss über die Festsetzung des Verkehrswertes vom 24.05.2005 (Bl. 48/51 d.A.)
3. Eintragungsbestätigung des Grundbuchamtes Garmisch-Partenkirchen
 - vom 08.09.2004 (Bl. 12/13 d.A.) in dem Verfahren K 157/04,
 - vom 20.09.2004 (Bl. 12/13 d.A.) in dem Verfahren K 158/04 und
 - vom 14.09.2004 (Bl. 12/13 d.A.) in dem Verfahren K 159/04mit dem Hinweis, dass die Beschlagnahme
 - im Verfahren K 157/04 am 26.08.2004 und
 - in den Verfahren K 158/04 und K 159/04 am 13.09.2004jeweils durch Eingang des Eintragungsersuchens beim Grundbuchamt Garmisch-Partenkirchen wirksam geworden ist.
4. Mitteilung der Direktion für ländliche Entwicklung vom 19.09.2006
5. Mitteilung der Bayerischen Landesbrandversicherung AG, München, vom 08.11.2006
6. Mitteilung gemäß § 41 Abs.2 ZVG vom 03.11.2006 (Bl. 372/377 d.A.)
7. Beitrittsbeschluss vom 05.10.2006 (Bl. 340/343 d.A.) mit dem Hinweis, dass dieser nicht innerhalb der 4-Wochen-Frist des § 43 Abs. 2 ZVG zugestellt wurde

Festgestellt wurde, dass Anmeldungen von Mietern und Pächtern gemäß § 57 d ZVG nicht vorliegen.

Es würde darauf hingewiesen, dass der Ersteher berechtigt ist, evtl. Miet- oder Pachtverträge zum erstzulässigen Termin unter Einhaltung der gesetzlichen Kündigungsfrist zu kündigen. Wird diese Frist versäumt, so läuft der Vertrag auf seine vereinbarte Dauer weiter.

Auf die Vorschriften im Sinne von § 57 ff ZVG wurde hingewiesen, insbesondere darauf, dass das Sonderkündigungsrecht des Erstehers gemäß § 57c ZVG beschränkt sein kann.

Der Rechtspfleger wies ferner darauf hin, dass darüber hinaus nach überwiegender Rechtsprechung die Kündigungsschutzbestimmungen des BGB Anwendung finden.

Vom Rechtspfleger wurde darauf hingewiesen, dass nach den gesetzlichen Versteigerungsbedingungen im Grundbuch von Eschenlohe Blatt 970 (FINr. 1086) keine Rechte in Abteilung II und III des Grundbuches bestehen bleiben.

Vom Rechtspfleger wurde festgestellt, dass das im Grundbuch von Eschenlohe Blatt 970 in Abteilung II lfd. Nr. 4 eingetragene Recht (Leibgeding für Katharina Huber) lösungsfähig ist und damit nicht außerhalb des geringsten Gebotes gemäß § 9 Abs. 1 EGZVG bestehen bleibt.

Es wurde des Weiteren darauf hingewiesen, dass nach den gesetzlichen Versteigerungsbedingungen die im Grundbuch von Eschenlohe Blatt 1097 (FINr. 1088) in Abt. II Nr. 2 bis 4 sowie die im Grundbuch von Eschenlohe Blatt 1627 (FINr. 1088/7) in Abteilung II Nr. 1 und Abteilung III Nr. 1 eingetragenen Rechte als Teil des geringsten Gebotes bestehen bleiben und vom Ersteher zu übernehmen sind.

Vom Rechtspfleger wurde festgestellt, dass die Erben der Berechtigten der im Grundbuch von Eschenlohe Blatt 1097 in Abteilung II Nr. 4 und im Grundbuch von Eschenlohe Blatt 1627 in Abteilung II Nr. 1 eingetragenen Auflassungsvormerkungen mit Schriftsatz vom 22.03.2006 (Bl. 106 d.A.) einen Antrag auf abweichende Versteigerungsbedingungen gestellt haben, dass diese Rechte nicht in das geringste Gebot aufzunehmen sind und damit durch den Zuschlag erlöschen.

Der Rechtspfleger verkündete sodann folgenden

Beschluss:

Die im Grundbuch von Eschenlohe Blatt 1097 und 1627 eingetragenen Grundstücke FINr. 1088 und 1088/7 werden auf Antrag der Berechtigten unter der abweichenden Versteigerungsbedingung ausgebaut, dass die in Abteilung II Nr. 1 bzw. 4 eingetragenen Auflassungsvormerkungen nicht in das geringste Gebot aufgenommen werden und damit durch den Zuschlag erlöschen.

Die Vorschriften der §§ 50, 51 ZVG wurden mit den Beteiligten eingehend erörtert.

Vom Gericht wurden folgende Ersatzwerte für die im Grundbuch von Eschenlohe Blatt 1097 in Abt. II eingetragenen Rechte vorgeschlagen:

lfd. Nr. 2: Geh- und Fahrrecht für die jeweiligen Eigentümer der FINr. 1086, Gemarkung Eschenlohe (Band 27 Blatt 970 Best. Verz. Nr. 1) einen Ersatzwert gemäß §§ 50, 51 ZVG in Höhe von 100,00 €

lfd. Nr. 3: Geh- und Fahrrecht für den Freistaat Bayern, vertreten durch das Landratsamt Garmisch-Partenkirchen; einen Ersatzwert gemäß §§ 50, 51 ZVG in Höhe von 100,00 €

Einwendungen hiergegen wurden von den Beteiligten nicht erhoben.

Der Rechtspfleger verkündete sodann folgenden

Beschluss:

Für die im Grundbuch von Garmisch-Partenkirchen Gemarkung Eschenlohe Blatt 1097 in Abt. II Nr. 2 und 3 eingetragenen Rechte wird gemäß §§ 50, 51 ZVG jeweils ein Ersatzwert von 100,00 € festgesetzt.

Die Vorschriften des § 63 ZVG wurde mit den Beteiligten eingehend erörtert.

Herr Wichmann erklärte für die Bausparkasse Wüstenrot AG:

„ Es wird das Gesamtausgebot sämtlicher Grundstücke unter gleichzeitigem Verzicht auf Einzelausgebote beantragt.“

vorgelesen und genehmigt

Die übrigen Beteiligten schlossen sich dieser Erklärung an.

Der Rechtspfleger verkündete sodann folgenden

Beschluss:

Die Grundstücke FINr. 1086, 1088/7 und 1088 der Gemarkung Eschenlohe werden im Gesamtausgebot ausgebaut. Ein Einzelausgebot unterbleibt, da alle anwesenden Beteiligten auf ein Einzelausgebot verzichtet haben.

Von der Rechnungsbeamtin wurde die vorliegenden Anmeldung der

- Gemeinde Eschenlohe vom 11.09.2006
- sowie der Entwurf des geringsten Gebotes mit den Versteigerungsbedingungen verlesen.

Die Beteiligten wurden hierzu gehört, Einwendungen wurden nicht erhoben.

Der Rechtspfleger verkündete sodann folgenden

Beschluss:

Nachdem Einwendungen gegen den Entwurf des geringsten Gebotes nicht erhoben wurden, wird dieser zum endgültigen geringsten Gebot und zum Bestandteil dieser Niederschrift er-

klärt, wobei festgestellt wird, dass der bar zu zahlende Teil des geringsten Gebotes 66.355,83 € und der Wert der bestehen bleibenden Rechte in Abteilung II und III des Grundbuches 15.845,53 € beträgt.

Vom Rechtspfleger wurde festgestellt, dass die Wertgrenzen gem. §§ 74a, 85a ZVG nicht mehr gelten, da bereits mit Beschluss vom 01.06.2006 der Zuschlag gem. § 74a Abs. 1 ZVG versagt wurde.

Es wurde nun auf den bevorstehenden Ausschluss weiterer Anmeldungen und die Folgen verspäteter Anmeldungen nach §§ 37 Nr. 4 und 5, 110 ZVG (Rangverlust) hingewiesen.

Weitere Anmeldungen erfolgten trotz Aufforderung nicht.

Das Gericht eröffnete um 14.03 Uhr die Bieterstunde und forderte zur Abgabe von Geboten auf.

Die Anwesenden wurden ausdrücklich darauf hingewiesen, dass auch während der nachfolgenden Belehrungen jederzeit Gebote abgegeben werden können.

Der Rechtspfleger gab nun folgende Hinweise und Belehrungen bekannt:

1. Der Ersteher darf als Eigentümer erst dann in das Grundbuch eingetragen werden, wenn die Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes dem Vollstreckungsgericht vorliegt.
2. Versteigert wird der an der angegebenen Grundbuchstelle eingetragene Grundbesitz in seinem tatsächlichen Bestand, auch wenn dieser von der Grundbuchbeschreibung abweicht. Das Vollstreckungsgericht haftet nicht für die Richtigkeit der Grundbucheintragung und auch nicht für den tatsächlichen Zustand der Beschlagnahmeobjekte. Die Versteigerung erstreckt sich auch auf Bestandteile, Zubehörstücke und sonstige Gegenstände, die kraft Gesetzes der Beschlagnahme in diesem Verfahren oder der Bestimmung des § 55 Abs.2 ZVG unterliegen, soweit diese nicht wirksam ausdrücklich von der Versteigerung ausgenommen sind.
Die Aufnahme oder Nichtaufnahme eines solchen Gegenstandes in das Schätzungsgutachten des Sachverständigen oder in den Verkehrswertbeschluss besagt nicht, dass es sich bei solchen Sachen um Zubehör im Sinne der §§ 97, 98 BGB handelt oder nicht handelt oder ob ein solcher Gegenstand gar Bestandteil ist. Allein maßgebend für den Bestand solcher Rechtsverhältnisse ist die tatsächliche Situation im Zeitpunkt der Versteigerung.
3. Über das Recht auf Verlangen von Bietersicherheit, deren Form und Höhe entsprechend §§ 67 ff ZVG.
4. Über Beginn und Dauer der Bieterstunde, den Eigentumsübergang nach § 90 ZVG und den Gefahrenübergang nach § 56 ZVG.
5. Auf die Möglichkeit der Einsichtnahme in das Wertgutachten des Sachverständigen wurde hingewiesen.

Es wurde folgendes Gebot gelegt:

Herr Anton Mangold, ausgewiesen durch Reisepass,
geb. 07.09.1932, verheirateter Unternehmer, und
Frau Elfriede Genovefa Barbara Anna Mangold, ausgewiesen durch Reisepass
geb. 23.10.1938, geb. Feichtmeier, verheiratete Unternehmerin,
beide wohnhaft Schellenbergstr. 1, 82438 Eschenlohe,
bieten zu je ½-Anteil 180.000,00 €

Das letzte Gebot von Herrn Anton Mangold und Frau Elfriede Genovefa Barbara Anna Mangold in Höhe von 180.000,00 € wurde durch dreimaligen Aufruf verkündet.

Der Rechtspfleger forderte nochmals ausdrücklich zur Abgabe weiterer Gebote auf.

Ungeachtet dieser Aufforderung wurde ein weiteres Gebot nicht mehr abgegeben.

Der Rechtspfleger verkündete um 14.36 Uhr den Schluss der Versteigerung.

Hierauf wurden die anwesenden Beteiligten und die Meistbietenden zum Zuschlag gehört. Erklärungen wurden keine abgegeben.

Der Rechtspfleger verkündete im Anschluss anliegenden

Beschluss:

1. Termin zur Verkündung einer Entscheidung über den Zuschlag wird bestimmt auf:
Donnerstag, den 25. Januar 2007, 16.00 Uhr,
Sitzungssaal E 014, im Gerichtsgebäude,
Alpenstraße 16, 82362 Weilheim.
2. Der Verkündungstermin ist durch Aushang an der Gerichtstafel bekannt zu machen.

Hierauf wurde die Sitzung geschlossen.

Hurm
Rechtspfleger

Aktenzeichen: K 157/04 verb. m. K 158/04 und K 159/04

Termin am: 27.11.2006

Beschlagnahme am:

K 157/04: 26.08.2004

K 158/04: 13.09.2004

K 159/04: 13.09.2004

Geringstes Gebot
und
Versteigerungsbedingungen
im Zwangsversteigerungsverfahren
gegen
Huber Christian

A: Geringstes Gebot

Das geringste Gebot umfaßt den bar zu zahlenden Teil und die bestehenbleibenden Belastungen.

Der Berechnung des geringsten Gebotes ist der besträngige Anspruch der betreibenden Gläubiger zugrunde zu legen.

Das ist

- a) hinsichtlich Grundstück FINr. 1086 der dingliche Anspruch der Wüstenrot Bausparkasse AG aus dem Recht Abt. III lfd. Nr. 1 (Grundschild ohne Brief zu DM 156.000,--),
- b) hinsichtlich Grundstück FINr. 1088/7 der persönliche Anspruch der Wüstenrot Bausparkasse AG aus dem Anordnungsbeschluss vom 08.09.2004,
- c) hinsichtlich Grundstück FINr. 1088 der persönliche Anspruch der Wüstenrot Bausparkasse AG aus dem Anordnungsbeschluss vom 08.09.2004.

Die diesem Recht vorgehenden Ansprüche müssen durch "Barzahlung" oder "Bestehenbleiben" gedeckt werden (§ 44 ZVG).

I. Bar zu zahlender Teil:

Der bar zu zahlende Teil des geringsten Gebotes im Gesamtbetrag von

€ 66.355,83

setzt sich zusammen wie folgt:

1. Kosten des Verfahrens (§ 109 ZVG)

im Pauschalbetrag von **€ 13.000,--**

2. Ansprüche gemäß § 10 Abs. 1 Nr. 3 ZVG:

Gemeinde Eschenlohe
Murnauer Straße 1
82438 Eschenlohe

laut Anmeldung vom 11.09.2006

Grundsteuer für Grundstück FINr. 1086
vom 01.07.2002 bis 30.09.2006 € 2.796,84
vom 01.10.2006 bis 26.11.2006 (56 Tage) € 160,97
§ 47 ZVG € 43,12

€ 3.000,93

Grundsteuer für Grundstück FINr. 1088/7
vom 01.04.2003 bis 30.06.2004 € 331,71

Grundsteuer für Grundstück FINr. 1088
vom 01.04.2004 bis 30.09.2006 € 439,53
vom 01.10.2006 bis 26.11.2006 (56 Tage) € 27,35
§ 47 ZVG € 7,32

€ 474,20

Wasseranschlussbeitrag Grundstück FINr. 1086 € 4.960,77
Straßenausbaubeitrag € 30.305,66
Mahngebühren € 335,--
Säumniszuschläge € 5.738,--

€ 45.146,27

3. Ansprüche gemäß § 10 Abs. 1 Nr. 4 ZVG:

Bausparkasse GdF Wüstenrot gGmbH
Höhenzollernstraße 46
71638 Ludwigsburg

aus der Grundsuld zu DM 30.600,--,
eingetragen im Grundbuch von Eschenlohe Blatt 1627 Abt. III lfd. Nr. 1

10% Zinsen aus € 15.645,53, fällig jeweils jährlich nachträglich 13.09.2001 bis 26.11.2006 (1.874 Tage)	€ 8.144,37
§ 47 ZVG	€ 65,19

	€ 8.209,56

II. Bestehen bleibende Rechte:

Nach den gesetzlichen und abweichenden Versteigerungsbedingungen bleiben folgende Rechte im Grundbuch bestehen:

Grundbuch von Eschenlohe Blatt 970 (Grundstück FlNr. 1086):

In Abteilung II und III des Grundbuchs bleiben keine Rechte bestehen.

Grundbuch von Eschenlohe Blatt 1627 (Grundstück FlNr. 1088/7):

Abteilung II: keine

Abteilung III:

lfd. Nr. 1: Grundsuld für Bausparkasse GdF Wüstenrot gGmbH, Ludwigsburg;
10% Zinsen jährlich;
im Betrag von € 15.645,53

Grundbuch von Eschenlohe Blatt 1097 (Grundstück FlNr. 1088):

Abteilung II:

lfd. Nr. 2: Geh- und Fahrrecht für die jeweiligen Eigentümer der FlNr. 1086 Gemarkung
Eschenlohe (Band 27 Blatt 970 Best. Verz.Nr. 1);
im Gleichrang mit dem Recht Nr. 3;
im festgesetzten Ersatzwert gemäß §§ 50, 51 ZVG in Höhe von € 100,--

lfd. Nr. 3: Geh- und Fahrtrecht für den Freistaat Bayern, vertreten durch das Landratsamt
Garmisch-Partenkirchen;
im Gleichrang mit dem Recht Nr. 2;
im festgesetzten Ersatzwert gemäß §§ 50, 51 ZVG in Höhe von € 100,--

Abteilung III: keine

Gesamtbetrag der bestehen bleibenden Rechte: € 15.845,53

B: Versteigerungsbedingungen

1. Es gelten die gesetzlichen und abweichende Versteigerungsbedingungen.
2. Die Kosten des Zuschlags hat der Ersteher zu tragen.
3. Das Bargebot hat der Ersteher spätestens im Verteilungstermin bar zu zahlen. Er kann es auch unter Verzicht auf Rücknahme bei der Hinterlegungsstelle des Amtsgerichts Weilheim i.OB hinterlegen. Vom Zuschlag bis zur Hinterlegung unter Rücknahmeverzicht oder bis zur Zahlung im Verteilungstermin hat er es mit jährlich 4% zu verzinsen.
4. Das Bargebot enthält nicht die bestehenbleibenden Belastungen. Falls diese im Zeitpunkt des Zuschlags ganz oder teilweise nicht bestehen, hat der Ersteher eine entsprechende Ersatzzahlung zu leisten.

Bei bedingten Rechten oder bei Gesamtrechten kann die Ersatzzahlungspflicht auch im Falle des Erlöschens nach dem Zuschlag eintreten.

Der Rechnungsbeamte

Feilkas, JOI