

LANDESGERICHT BOZEN

ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN IM BEREICH DER  
LIEGENSCHAFTSVERKÄUFE

**IN TELEMATISCHER UND GLEICHZEITIGER  
FORM**

(Art. 21 M.D. 32/2015)

**MITTEILUNG ÜBER DEN VERKAUF**

**A)**

**MODALITÄTEN ZUR EINREICHUNG DER KAUFANGEBOTE**

- 1 -

Die Kaufangebote müssen **ausschließlich IN TELEMATISCHER FORM** in Übereinstimmung mit den Bestimmungen des MD vom 26. Februar 2015 Nr. 32, Art. 12 und ff. eingehen und gemäß den Vorgaben des "Handbuches für Nutzer", veröffentlicht auf dem Portal für telematische Verkäufe des Justizministeriums, vorgelegt werden. In der Folge werden die diesbezüglichen Bestimmungen, versehen mit einigen Präzisierungen, wiedergegeben.

***Einreichung des Kaufangebotes und der beigefügten Dokumente (Art. 12 M.D. Nr. 32/2015)***

1. Das Angebot für den telematischen Verkauf muss Folgendes beinhalten:

a) die Erkennungsdaten des Bieters, mit ausdrücklicher Angabe der Steuernummer oder der Mehrwertsteuernummer;

Es wird präzisiert, dass dem telematisch vorgelegten Angebot, bei sonstiger Unzulässigkeit, folgende Dokumentation beigefügt sein muss:

- 1) Für physische Personen als Bieter, und zwar italienische Staatsbürger, Staatsbürger der Mitgliedsstaaten der Europäischen Union, Bürger der Mitgliedsstaaten des EWR (Europäischer Wirtschaftsraum), Staatenlose mit Wohnsitz in Italien seit mindestens drei Jahren oder (politische) Flüchtlinge mit Wohnsitz in Italien seit mindestens drei Jahren: Ablichtung der Vorder- und Rückseite der gültigen Identitätskarte und/oder des Reisepasses und/oder der Aufenthaltsgenehmigung;
- 2) für physische Personen als Bieter, und zwar ausländische Staatsbürger mit rechtmäßigem Aufenthalt in Italien seit weniger als drei Jahren oder Familienangehörige (mit gültigem Aufenthalt) eines ausländischen Staatsbürgers mit rechtmäßigem Aufenthalt in Italien seit weniger als drei Jahren, oder Staatenlose mit Wohnsitz in Italien seit weniger als drei Jahren: Ablichtung der Vorder- und Rückseite der Aufenthaltsgenehmigung und/oder die Aufenthaltskarte für langfristig Aufenthaltsberechtigte;
- 3) für physische Personen als Bieter, und zwar ausländische Staatsbürger ohne rechtmäßigen Aufenthalt in Italien: Unterlagen, welche die Voraussetzung der Gegenseitigkeit zwischen Italien und dem eigenen

- Zugehörigkeitsstaat bestätigen, oder die Angabe der Internationalen Verträge, welche den Kauf zulassen;
- 4) für Angebote, welche von mehreren physischen Personen abgegeben werden: zusätzlich zu den unter Punkt 1), 2) oder 3) angegebenen Dokumenten hinsichtlich jedes einzelnen Bieters, eine notarielle Spezialvollmacht der Mitbieter zugunsten desjenigen Bieters, welcher das Angebot abgibt, mit AUSNAHME der Eheleute / Personen einer eingetragenen Lebensgemeinschaft mit dem Güterstand der GÜTERGEMEINSCHAFT;
  - 5) für die Bieter, und zwar Eheleute / Personen einer eingetragenen Lebensgemeinschaft mit dem Güterstand der Gütergemeinschaft: zusätzlich zu den unter Punkt 1), 2) oder 3) angegebenen Dokumenten hinsichtlich jedes einzelnen Bieters, eine Ersatzerklärung hinsichtlich des Bestehens der Gütergemeinschaft; innerhalb der Frist für die Bezahlung des Kaufpreises muss der Auszug aus der Trauungsurkunde / Urkunde der eingetragenen Lebensgemeinschaft vorgelegt werden; geht aus derselben nicht der Güterstand der Gütergemeinschaft hervor, wird das Übertragungsdekret ausschließlich zugunsten des Erwerbers ausgestellt, welcher das Angebot eingereicht hat (N.B. Es wird daran erinnert, dass – um den Kauf von der Gütergemeinschaft auszuschließen – es notwendig ist, innerhalb der Frist für die Bezahlung des Kaufpreises die Erklärung des anderen Ehegatten, welcher nicht Erwerber ist, im Sinne des Art. 179 ZGB vorzulegen);
  - 6) für juridische Personen als Bieter: Handelskammerauszug, welcher nicht älter als 30 Tage ist, aus welchem die Befugnisse des gesetzlichen Vertreters hervorgehen müssen oder eine Ablichtung des Protokolles der Versammlung, bei welcher die Befugnisse eingeräumt wurden, und/oder ein gleichwertiger Akt, sowie Unterlagen, welche die Voraussetzung der Gegenseitigkeit zwischen Italien und dem eigenen Zugehörigkeitsstaat bestätigen, oder die Angabe der Internationalen Verträge, welche den Kauf zulassen, falls der rechtliche Sitz außerhalb der EU/EWR liegt.

- b) die Gerichtsbehörde, bei der das Verfahren behängt;
- c) das Jahr und die Verfahrensnummer der Prozedur;
- d) die Nummer oder ein anderes Erkennungszeichen des Loses;
- e) die Beschreibung der Liegenschaft;
- f) die Angabe des Referenten des Verfahrens;
- g) das Datum und die Uhrzeit des Beginns der Verkaufshandlungen;
- h) der angebotene Preis und die Frist für die entsprechende Zahlung”.

Es wird präzisiert, dass der angebotene Preis nicht mehr als ein Viertel niedriger - *Mindestangebot* – als der in der Verkaufsverfügung angegebene Preis - *Ausrufpreis* - , sein darf, bei sonstiger Unwirksamkeit des Angebotes; das Angebot ist unwirksam, wenn es nach der in der Verkaufsverfügung angegebenen Frist eingeht, wenn es mehr als ein Viertel niedriger ist als der in der Verkaufsverfügung angegebene Preis oder wenn der Bieter eine Kautionsleistung in einem Ausmaß von weniger als einem Zehntel des von ihm angegebenen Preises leistet. Wenn der angebotene Preis nicht mehr als ein Viertel

niedriger als der in der Verkaufsverfügung angegebene Preis ist, kann der Verkaufsbeauftragte dem Verkauf stattgeben, wenn er der Auffassung ist, dass es keine konkrete Möglichkeit gibt, mit einem erneuten Verkauf einen höheren Preis zu erzielen und wenn keine Zuweisungsanträge gemäß Art. 588 ZPO abgegeben wurden. Wenn der Bieter am Kauf einer einzigen, gleichgültig welcher, unter mehreren ähnlichen Liegenschaften (z.B. Garagenboxen) interessiert ist, welche in demselben Verfahren in derselben Verhandlung zum Kauf angeboten werden, kann derselbe ein einziges Angebot abgeben, gültig für mehrere Lose, wobei er spezifiziert, dass er nur eines der angegebenen Güter kaufen will, und eine Kautions von einem Zehntel des Preises des Loses mit dem höchsten Wert beifügt, und in allen Losen das Datum, die Uhrzeit und die Nummer des CRO der Überweisung der Kautions angibt, wie unter Buchstaben l) angegeben. In diesem Fall ist der Bieter, nach Zuweisung eines der Lose, nicht mehr zum Kauf von weiteren Gütern verpflichtet.

Die Bezahlung des Saldokaufpreises, sowie die Bezahlung der übrigen Gebühren und Spesen, welche mit dem Kauf verbunden sind, müssen spätestens innerhalb von 60 Tagen ab der Zuweisung erfolgen und diese Frist ist im Angebot anzugeben. **Wenn im Angebot eine längere Frist angegeben wird, so muss die Bezahlung trotzdem jedenfalls spätestens innerhalb von 60 Tagen ab der Zuweisung erfolgen.**

Es wird präzisiert, dass gemäß Art. 585, 4. Absatz ZPO der Erwerber (oder die Erwerber bei einem von mehreren Personen abgegebenen Angebot) verpflichtet ist, innerhalb der für die Zahlung des Saldokaufpreises angegebenen Frist die Erklärung zur Bekämpfung der Geldwäsche gemäß Art. 22 des Legislativdekretes vom 21. November 2007, Nr. 231, abzugeben, bei sonstigem Verfall der Zuweisung.

*“j) der als Kautions überwiesene Betrag;*

*l) das Datum, die Uhrzeit und die Nummer des CRO der Überweisung zur Einzahlung der Kautions”.*

**Es wird präzisiert, dass die Kautions ausschließlich mittels Banküberweisung auf das vom Verkaufsbeauftragten in der Mitteilung über den Verkauf angegebene Bankkonto erfolgen muss; IN DER BEGRÜNDUNG WIRD AUSSCHLIEßLICH DER NAME UND NACHNAME DES BIETERS ANGEGBEN, UND NICHT DIE NUMMER DES VERFAHRENS, UND KEINE WEITERE ANGABE. Die Überweisung wird mittels CRO zugewiesen. Die Überweisung der Kautions muss mindestens drei (3) Tage (Samstag, Sonn- und Feiertage ausgenommen) vor der Frist für die Einreichung der Kaufangebote vorgenommen werden, damit der Bieter überprüfen kann, ob die Gutschrift effektiv erfolgt ist;**

*“m) der IBAN Kodex des Bankkontos, auf welchem der Betrag, welcher als Einzahlung gemäß Buchstabe l) überwiesen wurde, gutgeschrieben wurde;*

*n) die Adresse des zertifizierten elektronischen Postfaches gemäß Absatz 4 des Art. 12 M.D. 32/2015, alternativ, jene gemäß Absatz 5 des genannten Artikels, welche für die Übermittlung des Angebotes und für den Erhalt der vom gegenständlichen Reglement vorgesehenen Mitteilungen benutzt wurde;*

*o) die eventuelle Mobiltelefonnummer für den Erhalt der vom gegenständlichen Reglement vorgesehenen Mitteilungen;*

*2. Wenn der Bieter seinen Wohnsitz außerhalb des Staatsgebiets hat, und ihm keine Steuernummer zugewiesen wurde, muss die Steuernummer angegeben werden, welche von der Steuerbehörde des eigenen Zugehörigkeitsstaates zugewiesen wurde,*

oder, bei Fehlen derselben, einen analogen Erkennungskodex, wie zum Beispiel eine Sozialversicherungsnummer oder ein anderer Erkennungskodex. In jedem Fall muss der Kodex des Zugehörigkeitsstaates vorangesetzt werden, in Übereinstimmung mit den technischen Regeln gemäß Standard ISO 3166-1 alpha-2code der International Organization for Standardization.

3. Das Angebot für den telematischen Verkauf wird mittels einer vom Ministerium erstellten Software verfasst und verschlüsselt, in Form eines informatischen Dokuments ohne aktive Elemente und in Übereinstimmung mit den technischen Vorgaben gemäß Art. 26 des gegenständlichen Dekrets. Die Software gemäß vorhergehendem Satz wird den Interessierten vom Betreiber des telematischen Verkaufs zur Verfügung gestellt und muss automatisch die Daten gemäß Absatz 1, Buchstaben b), c), d), e), f) und g), sowie die Bezugsdaten der Betreiber der Dienste der zertifizierten elektronischen Post für den telematischen Verkauf, eingetragen gemäß Artikel 13, Absatz 4, zur Verfügung stellen.

4. Das Angebot wird mittels Postfach der zertifizierten elektronischen Post für den telematischen Verkauf übermittelt. Die Übermittlung ersetzt die erweiterte digitale Unterschrift des Angebotes, immer sofern das Versenden, mit Anfrage um vollständige Bestätigung des erfolgten Erhalts gemäß Artikel 6, Absatz 4 des Dekrets des Staatspräsidenten vom 11. Februar 2005, Nr. 68 und um Bestätigung des Betreibers des Dienstes der zertifizierten elektronischen Post in der Mitteilung oder in einer Anlage derselben, die Zugangsdaten in Übereinstimmung mit den Bestimmungen des Artikel 13, Absatz 2 und 3 ausgestellt zu haben, erfolgt ist. Wenn das Angebot von mehreren Personen abgegeben wird, muss dem Angebot eine Vollmacht beigelegt sein, welche von den anderen Mitbietern dem Inhaber des Postfaches der zertifizierten elektronischen Post für den telematischen Verkauf erteilt wurde. Die Vollmacht muss als öffentliche Urkunde oder als Privaturkunde mit Beglaubigung der Unterschriften verfasst werden und kann auch als einfache Ablichtung beigelegt werden.

5. Das Angebot, wenn es mit digitaler Unterschrift unterzeichnet ist, kann mittels Postfach der zertifizierten elektronischen Post auch ohne die Anforderungen gemäß Artikel 2, Absatz 1, Buchstabe n) übermittelt werden. Es wird der Absatz 4, dritter Satz, angewandt, und die Vollmacht wird demjenigen erteilt, welcher das Angebot gemäß gegenständlichem Absatz unterzeichnet hat.

6. Die Dokumente sind dem Angebot als informatisches Dokument oder als informatische Kopie beigelegt, auch als Bilddatei, ohne aktive Elemente. Die beigelegten Dokumente werden durch die Software gemäß Absatz 3 verschlüsselt. Die Art der Verbindung mittels informatischer Instrumente des Angebotes mit den Dokumenten, welche dem Angebot beigelegt sind, wird von den technischen Vorgaben gemäß Artikel 26 festgelegt.”

### **Übermittlung des Angebotes (Art. 13 M.D. Nr. 32/2015)**

“1. Das Angebot und die beigelegten Dokumente werden an eigene zertifizierte elektronische Postadresse des Ministeriums mittels eines Postfaches der zertifizierten elektronischen Post, welche gemäß Artikel 12, Absatz 1, Buchstabe n) angegeben ist, übermittelt.

2. Jede Mitteilung der zertifizierten elektronischen Post für den telematischen Verkauf enthält, auch in einer Anlage, die Bestätigung des Betreibers des Postfaches der zertifizierten elektronischen Post für den telematischen Verkauf, die Zugangsdaten nach vorheriger Identifizierung des Antragstellers gemäß den Bestimmungen des gegenständlichen Reglements erlassen zu haben.

3. Wenn die Identifizierung in telematischer Form erfolgt ist, kann dieselbe mittels Übermittlung an den Betreiber gemäß Absatz 1 einer einfachen informatischen Ablichtung, auch nicht mittels digitaler Unterschrift unterzeichnet, eines analogen Erkennungsdokumentes des Antragstellers erfolgen. Die einfache Ablichtung darf keine aktiven Elemente enthalten und muss die von den technischen Vorgaben gemäß Artikel 26 vorgesehenen Formate aufweisen. Wenn der Bieter nicht über ein von einem Staat der Europäischen Union ausgestelltes Erkennungsdokument verfügt, muss eine einfache Ablichtung vom Reisepass erstellt werden.

4. Der Zuständige für die automatisierten Informationssysteme des Ministeriums überprüft, auf Anfrage der Betreiber gemäß Absatz 1, dass das für das Ausstellen der Zugangsdaten vorgesehene Verfahren mit den Bestimmungen des gegenständlichen Artikels übereinstimmt und schreibt sie in einen eigenen öffentlichen Bereich des Portals der telematischen Dienste des Ministeriums ein.”

### **Hinterlegung und Übermittlung des Angebotes an den Betreiber für den telematischen Verkauf (Art. 14 M.D. Nr. 32/2015)**

“1. Das Angebot gilt in dem Moment als hinterlegt, sobald die vollständige Bestätigung der erfolgten Übermittlung seitens des Betreibers der zertifizierten elektronischen Post des Justizministeriums erstellt ist.”

Es wird präzisiert, dass die Kaufangebote einen Tag vor dem Verkaufstermin und dem Termin für den Wettbewerb zwischen den Bietern innerhalb 12 Uhr durch Versenden an die PEC Adresse des Ministeriums [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) eingehen müssen, wobei ausschließlich das vorgefertigte Modell, welches auf der Plattform des Ministeriums <http://venditepubbliche.giustizia.it> oder auf der Plattform des Betreibers abgerufen werden kann, verwendet werden darf.

Gemäß Art. 571 ZPO kann das telematische Angebot nur vom Bieter (oder von einem der Mitbieter in Falle von mehreren Bietern oder vom gesetzlichen Vertreter der bietenden Gesellschaft) oder von einem Rechtsanwalt auch gemäß Art. 579 letzter Absatz ZPO eingereicht (unterschrieben und versendet) werden. Das Einreichen des Kaufangebotes seitens anderer als jener eben beschriebenen Personen hat den Ausschluss des Kaufangebotes wegen Unzulässigkeit zur Folge.

“2. Das Angebot, welches bei der Adresse der zertifizierten elektronischen Post gemäß Artikel 13, Absatz 1, eingelangt ist, wird nicht vor hundertachtzig Minuten und nicht nach hundertzwanzig Minuten vor der für den Beginn der Verkaufshandlungen festgesetzten Uhrzeit automatisch entschlüsselt.

3. Die Software gemäß Artikel 12, Absatz 3, arbeitet ein weiteres Textdokument aus, ohne Einschränkungen für das Verfahren zur Auswahl und Kopie, in einem der von den technischen Vorgaben gemäß Artikel 26 vorgesehenen Formate. Das Dokument muss die Daten des Angebotes enthalten, außer jene gemäß Artikel 12, Absatz 1, Buchstaben a), n) und o).

4. Das Angebot und das Dokument gemäß Absatz 2 werden den Betreibern, welche mit den entsprechenden Verkäufen beauftragt sind, innerhalb der in Absatz 1 vorgesehenen Frist, übermittelt.”

### **Hinweis zur Verbindung (Art. 16 M.D. Nr. 32/2015)**

*“1. Mindestens dreißig Minuten vor dem Beginn der Verkaufshandlungen schickt der Betreiber des telematischen Verkaufs an die im Angebot angegebene Adresse der zertifizierten elektronischen Post eine Einladung sich mit dem eigenen Portal zu verbinden. Ein Auszug der Einladung des vorhergehenden Satzes wird vom Betreiber, mittels SMS, an die Mobiltelefonnummer gemäß Artikel 12, Absatz 1, Buchstabe o) verschickt.*

*2. Um die Teilnahme an den Verkaufshandlungen zu ermöglichen, schickt der Betreiber, innerhalb der Frist gemäß Absatz 1, an das Postfach gemäß Artikel 12, Absatz 1, Buchstabe n) die Zugangsdaten zum eigenen Portal.”*

### **Kontrollen des Betreibers für den telematischen Verkauf (Art. 17 M.D. Nr. 32/2015)**

*“1. An den Verkaufshandlungen dürfen die Bieter teilnehmen. Die Identifizierung der Teilnehmer erfolgt mittels der Zugangsdaten gemäß Artikel 16, Absatz 2.*

*2. Der Betreiber überprüft, dass die Mitteilung der zertifizierten elektronischen Post, mittels welcher das Angebot übermittelt wurde, die Bestätigung gemäß Artikel 13, Absatz 2, enthält, sowie die effektive Überweisung der Kautions. Vom Ausgang dieser Überprüfungen informiert der Betreiber unverzüglich den Richter oder den Verantwortlichen der Prozedur.”*

## **B)**

### **MODALITÄTEN DES VERKAUFS**

**- 1 -**

Das eingereichte Angebot berechtigt nicht zum Erwerb der Liegenschaft, da es vollkommen in der Beurteilung des Richters liegt, dem Verkauf stattzugeben oder nicht, und dies auch im Falle eines einzigen Bieters (Art. 572 und 586 ZPO). **Die im telematischen Angebot angegebene Person nimmt an den Verkaufshandlungen ausschließlich in telematischer Form teil**; die Zuweisung kann jedenfalls auch zugunsten des Bieters (in telematischer Form) erfolgen, welcher sich nicht mit dem Portal für die Verkaufshandlungen verbunden hat, wenn es sich um ein einziges Angebot oder um das höchste Angebot handelt.

**- 2 -**

Die Verhandlung für den telematischen und gleichzeitigen Verkauf findet **in ausschließlich telematischer Form** vor dem Verkaufsbeauftragten statt, welcher die Verkaufshandlungen vom Landesgericht Bozen, **zweiter Stock, Versteigerungssaal (Raum 2.21)**, aus leitet.

An den Verkaufshandlungen dürfen in telematischer Form auch der Schuldner / die der Zwangsvollstreckung unterworfenen Person, welche nicht ins Verfahren eingelassen sind, beiwohnen, oder, falls im Verfahren eingelassen, mittels des eigenen Rechtsanwalts, sowie die Rechtsanwälte der anderen eingelassenen Parteien. Der Antrag, den Verkaufshandlungen telematisch beizuwohnen, muss an den Verkaufsbeauftragten mittels des Betreibers des telematischen Verkaufs innerhalb der Frist für die Einreichung der Angebote gestellt werden, und somit innerhalb 12 Uhr

des vorhergehenden Tages des Verkaufstermins. Diesen Personen ist, alternativ, der Zugang zum Saal, in dem die Verkaufshandlungen abgehalten werden, erlaubt, ohne Möglichkeit in die Verkaufshandlungen des Verkaufsbeauftragten einzugreifen.

Andere Personen sind nicht zugelassen.

Bei der Verhandlung für den Verkauf überprüft der Verkaufsbeauftragte die vom Betreiber erhaltenen Angebote, welcher die Obliegenheiten gemäß Art. 14, Absatz 2 und Art. 17 Absatz 2 M.D. Nr. 32/2015 bereits erledigt haben muss.

Wenn das Angebot gleich oder höher ist als der Wert der Liegenschaft, wie in der Verkaufsverfügung angegeben (Ausrufpreis), wird dasselbe ohne weiteres angenommen. Wenn das Angebot in einem Ausmaß von nicht mehr als ein Viertel niedriger ist als der in der Verkaufsverfügung angegebene Preis (Mindestangebot), kann der Verkaufsbeauftragte dem Verkauf stattgeben, wenn er der Auffassung ist, dass es keine konkrete Möglichkeit gibt, mit einem neuen Verkauf einen höheren Preis zu erzielen und wenn keine Zuweisungsanträge gemäß Art. 588 ZPO vorliegen.

Wenn mehrere Angebote vorliegen, lädt der Verkaufsbeauftragte die Bieter in jedem Fall zu einem Wettbewerb, ausgehend vom höchsten Angebot, ein.

Wenn Zuweisungsanträge gemäß Art. 588 ZPO gestellt wurden und der Preis des höchsten Angebotes oder des als ersten abgegebenen Angebotes niedriger als der Wert der Liegenschaft ist, wie in der Verkaufsverfügung angegeben, so nimmt der Verkaufsbeauftragte den Verkauf nicht vor und vollzieht die Zuweisung.

- 3 -

Im Falle von mehreren gültigen Angeboten, wird ein Wettbewerb auf Grundlage des höchsten Angebotes vorgenommen. Die telematischen Bieter nehmen in telematischer Form am Wettbewerb teil. Im Laufe dieses Wettbewerbes darf keines der höheren Angebote, welches innerhalb der Frist von einer Minute ab dem vorhergehenden Angebot abgegeben werden muss, niedriger sein als die angegebene Mindesthöhung, wie in der Mitteilung über den Verkauf festgesetzt und wie unter dem Buchstaben B) Punkt 4 der gegenständlichen allgemeinen Verkaufsbedingungen der Liegenschaftsverkäufe vorgesehen.

Die Erhöhungen der Angebote in telematischer Form müssen im Verhandlungsprotokoll wiedergegeben werden.

Die Liegenschaft wird definitiv an denjenigen Bieter zugewiesen, welcher den höchsten Preis geboten hat. Wenn Angebote über denselben Betrag abgegeben werden, welche im Zuge des Wettbewerbes nicht von einem höheren Angebot übertroffen werden, so erfolgt die Zuweisung mittels Losverfahren zugunsten eines der Bieter, welche das Angebot über denselben Preis abgegeben haben. Die Zuweisung ist endgültig und es werden keine nachfolgenden Angebote berücksichtigt.

- 4 -

**Der Betrag der Mindesthöhung wird wie folgt festgesetzt:**

Euro 1.000 bei einem Ausrufpreis bis zu 10.000 Euro

Euro 2.000 bei einem Ausrufpreis zwischen 10.000,01 und 100.000 Euro

Euro 2.500 bei einem Ausrufpreis zwischen 100.000,01 und 250.000 Euro

Euro 5.000 bei einem Ausrufpreis zwischen 250.000,01 und 500.000 Euro

Euro 10.000 bei einem Ausrufpreis über 500.000 Euro

Dieselben Unterteilungen gelten für den Fall, dass infolge einer Versteigerung ohne Angebote weitere Verkaufsversuche mit vermindertem Preis vorgenommen werden.

- 5 -

Sind seit dem letzten Angebot 60 Sekunden verstrichen, ohne dass ein höheres Angebot abgegeben wird, so wird die Liegenschaft dem letzten Bieter zugewiesen.

**C)**

### **WIRKUNGEN DER ZUWEISUNG UND ÜBERWEISUNG DES KAUFPREISES**

- 1 -

Der Erwerber muss auf dem Bankkonto des Vollstreckungsverfahrens den Saldokaufpreis, abzüglich der bereits geleisteten Kautions, sowie den Betrag für die für die Übertragung notwendigen Gebühren, hinterlegen, welche vom Verkaufsbeauftragten dem Erwerber innerhalb von 10 Tagen ab der Zuweisung mitgeteilt werden, und welche, falls sie nicht genau angegeben werden können, 15% des Zuweisungspreises betragen, vorbehaltlich des Ausgleichs; in jedem Fall ist der Erwerber zur Überweisung der für die Übertragung notwendigen Gebühren verpflichtet, auch wenn diese mehr als die vorhin angeführten 15% betragen; jedweder vom Erwerber überwiesene Betrag wird zuallererst auf die Spesen und Gebühren für die Übertragung der Liegenschaft angerechnet, und nachher auf den Kaufpreis gemäß Art. 1194 ZGB; in jedem Fall hat die nicht erfolgte Überweisung des Kaufpreises und der notwendigen Gebühren innerhalb der Frist von 60 Tagen ab der Zuweisung den Erlass einer Verfügung zum Verfall der Zuweisung mit den Wirkungen gemäß Art. 587 ZPO zur Folge.

Außerdem muss der Erwerber zugleich auch den weiteren Betrag gemäß Art. 2 Absatz 7 des MD (Justiz) vom 15. Oktober 2015, Nr. 227 zu seinen Lasten bezahlen, dessen Höhe ihm innerhalb von 10 Tagen ab der Zuweisung vom Verkaufsbeauftragten mitgeteilt wird.

- 2 -

Falls es sich um eine Zwangsvollstreckung hinsichtlich von Bodenkreditdarlehen handelt, so wird ein Teil des Preises – welcher nachfolgend mitgeteilt wird – und dem Guthaben des Bankinstitutes des Bodenkredites, bestehend aus Kapital, Zusatzbeträgen und Spesen, entspricht, direkt dem Bodenkreditgläubiger überwiesen.

- 3 -

Falls die Überweisung des Kaufpreises aufgrund eines Finanzierungsvertrages erfolgt, welcher die direkte Überweisung der bereitgestellten Beträge zugunsten des Verfahrens und die Garantie einer Hypothek ersten Grades auf der ersteigerten Immobilie vorsieht, muss der Erwerber oder das Bankinstitut eine Ablichtung des entsprechenden Finanzierungsvertrages mit hypothekarischer Absicherung dem Verkaufsbeauftragten vor dem Ausstellen des Übertragungsdekretes übermitteln, in welchem auf den Vertrag Bezug genommen werden muss (585 ZPO).

## D)

### VERKAUFSBEDINGUNGEN

- 1 -

Die Verhandlung für die Überprüfung der telematischen Angebote, nach erfolgter Kontrolle seitens des Betreibers gemäß Art. 17 des MD 32/2015, und für den eventuellen Wettbewerb zwischen den Bietern wird **in ausschließlich telematischer Form** vor dem Verkaufsbeauftragten abgehalten.

- 2 -

Der Verkauf der gepfändeten Liegenschaften wird von den folgenden Verkaufsbedingungen geregelt:

a) Der Verkauf erfolgt im faktischen und rechtlichen Zustand in dem sich die Liegenschaften befinden, mit allen eventuellen Zubehör, Zuwächsen, Rechten und Klagen, aktiven und passiven Dienstbarkeiten; der Verkauf erfolgt als Ganzes und nicht nach Maß; eventuelle Unterschiede in den Ausmaßen begründen kein Recht auf Schadenersatz, Entschädigung oder Herabsetzung des Preises. Der gegenständliche Verkauf unterliegt nicht den Bestimmungen hinsichtlich der Garantieleistung für Schäden oder Qualitätsmängel, und er kann aus keinem Grund aufgelöst werden. Dementsprechend geben das Vorhandensein von eventuellen Mängeln, das Fehlen von Eigenschaften oder die Abweichung des verkauften Gutes, Belastungen jedweder Art -einschließlich, zum Beispiel, urbanistischer Art oder Belastungen, welche aus der eventuellen Notwendigkeit entstehen, Anlagen den bestehenden Bestimmungen anzupassen, vom Schuldner nicht bezahlte Kondominiumsspesen für das laufende und das vorhergehende Geschäftsjahr -, aus welchem Grund auch immer nicht berücksichtigt, auch falls versteckt, nicht erkennbar oder jedenfalls im Gutachten nicht hervorgehoben, kein Anrecht auf irgendeinen Schadenersatz, Entschädigung oder Herabsetzung des Preises, da darauf bereits in der Bewertung der Liegenschaften Bezug genommen wurde.

b) Die Informationen steuerrechtlicher Natur, welchen der Verkauf unterworfen ist (Gebühren für die Übertragung, steuerrechtliche Erleichterungen, etc.), werden vom Verkaufsbeauftragten geliefert.

c) Die Liegenschaft wird frei von hypothekarischen Eintragungen und von den Anmerkungen der Pfändung der Immobiliervollstreckung, in welcher die Zuweisung erfolgt ist, übertragen. Sofern zum Zeitpunkt des Verkaufs bestehend, werden die eventuellen ebengenannten hypothekarischen Eintragungen und die Pfändungsanmerkungen auf Kosten und Betreiben der Prozedur gelöscht.

d) Sämtliche steuerrechtlichen Zahlungen, welche vom Verkauf herrühren, sind zu Lasten des Erwerbers, mit Ausnahme der Gebühr für die Löschung der Belastungen (man siehe auch Buchstabe C) Punkt 1).

e) Das Eigentum der Liegenschaft und die zusammenhängenden Belastungen gehen zu Gunsten und zu Lasten des Erwerbers ab dem Datum des Übertragungsdekretes, welches jedenfalls nicht vor der Überweisung des gesamten Preises und des Betrages an Gebühren und Spesen, welche mit dem Verkauf zusammenhängen, ausgestellt wird.

f) In jedem Fall kann der Erwerber, sofern die Voraussetzungen vorliegen, die Bestimmungen gemäß Art. 17, 5. Absatz und Art. 40, 6. Absatz, des Gesetzes Nr. 47/1985 und nachfolgenden Änderungen und Ergänzungen in Anspruch nehmen.

g) Für alles, was hier nicht ausdrücklich vorgesehen ist, werden die geltenden gesetzlichen Bestimmungen angewandt.

E)

### VERÖFFENTLICHUNG

Die **Mitteilung über den Verkauf** wird öffentlich gemacht, auf Betreiben des Verkaufsbeauftragten, anhand der folgenden Obliegenheiten:

- a) Veröffentlichung auf dem **“Portal für öffentliche Versteigerungen”** beim Justizministerium, im Sinne des Art. 490 Absatz 1 ZPO und Art. 161 quater der Durchführungsbestimmungen zur Zivilprozessordnung und in jedem Fall auf der Internetseite **SpazioAste von Astalegale.net s.p.a., mindestens 45 Tage vor der Frist für die Hinterlegung von Angeboten;**
- b) **Die Veröffentlichung in den Tageszeitungen wird nicht mehr durchgeführt, in welchen periodisch der Link veröffentlicht wird, mit welchem der Zugang zur Ansicht der Mitteilungen für den Verkauf hergestellt wird.**

F)

### ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN

**Die gegenständlichen Verkaufsbedingungen werden ausschließlich auf jene Zwangsvollstreckungen angewandt, bei denen die Verkaufsverfügungen nach dem 15.06.2025 erlassen wurden und in denen der Verkauf in TELEMATISCHER und GLEICHZEITIGER Form verfügt wurde. Für jene mit Verkaufsverfügung vor dem 15.06.2025 werden die vorher gültigen Verkaufsbedingungen angewandt.**

Bozen, 07.05.2025

Der Vollstreckungsrichter

LANDESGERICHT BOZEN  
ALLGEMEINE BESTIMMUNGEN IM BEREICH DER  
LIEGENSCHAFTSVERKÄUFE  
**IN GLEICHZEITIGER TELEMATISCHER UND**  
**ANALOGER FORM**

(Art. 22 M.D. 32/2015)

**MITTEILUNG ÜBER DEN VERKAUF**

A)

**MODALITÄTEN ZUR EINREICHUNG DER KAUFANGEBOTE**

- 1 -

Die Kaufangebote **IN ANALOGER FORM (GESCHLOSSENER UMSCHLAG)** bei den gerichtlichen Verkäufen ohne Versteigerung müssen, bei sonstiger Ungültigkeit, in einem geschlossenen Umschlag, abgegeben in der Kanzlei für Immobilienvollstreckungen am Landesgericht Bozen, innerhalb 12 Uhr des Tages vor dem Verkaufstermin, hinterlegt werden. Falls das Datum für die Hinterlegung der Angebote auf einen Festtag fällt, müssen die Angebote innerhalb 12 Uhr des unmittelbar vorhergehenden Tages hinterlegt werden. Im Sinne des Art. 571 ZPO können die analogen Angebote persönlich oder mittels eines Rechtsanwaltes auch im Sinne des Art. 579 letzter Absatz ZPO eingebracht (unterzeichnet) werden. Die Hinterlegung in der Kanzlei kann auch von einer anderen Person als dem Bieter vorgenommen werden, nach erfolgter Identifizierung mittels eines Erkennungsdokumentes seitens der Kanzlei.

Auf dem Umschlag muss, seitens des empfangenden Kanzleibeamten, Folgendes angemerkt werden:

1. der Name, nach erfolgter Identifizierung, der Person, welche die Hinterlegung materiell vornimmt,
2. der Name des Vollstreckungsrichters und
3. das Datum der Verhandlung für die Überprüfung der Angebote.

Keine andere Angabe -weder die Nummer oder der Name der Prozedur noch die Liegenschaft für welche das Angebot abgegeben wurde noch die Uhrzeit des Verkaufs oder Anderes- darf auf dem Umschlag angebracht werden. Alle Umschläge, welche Kaufangebote für Liegenschaften enthalten, welche an demselben Tag verkauft werden, werden vom Kanzleibeamten geöffnet, welcher sie sortiert und in die entsprechenden Faszikel einfügt, die den Verkaufsbeauftragten kurz vor der Verhandlung übergeben werden.

Die Bieter werden in der Folge namentlich im Laufe der Prozedur, auf welche sich das Angebot bezieht, aufgerufen und werden anhand des Vorzeigens eines geeigneten Erkennungsdokuments identifiziert.

Das Angebot, ordnungsgemäß mit der Stempelmarke versehen, ist unwiderruflich und

muss Folgendes beinhalten:

a) Nachname, Name, Geburtsort und Geburtsdatum, Steuernummer, Domizil, Zivilstand, Telefonnummer der Person, auf welche die Eintragung der Immobilie erfolgen wird (es ist nicht möglich, die Eintragung der Liegenschaft auf eine andere Person als jene, welche das Angebot unterzeichnet hat, durchzuführen), welche auch bei der Verhandlung, welche für den Verkauf festgesetzt ist, erscheinen muss. Bei der Verhandlung kann der Bieter persönlich erscheinen oder mittels einer dritten Person, welche mit schriftlicher Vollmacht und einer Ablichtung der Identitätskarte des Bevollmächtigten ausgestattet ist, oder mittels eines Rechtsanwaltes im Sinne des Art. 579 ZPO. Wenn der Bieter in Gütergemeinschaft verheiratet ist, müssen auch die entsprechenden Daten des Ehepartners angegeben werden. Falls die erworbene Liegenschaft aus der Gütergemeinschaft ausgeschlossen werden soll, muss der Ehepartner des Erwerbers vor dem Ausstellen des Übertragungsdekretes die Erklärung gemäß Art. 179, letzter Absatz ZGB abgeben; im Falle der Hinterlegung eines Angebotes in Namen und Auftrag einer Gesellschaft, muss (bei der Verhandlung) ein gültiger Handelskammerauszug vorgelegt werden, aus welchem die Gründung der Gesellschaft hervorgeht sowie die dem Bieter zugeteilten Befugnisse; im Falle eines Angebotes im Namen und Auftrag eines Minderjährigen muss im Umschlag die Ermächtigung des Vormundschaftsrichters beigefügt werden. Der Bieter muss seinen Wohnsitz erklären und in der Gemeinde Bozen im Sinne des Art. 582 ZPO Domizil erwählen; andernfalls können dem Erwerber die Zustellungen und Mitteilungen bei der Kanzlei hinterlegt werden.

b) die Erkennungsdaten der Liegenschaft, für welche das Angebot abgegeben wird;

c) die Angabe des angebotenen Preises, welcher nicht mehr als ein Viertel niedriger - *Mindestangebot* – sein darf als der in der Verkaufsverfügung angegebene Preis - *Ausrufpreis* -, bei sonstiger Unwirksamkeit des Angebotes; das Angebot ist unwirksam, wenn es nach der in der Verkaufsverfügung angegebenen Frist einlangt, wenn es mehr als ein Viertel niedriger ist als der in der Verkaufsverfügung angegebene Preis oder wenn der Bieter eine Kautionsleistung, in der von der Verkaufsverfügung angegebenen Modalität, aber im Ausmaß von unter einem Zehntel des von ihm angegebenen Preises. Wenn der angegebene Preis in einem Ausmaß von nicht mehr als ein Viertel niedriger als der in der Verkaufsverfügung angegebene Preis ist, kann der Verkaufsbeauftragte den Verkauf vornehmen, wenn er der Auffassung ist, dass es keine konkrete Möglichkeit gibt, dass mit einem erneuten Verkauf ein höherer Preis erzielt werden kann und wenn keine Zuweisungsanträge gemäß Art. 588 ZPO gestellt wurden. Wenn der Bieter am Kauf einer einzigen, gleichgültig welcher, unter mehreren ähnlichen Liegenschaften (z.B. Garagenboxen) interessiert ist, welche in demselben Verfahren in derselben Verhandlung zum Kauf angeboten werden, kann derselbe ein einziges Angebot abgeben, gültig für mehrere Lose, wobei er spezifiziert, dass er nur eines der angegebenen Güter kaufen will, und eine Kautionsleistung von einem Zehntel des Preises des Loses mit dem höchsten Wert beifügt. In diesem Fall ist der Bieter, nach

Zuweisung eines der Lose, nicht mehr zum Kauf von weiteren Gütern verpflichtet.

- d) die Frist von 60 Tagen ab Zuweisung für die Bezahlung des Saldokaufpreises, sowie der übrigen Gebühren und Spesen, welche mit dem Verkauf zusammenhängen. **Wenn im Angebot eine längere Frist angegeben wird, so muss die Bezahlung trotzdem jedenfalls spätestens innerhalb von 60 Tagen ab der Zuweisung erfolgen.**

Es wird präzisiert, dass gemäß Art. 585, 4. Absatz ZPO der Erwerber (oder die Erwerber bei einem von mehreren Personen abgegebenen Angebots) verpflichtet ist, innerhalb der für die Zahlung des Saldokaufpreises angegebenen Frist die Erklärung zur Bekämpfung der Geldwäsche gemäß Art. 22 des Legislativdekretes vom 21. November 2007, Nr. 231, abzugeben, bei sonstigem Verfall der Zuweisung.

- e) die ausdrückliche Erklärung, in das Schätzgutachten und in die Grundbuchsdaten der Liegenschaft, für welche das Angebot abgegeben wird, Einsicht genommen zu haben, und in die allgemeinen Verkaufsbedingungen Einsicht genommen zu haben.

Dem Angebot muss einzig ein nicht übertragbarer Zirkularscheck, ausgestellt auf das Vollstreckungsverfahren, mit Angabe "Vollstreckungsverfahren Nr.", gefolgt von der Nummer des Vollstreckungsverfahrens (zum Beispiel "Vollstreckungsverfahren Nr. 120/2015") für einen Betrag über 10% des angebotenen Preises als Kautions beigefügt werden. Die Kautions wird im Falle der Verweigerung des Kaufs oder im Falle des Verfalls der Zuweisung einbehalten; der Scheck wird vom Verkaufsbeauftragten am Ende der Verkaufshandlungen zurückerstattet, wenn der Bieter nicht der Erwerber der Liegenschaft ist.

- 2 -

Die Kaufangebote **IN TELEMATISCHER FORM** müssen in Übereinstimmung mit den Bestimmungen gemäß MD vom 26. Februar 2015 Nr. 32 Art. 12 und folgende eingehen und gemäß den Vorgaben des "Handbuches für Nutzer", veröffentlicht auf dem Portal für telematische Verkäufe des Justizministeriums, vorgelegt werden. In der Folge werden die diesbezüglichen Bestimmungen, versehen mit einigen Präzisierungen, wiedergegeben.

#### ***Vorlage des Kaufangebotes und der beigefügten Dokumente (Art. 12 M.D. Nr. 32/2015)***

*1. Das Angebot für den telematischen Verkauf muss Folgendes beinhalten:*

- a) die Erkennungsdaten des Bieters, mit ausdrücklicher Angabe der Steuernummer oder der Mehrwertsteuernummer;*

Es wird präzisiert, dass dem telematisch vorgelegten Angebot, bei sonstiger Unzulässigkeit, folgende Dokumentation beigefügt sein muss:

- 1) Für physische Personen als Bieter, und zwar italienische Staatsbürger, Staatsbürger der Mitgliedsstaaten der Europäischen Union, Bürger der

Mitgliedsstaaten des EWR (Europäischer Wirtschaftsraum), Staatenlose mit Wohnsitz in Italien seit mindestens drei Jahren oder (politische) Flüchtlinge mit Wohnsitz in Italien seit mindestens drei Jahren: Ablichtung der Vorder- und Rückseite der gültigen Identitätskarte und/oder des Reisepasses und/oder der Aufenthaltsgenehmigung;

- 2) für physische Personen als Bieter, und zwar ausländische Staatsbürger mit rechtmäßigem Aufenthalt in Italien seit weniger als drei Jahren oder Familienangehörige (mit gültigem Aufenthalt) eines ausländischen Staatsbürgers mit rechtmäßigem Aufenthalt in Italien seit weniger als drei Jahren, oder Staatenlose mit Wohnsitz in Italien seit weniger als drei Jahren: Ablichtung der Vorder- und Rückseite der Aufenthaltsgenehmigung und/oder die Aufenthaltskarte für langfristig Aufenthaltsberechtigte;
- 3) für physische Personen als Bieter, und zwar ausländische Staatsbürger ohne rechtmäßigem Aufenthalt in Italien: Unterlagen, welche die Voraussetzung der Gegenseitigkeit zwischen Italien und dem eigenen Zugehörigkeitsstaat bestätigen, oder die Angabe der Internationalen Verträge, welche den Kauf zulassen;
- 4) für Angebote, welche von mehreren physischen Personen abgegeben werden: zusätzlich zu den unter Punkt 1), 2) oder 3) angegebenen Dokumenten hinsichtlich jedes einzelnen Bieters, eine notarielle Spezialvollmacht der Mitbieter zugunsten desjenigen Bieters, welcher das Angebot abgibt, mit AUSNAHME der Eheleute / Personen einer eingetragenen Lebensgemeinschaft mit dem Güterstand der GÜTERGEMEINSCHAFT;
- 5) für die Bieter, und zwar Eheleute / Personen einer eingetragenen Lebensgemeinschaft mit dem Güterstand der Gütergemeinschaft: zusätzlich zu den unter Punkt 1), 2) oder 3) angegebenen Dokumenten hinsichtlich jedes einzelnen Bieters, eine Ersatzerklärung hinsichtlich des Bestehens der Gütergemeinschaft; innerhalb der Frist für die Bezahlung des Kaufpreises muss der Auszug aus der Trauungsurkunde / Urkunde der eingetragenen Lebensgemeinschaft vorgelegt werden; geht aus derselben nicht der Güterstand der Gütergemeinschaft hervor, wird das Übertragungsdekret ausschließlich zugunsten des Erwerbers ausgestellt, welcher das Angebot abgegeben hat (N.B. Es wird daran erinnert, dass – um den Kauf von der Gütergemeinschaft auszuschließen – es notwendig ist, innerhalb der Frist für die Bezahlung des Kaufpreises die Erklärung des anderen Ehegatten, welcher nicht Erwerber ist, im Sinne des Art. 179 ZGB vorzulegen);
- 6) für juridische Personen als Bieter: Handelskammerauszug, welcher nicht älter als 30 Tage ist, aus welchem die Befugnisse des gesetzlichen Vertreters hervorgehen müssen oder eine Ablichtung des Protokolles der Versammlung, bei welcher die Befugnisse eingeräumt wurden, und/oder ein gleichwertiger Akt, sowie Unterlagen, welche die Voraussetzung der Gegenseitigkeit zwischen Italien und dem eigenen Zugehörigkeitsstaat bestätigen, oder die Angabe der Internationalen Verträge, welche den Kauf zulassen, falls der rechtliche Sitz außerhalb der EU/EWR liegt.

*b) die Gerichtsbehörde, bei der das Verfahren behängt;*

*c) das Jahr und die Verfahrensnummer der Prozedur;*

*d) die Nummer oder ein anderes Erkennungszeichen des Loses;*

e) die Beschreibung der Liegenschaft;

f) die Angabe des Referenten des Verfahrens;

g) das Datum und die Uhrzeit des Beginns der Verkaufshandlungen;

h) der angebotene Preis und die Frist für die entsprechende Zahlung”.

Es wird präzisiert, dass der angebotene Preis nicht mehr als ein Viertel niedriger - *Mindestangebot* – als der in der Verkaufsverfügung angegebene Preis - *Ausrufpreis* - , sein darf, bei sonstiger Unwirksamkeit des Angebotes; das Angebot ist unwirksam, wenn es nach der in der Verkaufsverfügung angegebenen Frist einlangt, wenn es mehr als ein Viertel niedriger ist als der in der Verkaufsverfügung angegebene Preis oder wenn der Bieter eine Kautionsleistung in einem Ausmaß von weniger als ein Zehntel des von ihm angegebenen Preises leistet. Wenn der angebotene Preis in einem Ausmaß von nicht mehr als ein Viertel niedriger als der in der Verkaufsverfügung angegebene Preis ist, kann der Verkaufsbeauftragte dem Verkauf stattgeben, wenn er der Auffassung ist, dass es keine konkrete Möglichkeit gibt, mit einem erneuten Verkauf einen höheren Preis zu erzielen und wenn keine Zuweisungsanträge gemäß Art. 588 ZPO abgegeben wurden. Wenn der Bieter am Kauf einer einzigen, gleichgültig welcher, unter mehreren ähnlichen Liegenschaften (z.B. Garagenboxen) interessiert ist, welche in demselben Verfahren in derselben Verhandlung zum Kauf angeboten werden, kann derselbe ein einziges Angebot abgeben, gültig für mehrere Lose, wobei er spezifiziert, dass er nur eines der angegebenen Güter kaufen will, und eine Kautionsleistung von einem Zehntel des Preises des Loses mit dem höchsten Wert beifügt, und in allen Losen das Datum, die Uhrzeit und die Nummer des CRO der Überweisung der Kautionsleistung angibt, wie unter Buchstaben l) angegeben. In diesem Fall ist der Bieter, nach Zuweisung eines der Lose, nicht mehr zum Kauf der übrigen Güter verpflichtet.

Die Bezahlung des Saldokaufpreises, sowie die Bezahlung der übrigen Gebühren und Spesen, welche mit dem Kauf verbunden sind, müssen spätestens innerhalb von 60 Tagen ab der Zuweisung erfolgen und diese Frist ist im Angebot anzugeben. **Wenn im Angebot eine längere Frist angegeben wird, so muss die Bezahlung trotzdem jedenfalls spätestens innerhalb von 60 Tagen ab der Zuweisung erfolgen.**

Es wird präzisiert, dass gemäß Art. 585, 4. Absatz ZPO der Erwerber (oder die Erwerber bei einem von mehreren Personen abgegebenen Angebot) verpflichtet ist, innerhalb der für die Zahlung des Saldokaufpreises angegebenen Frist die Erklärung zur Bekämpfung der Geldwäsche gemäß Art. 22 des Legislativdekretes vom 21. November 2007, Nr. 231, abzugeben, bei sonstigem Verfall der Zuweisung.

“i) der als Kautionsleistung überwiesene Betrag;

l) das Datum, die Uhrzeit und die Nummer des CRO der Überweisung zur Einzahlung der Kautionsleistung”.

**Es wird präzisiert, dass die Kautionsleistung ausschließlich mittels Banküberweisung auf das vom Verkaufsbeauftragten in der Mitteilung über den Verkauf angegebene Bankkonto erfolgen muss; IN DER BEGRÜNDUNG WIRD AUSSCHLIEßLICH DER NAME UND NACHNAME DES BIETERS ANGEZEIGT, UND NICHT DIE NUMMER DES VERFAHRENS, UND KEINE WEITERE ANGABE. Die Überweisung wird mittels CRO zugewiesen. Die Überweisung der Kautionsleistung muss mindestens drei (3) Tage (Samstag, Sonn- und Feiertage ausgenommen) vor der Frist für die**

**Einreichung der Kaufangebote vorgenommen werden, damit der Bieter überprüfen kann, ob die Gutschrift effektiv erfolgt ist;**

*“m) der IBAN Kodex des Bankkontos, auf welchem der Betrag, welcher als Einzahlung gemäß Buchstabe l) überwiesen wurde, gutgeschrieben wurde;*

*n) die Adresse des zertifizierten elektronischen Postfaches gemäß Absatz 4 des Art. 12 M.D. 32/2015, alternativ, jene gemäß Absatz 5 des genannten Artikels, welche für die Übermittlung des Angebotes und für den Erhalt der von dem gegenständlichen Reglement vorgesehenen Mitteilungen benutzt wurde;*

*o) die eventuelle Mobiltelefonnummer für den Erhalt der von dem gegenständlichen Reglement vorgesehenen Mitteilungen;*

*2. Wenn der Bieter seinen Wohnsitz außerhalb des Staatsgebietes hat, und ihm keine Steuernummer zugewiesen wurde, muss die Steuernummer angegeben werden, welche von der Steuerbehörde des eigenen Zugehörigkeitsstaates zugewiesen wurde, oder, bei Fehlen derselben, einen analogen Erkennungskodex, wie zum Beispiel eine Sozialversicherungsnummer oder ein anderer Erkennungskodex. In jedem Fall muss der Kodex des Zugehörigkeitsstaates vorangesetzt werden, in Übereinstimmung mit den technischen Regeln gemäß Standard ISO 3166-1 alpha-2code der International Organization for Standardization.*

*3. Das Angebot für den telematischen Verkauf wird mittels einer vom Ministerium erstellten Software verfasst und verschlüsselt, in Form eines informatischen Dokuments ohne aktive Elemente und in Übereinstimmung mit den technischen Vorgaben gemäß Art. 26 des gegenständlichen Dekrets. Die Software gemäß vorhergehendem Satz wird den Interessierten vom Betreiber des telematischen Verkaufs zur Verfügung gestellt und muss automatisch die Daten gemäß Absatz 1, Buchstaben b), c), d), e), f) und g), sowie die Bezugsdaten der Betreiber der Dienste der zertifizierten elektronischen Post für den telematischen Verkauf, eingetragen gemäß Artikel 13, Absatz 4, zur Verfügung stellen.*

*4. Das Angebot wird mittels Postfach der zertifizierten elektronischen Post für den telematischen Verkauf übermittelt. Die Übermittlung ersetzt die erweiterte digitale Unterschrift des Angebotes, immer sofern das Versenden, mit Anfrage um vollständige Bestätigung des erfolgten Erhalts gemäß Artikel 6, Absatz 4 des Dekrets des Staatspräsidenten vom 11. Februar 2005, Nr. 68 und um Bestätigung des Betreibers des Dienstes der zertifizierten elektronischen Post in der Mitteilung oder in einer Anlage derselben, die Zugangsdaten in Übereinstimmung mit den Bestimmungen des Artikel 13, Absatz 2 und 3 ausgestellt zu haben, erfolgt ist. Wenn das Angebot von mehreren Personen abgegeben wird, muss dem Angebot eine Vollmacht beigelegt sein, welche von den anderen Mitbietern dem Inhaber des Postfaches der zertifizierten elektronischen Post für den telematischen Verkauf erteilt wurde. Die Vollmacht muss als öffentliche Urkunde oder als Privaturkunde mit Beglaubigung der Unterschriften verfasst werden und kann auch als einfache Ablichtung beigelegt werden.*

*5. Das Angebot, wenn es mit digitaler Unterschrift unterzeichnet ist, kann mittels Postfach der zertifizierten elektronischen Post auch ohne die Anforderungen gemäß Artikel 2, Absatz 1, Buchstabe n) übermittelt werden. Es wird der Absatz 4, dritter Satz, angewandt, und die Vollmacht wird demjenigen erteilt, welcher das Angebot gemäß gegenständlichem Absatz unterzeichnet hat.*

*6. Die Dokumente sind dem Angebot als informatisches Dokument oder als informatische Kopie beigelegt, auch als Bilddatei, ohne aktive Elemente. Die beigelegten Dokumente werden durch die Software gemäß Absatz 3 verschlüsselt. Die Art der Verbindung mittels informatischer Instrumente des Angebotes mit den*

Dokumenten, welche dem Angebot beigelegt sind, wird von den technischen Vorgaben gemäß Artikel 26 festgelegt.”

### **Übermittlung des Angebotes (Art. 13 M.D. Nr. 32/2015)**

“1. Das Angebot und die beigelegten Dokumente werden an eigene zertifizierte elektronische Postadresse des Ministeriums mittels eines Postfaches der zertifizierten elektronischen Post, welche gemäß Artikel 12, Absatz 1, Buchstabe n) angegeben ist, übermittelt.

2. Jede Mitteilung der zertifizierten elektronischen Post für den telematischen Verkauf enthält, auch in einer Anlage, die Bestätigung des Betreibers des Postfaches der zertifizierten elektronischen Post für den telematischen Verkauf, die Zugangsdaten nach vorheriger Identifizierung des Antragstellers gemäß den Bestimmungen des gegenständlichen Reglements erlassen zu haben.

3. Wenn die Identifizierung in telematischer Form erfolgt ist, kann dieselbe mittels Übermittlung an den Betreiber gemäß Absatz 1 einer einfachen informatischen Ablichtung, auch nicht mittels digitaler Unterschrift unterzeichnet, eines analogen Erkennungsdokumentes des Antragstellers erfolgen. Die einfache Ablichtung darf keine aktiven Elemente enthalten und die von den technischen Vorgaben gemäß Artikel 26 vorgesehenen Formate aufweisen. Wenn der Bieter nicht über ein von einem Staat der Europäischen Union ausgestelltes Erkennungsdokument verfügt, muss eine einfache Ablichtung vom Reisepass erstellt werden.

4. Der Zuständige für die automatisierten Informationssysteme des Ministeriums überprüft, auf Anfrage der Betreiber gemäß Absatz 1, dass das für das Ausstellen der Zugangsdaten vorgesehene Verfahren mit den Bestimmungen des gegenständlichen Artikels übereinstimmt und schreibt sie in einen eigenen öffentlichen Bereich des Portals der telematischen Dienste des Ministeriums ein.”

### **Hinterlegung und Übermittlung des Angebotes an den Betreiber für den telematischen Verkauf (Art. 14 M.D. Nr. 32/2015)**

“1. Das Angebot gilt in dem Moment als hinterlegt, sobald die vollständige Bestätigung der erfolgten Übermittlung seitens des Betreibers der zertifizierten elektronischen Post des Justizministeriums erstellt ist.”

Es wird präzisiert, dass die Kaufangebote einen Tag vor dem Verkaufstermin und dem Termin für den Wettbewerb zwischen den Bietern innerhalb 12 Uhr durch Versenden an die PEC Adresse des Ministeriums [offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it) eingehen müssen, wobei ausschließlich das vorgefertigte Modell, welches auf der Plattform des Ministeriums <http://venditepubbliche.giustizia.it> oder auf der Plattform des Betreibers abgerufen werden kann, verwendet werden darf.

Gemäß Art. 571 ZPO kann das telematische Angebot nur vom Bieter (oder von einem der Mitbieter in Falle von mehreren Bietern oder vom gesetzlichen Vertreter der bietenden Gesellschaft) oder von einem Rechtsanwalt auch gemäß Art. 579 letzter Absatz ZPO eingereicht (unterschrieben und versendet) werden. Das Einreichen des Kaufangebotes seitens anderer (als jener eben beschriebenen) Personen hat den Ausschluss des Kaufangebotes wegen Unzulässigkeit zur Folge.

*“2. Das Angebot, welches bei der Adresse der zertifizierten elektronischen Post gemäß Artikel 13, Absatz 1, eingelangt ist, wird nicht vor hundertachtzig Minuten und nicht nach hundertzwanzig Minuten vor der für den Beginn der Verkaufsverhandlungen festgesetzten Uhrzeit automatisch entschlüsselt.*

*3. Die Software gemäß Artikel 12, Absatz 3, arbeitet ein weiteres Textdokument aus, ohne Einschränkungen für das Verfahren zur Auswahl und Kopie, in einem der von den technischen Vorgaben gemäß Artikel 26 vorgesehenen Formate. Das Dokument muss die Daten des Angebotes enthalten, außer jene gemäß Artikel 12, Absatz 1, Buchstaben a), n) und o).*

*4. Das Angebot und das Dokument gemäß Absatz 2 werden den Betreibern, welche mit den entsprechenden Verkäufen beauftragt sind, innerhalb der in Absatz 1 vorgesehene Frist, übermittelt.”*

### **Hinweis zur Verbindung (Art. 16 M.D. Nr. 32/2015)**

*“1. Mindestens dreißig Minuten vor dem Beginn der Verkaufshandlungen schickt der Betreiber des telematischen Verkaufs an die im Angebot angegebene Adresse der zertifizierten elektronischen Post eine Einladung sich mit dem eigenen Portal zu verbinden. Ein Auszug der Einladung des vorhergehenden Satzes wird von dem Betreiber, mittels SMS, an die Mobiltelefonnummer gemäß Artikel 12, Absatz 1, Buchstabe o) verschickt.*

*2. Um die Teilnahme an den Verkaufshandlungen zu ermöglichen, schickt der Betreiber, innerhalb der Frist gemäß Absatz 1, an das Postfach gemäß Artikel 12, Absatz 1, Buchstabe n) die Zugangsdaten zum eigenen Portal.”*

### **Kontrollen des Betreibers für den telematischen Verkauf (Art. 17 M.D. Nr. 32/2015)**

*“1. An den Verkaufshandlungen dürfen die Bieter teilnehmen. Die Identifizierung der Teilnehmer erfolgt mittels der Zugangsdaten gemäß Artikel 16, Absatz 2.*

*2. Der Betreiber überprüft, dass die Mitteilung der zertifizierten elektronischen Post, mittels welcher das Angebot übermittelt wurde, die Bestätigung gemäß Artikel 13, Absatz 2, enthält, sowie die effektive Überweisung der Kautions. Vom Ausgang dieser Überprüfungen informiert der Betreiber unverzüglich den Richter oder den Verantwortlichen der Prozedur.”*

**B)**

## **MODALITÄTEN DES VERKAUFS**

**-1-**

Das eingereichte Angebot berechtigt nicht zum Erwerb der Liegenschaft, da es vollkommen in der Beurteilung des Richters liegt, dem Verkauf stattzugeben oder nicht, und dies auch im Falle eines einzigen Bieters (Art. 572 und 586 ZPO). Die im anlogenen Angebot als Erwerber der Liegenschaft aufscheinende Person muss bei der oben angeführten Verkaufsverhandlung anwesend sein, vorbehaltlich der Erteilung einer Vollmacht, wie oben ausgeführt; die Zuweisung kann jedenfalls auch zugunsten

des Bieters (in analoger Form) erfolgen, wenn dieser nicht bei der Verhandlung erscheint, wenn es sich um ein einziges Angebot oder um das höchste Angebot handelt.

**Die im telematischen Angebot angegebene Person nimmt an den Verkaufshandlungen ausschließlich in telematischer Form teil;** die Zuweisung kann jedenfalls auch zugunsten des Bieters (in telematischer Form) erfolgen, welcher sich nicht mit dem Portal für die Verkaufshandlungen verbunden hat, wenn es sich um ein einziges Angebot oder um das höchste Angebot handelt.

- 2 -

Die Verhandlung für den gleichzeitigen telematischen und analogen Verkauf findet beim Landesgericht Bozen, **zweiter Stock, Saal der Versteigerungen (Saal 2.21)**, vor dem Verkaufsbeauftragten statt.

Bei der Verhandlung für den Verkauf überprüft der Verkaufsbeauftragte die in der Kanzlei erhaltenen analogen Angebote und die vom Betreiber erhaltenen telematischen Angebote, welcher die Obliegenheiten gemäß Art. 14, Absatz 2 und Art. 17 Absatz 2 M.D. Nr. 32/2015 bereits erledigt haben muss.

Wenn das Angebot gleich oder höher ist als der Wert der Liegenschaft, wie in der Verkaufsverfügung angegeben (Ausrufpreis), wird dasselbe ohne weiteres angenommen. Wenn das Angebot in einem Ausmaß von nicht mehr als ein Viertel niedriger ist als der in der Verkaufsverfügung angegebene Preis (Mindestangebot), kann der Verkaufsbeauftragte dem Verkauf stattgeben, wenn er der Auffassung ist, dass es keine konkrete Möglichkeit gibt, mit einem erneuten Verkauf einen höheren Preis zu erzielen und wenn keine Zuweisungsanträge gemäß Art. 588 ZPO vorliegen. Wenn mehrere Angebote vorliegen, lädt der Verkaufsbeauftragte die Bieter in jedem Fall zu einem Wettbewerb, ausgehend vom höchsten Angebot, ein.

Wenn Zuweisungsanträge gemäß Art. 588 ZPO gestellt wurden und der Preis des höchsten Angebotes oder des als erstes abgegebenen Angebotes niedriger als der Wert der Liegenschaft ist, wie in der Verkaufsverfügung angegeben, so nimmt der Verkaufsbeauftragte den Verkauf nicht vor und vollzieht die Zuweisung.

- 3 -

Im Falle von mehreren gültigen Angeboten, wird ein Wettbewerb auf Grundlage des höchsten Angebotes vorgenommen. Die telematischen Bieter nehmen in telematischer Form am Wettbewerb teil und die Bieter in analoger Form nehmen am Wettbewerb teil, indem sie persönlich erscheinen oder mittels eines Beauftragten oder eines Rechtsanwaltes auch im Sinne des Art. 579 ZPO. Im Laufe dieses Wettbewerbes darf keines der höheren Angebote, welches innerhalb der Frist von einer Minute ab dem vorhergehenden Angebot abgegeben werden muss, niedriger sein als die angegebene Mindesthöhung, wie in der Mitteilung über den Verkauf festgesetzt und wie unter dem Buchstaben B) Punkt 4 der gegenständlichen allgemeinen Verkaufsbedingungen der Liegenschaftsverkäufe vorgesehen.

Die in telematischer Form vorgebrachten Erhöhungen müssen im Protokoll niedergeschrieben und für diejenigen, welche persönlich an den Verkaufshandlungen teilnehmen, sichtbar gemacht werden, so wie auch die Erhöhungen, welche von den analogen Bietern vorgebracht werden, im Protokoll wiedergegeben werden müssen und den telematischen Bietern sichtbar gemacht werden müssen. Die Frist von einer Minute für die Erhöhung läuft ab dem vom Verkaufsbeauftragten angegebenen Moment, nach erfolgter Überprüfung der Sichtbarkeit der vorhergehenden Erhöhung

für alle Teilnehmer. Es obliegt der Bewertung des Verkaufsbeauftragten, in welcher Reihenfolge die Erhöhungen erfolgt sind.

Die Liegenschaft wird definitiv an denjenigen Bieter zugewiesen, welcher den höchsten Preis geboten hat. Wenn Angebote über denselben Betrag abgegeben werden, welche im Zuge des Wettbewerbes nicht von einem höheren Angebot übertroffen werden, so erfolgt die Zuweisung mittels Losverfahren zugunsten eines der Bieter, welche das Angebot über denselben Preis abgegeben haben. Die Zuweisung ist endgültig und es werden keine nachfolgenden Angebote berücksichtigt.

- 4 -

**Der Betrag der Mindesterhöhung wird wie folgt festgesetzt:**

Euro 1.000 bei einem Ausrufpreis bis zu 10.000 Euro

Euro 2.000 bei einem Ausrufpreis zwischen 10.000,01 und 100.000 Euro

Euro 2.500 bei einem Ausrufpreis zwischen 100.000,01 und 250.000 Euro

Euro 5.000 bei einem Ausrufpreis zwischen 250.000,01 und 500.000 Euro

Euro 10.000 bei einem Ausrufpreis über 500.000 Euro

Dieselben Unterteilungen gelten für den Fall, dass infolge einer Versteigerung ohne Angebote weitere Verkaufsversuche mit vermindertem Preis vorgenommen werden.

- 5 -

Sind seit dem letzten Angebot 60 Sekunden verstrichen, ohne dass ein höheres Angebot abgegeben wird, so wird die Liegenschaft dem letzten Bieter zugewiesen.

**C)**

**WIRKUNGEN DER ZUWEISUNG UND ÜBERWEISUNG DES KAUFPREISES**

- 1 -

Der Erwerber muss auf dem Bankkonto des Vollstreckungsverfahrens den Saldokaufpreis, abzüglich der bereits geleisteten Kautions, sowie den Betrag für die für die Übertragung notwendigen Gebühren, hinterlegen, welche vom Verkaufsbeauftragten dem Erwerber innerhalb von 10 Tagen ab der Zuweisung mitgeteilt werden, und welche, falls sie nicht genau angegeben werden können, 15% des Zuweisungspreises betragen, vorbehaltlich des Ausgleichs; in jedem Fall ist der Erwerber zur Überweisung der für die Übertragung notwendigen Gebühren verpflichtet, auch wenn diese mehr als die vorhin angeführten 15% betragen; jedweder vom Erwerber überwiesene Betrag wird zuallererst auf die Spesen und Gebühren für die Übertragung der Liegenschaft angerechnet, und nachher auf den Kaufpreis gemäß Art. 1194 ZGB; in jedem Fall hat die nicht erfolgte Überweisung des Kaufpreises und der notwendigen Gebühren innerhalb der Frist von 60 Tagen ab der Zuweisung den Erlass einer Verfügung zum Verfall der Zuweisung mit den Wirkungen gemäß Art. 587 ZPO zur Folge.

Außerdem muss der Erwerber zugleich auch den weiteren Betrag gemäß Art. 2 Absatz 7 des MD (Justiz) vom 15. Oktober 2015, Nr. 227 zu seinen Lasten bezahlen, dessen

Höhe ihm innerhalb von 10 Tagen ab der Zuweisung vom Verkaufsbeauftragten mitgeteilt wird.

- 2 -

Falls es sich um eine Zwangsvollstreckung hinsichtlich von Bodenkreditdarlehen handelt, so wird ein Teil des Preises – welcher nachfolgend mitgeteilt wird – und dem Guthaben des Bankinstitutes des Bodenkredites, bestehend aus Kapital, Zusatzbeträgen und Spesen, entspricht, direkt dem Bodenkreditgläubiger überwiesen.

- 3 -

Falls die Überweisung des Kaufpreises aufgrund eines Finanzierungsvertrages erfolgt, welcher die direkte Überweisung der bereitgestellten Beträge zugunsten des Verfahrens und die Garantie einer Hypothek ersten Grades auf der ersteigerten Immobilie vorsieht, muss der Erwerber oder das Bankinstitut eine Ablichtung des entsprechenden Finanzierungsvertrages mit hypothekarischer Absicherung dem Verkaufsbeauftragten vor dem Ausstellen des Übertragungsdekretes übermitteln, in welchem auf den Vertrag Bezug genommen werden muss (585 ZPO).

## **D) VERKAUFSBEDINGUNGEN**

- 1 -

Die Verhandlung für die Überprüfung der analogen Angebote, für die Überprüfung der telematischen Angebote nach erfolgter Kontrolle seitens des Betreibers gemäß Art. 17 des MD 32/2015, und für den eventuellen Wettbewerb zwischen den Bietern erfolgt beim Landesgericht Bozen, zweiter Stock, Saal der Versteigerungen (Saal 2.21) vor dem Verkaufsbeauftragten.

- 2 -

Der Verkauf der gepfändeten Liegenschaften wird von den folgenden Verkaufsbedingungen geregelt:

a) Der Verkauf erfolgt im faktischen und rechtlichen Zustand in dem sich die Liegenschaften befinden, mit allen eventuellen Zubehör, Zuwächsen, Rechten und Klagen, aktiven und passiven Dienstbarkeiten; der Verkauf erfolgt als Ganzes und nicht nach Maß; eventuelle Unterschiede in den Ausmaßen begründen kein Recht auf Schadenersatz, Entschädigung oder Herabsetzung des Preises. Der gegenständliche Verkauf unterliegt nicht den Bestimmungen hinsichtlich der Garantieleistung für Schäden oder Qualitätsmängel, und er kann aus keinem Grund aufgelöst werden. Dementsprechend geben das Vorhandensein von eventuellen Mängeln, das Fehlen von Eigenschaften oder die Abweichung des verkauften Gutes, Belastungen jedweder Art -einschließlich, zum Beispiel, urbanistischer Art oder Belastungen, welche aus der eventuellen Notwendigkeit entstehen, Anlagen den bestehenden Bestimmungen anzupassen, vom Schuldner nicht bezahlte Kondominiumsspesen für das laufende und das vorhergehende Geschäftsjahr -, aus welchem Grund auch immer nicht berücksichtigt, auch falls versteckt, nicht erkennbar oder jedenfalls im Gutachten nicht hervorgehoben, kein Anrecht auf irgendeinen Schadenersatz, Entschädigung oder

Herabsetzung des Preises, da darauf bereits in der Bewertung der Liegenschaften Bezug genommen wurde.

b) Die Informationen steuerrechtlicher Natur, welchen der Verkauf unterworfen ist (Gebühren für die Übertragung, steuerrechtliche Erleichterungen, etc.), werden vom Verkaufsbeauftragten geliefert.

c) Die Liegenschaft wird frei von hypothekarischen Eintragungen und von den Anmerkungen der Pfändung der Immobiliervollstreckung, in welcher die Zuweisung erfolgt ist, übertragen. Sofern zum Zeitpunkt des Verkaufs bestehend, werden die eventuellen ebengenannten hypothekarischen Eintragungen und die Pfändungsanmerkungen auf Kosten und Betreiben der Prozedur gelöscht.

d) Sämtliche steuerrechtlichen Zahlungen, welche vom Verkauf herrühren, sind zu Lasten des Erwerbers, mit Ausnahme der Gebühr für die Löschung der Belastungen (man siehe auch Buchstabe C) Punkt 1).

e) Das Eigentum der Liegenschaft und die zusammenhängenden Belastungen gehen zu Gunsten und zu Lasten des Erwerbers ab dem Datum des Übertragungsdekretes, welches jedenfalls nicht vor der Überweisung des gesamten Preises und des Betrages an Gebühren und Spesen, welche mit dem Verkauf zusammenhängen, ausgestellt wird.

f) In jedem Fall kann der Erwerber, sofern die Voraussetzungen vorliegen, die Bestimmungen gemäß Art. 17, 5. Absatz und Art. 40, 6. Absatz, des Gesetzes Nr. 47/1985 und nachfolgenden Änderungen und Ergänzungen in Anspruch nehmen.

g) Für alles, was hier nicht ausdrücklich vorgesehen ist, werden die geltenden gesetzlichen Bestimmungen angewandt.

E)

## VERÖFFENTLICHUNG

Die **Mitteilung über den Verkauf** wird öffentlich gemacht, auf Betreiben des Verkaufsbeauftragten, anhand der folgenden Obliegenheiten:

- a) Veröffentlichung auf dem **“Portal für öffentliche Versteigerungen”** beim Justizministerium, im Sinne des Art. 490 Absatz 1 ZPO und Art. 161 quater der Durchführungsbestimmungen zur Zivilprozessordnung und in jedem Fall auf der Internetseite **SpazioAste von Astalegale.net s.p.a., mindestens 45 Tage vor der Frist für die Hinterlegung von Angeboten;**
- b) **Die Veröffentlichung in den Tageszeitungen wird nicht mehr durchgeführt, in welchen periodisch der Link veröffentlicht wird, mit welchem der Zugang zur Ansicht der Mitteilungen für den Verkauf hergestellt wird.**

F)

## ÜBERGANGSBESTIMMUNGEN

Die gegenständlichen Verkaufsbedingungen werden ausschließlich auf jene Zwangsvollstreckungen angewandt, bei denen die Verkaufsverfügungen nach dem 15.06.2025 erlassen wurden und in denen der Verkauf in GLEICHZEITIGER TELEMATISCHER und ANALOGER Form verfügt wurde. Für jene mit Verkaufsverfügung vor dem 15.06.2025 werden die vorher gültigen Verkaufsbedingungen angewandt.

Der Vollstreckungsrichter