

Der Erwerb einer Immobilie im Rahmen einer Zwangsversteigerung weist gegenüber dem konventionellen Kauf von Privatpersonen oder Maklern folgende Unterschiede auf:

1. Der Erwerber hat keinen Anspruch auf Gewährleistung, wenn Mängel an der Immobilie auftreten.
2. In vielen Fällen besteht keine Möglichkeit, eine Innenbesichtigung des Objektes vorzunehmen.
3. Bei einem Teil der Immobilien müssen eingetragene Grundschulden bzw. Hypotheken (bestehenbleibende Rechte) übernommen werden, insbesondere bei Teilungsversteigerungen.

Arten von Versteigerungen

1. Vollstreckungsversteigerung

Hier kann der bisherige Eigentümer seinen finanziellen Verpflichtungen nicht nachkommen und einer seiner Gläubiger hat deshalb die Versteigerung eingeleitet.

2. Teilungsversteigerung

Hier hat ein Miteigentümer die Zwangsversteigerung beantragt, weil er sich mit den restlichen Eigentümern über einen freihändigen Verkauf nicht einigen konnte, z. B. bei Erben gemeinschaften oder nach Ehescheidung.

Da der Großteil der Versteigerungen Vollstreckungsversteigerungen sind, gehen wir auf die Besonderheiten der Teilungsversteigerung nur am Rande ein.

Die Vorgehensweise

Im wöchentlich erscheinenden Zwangsversteigerungskalender der SperrMüll-, ALLES- und Kurz&Fündig-Zeitung kann man aus der Anzeige Objektart, Lage, den gerichtlich festgesetzten Verkehrswert und u. U. den Sachbearbeiter betreibenden Gläubigers ersehen. Findet eine Immobilie das Interesse, so ist es ratsam, die Immobilie zuerst zu besichtigen. In der Regel kann nur eine Außenbesichtigung vorgenommen werden. Innenbesichtigungen sind nur über den Gläubiger bzw. mit Einverständnis des Mieters oder des Eigentümers möglich. Sollte eine Innenbesichtigung zustande kommen, so sollte am besten ein Bausachverständiger hinzugezogen werden, der den Zustand des Objektes objektiv einschätzen kann.

Wichtig: Ein Betreten des Grundstücks ist nur in o. g. Fällen erlaubt. Zuwiderhandlungen können als Hausfriedensbruch gelten!

Bleibt das Interesse bestehen, sollte spätestens jetzt der Sachbearbeiter des betreibenden Gläubigers angesprochen werden (Telefonnummer und/oder Name stehen ggf. in der Anzeige in der Zeitung). Dieser gibt im Regelfall Kopien des Wertgutachtens, der Baupläne, des Lageplans und des Grundbuchauszuges an Interessenten weiter. Ist kein Sachbearbeiter genannt, erhält man die Unterlagen beim Rechtspfleger des zuständigen Amtsgerichts zur Einsicht bzw. zugeschickt. Jedoch kostet die Kopie im Regelfall 0,50 € pro Seite.

Wertgutachten

Der Gesetzgeber verlangt von einem Gutachten, dass Unbeteiligte den Inhalt nachvollziehen können. Das Gutachten listet zum einen die Grundstücksbeschaffenheit, die bauliche Ausstattung und zum anderen festgestellte Mängel auf. Ferner lässt sich aus dem Gutachten ersehen, ob dem Gutachter der Zutritt ins Innere des Objektes gestattet worden ist. War dies nicht

der Fall, so wird u.U. ein Wertabschlag vorgenommen. Man sollte versuchen, Vergleichswerte zu erhalten. Eine gute Quelle ist der örtliche Haus- und Grundbesitzerverein (Adresse und Rufnummer im Telefonbuch). Dort kann man ggf. die Durchschnittspreise für Häuser und Eigentumswohnungen in der jeweiligen Region erfragen.

Grundbuchauszug

Er gibt Auskunft über evtl. Beschränkungen (z.B. Wegerechte, Wohnrechte, Geldrenten) sowie eingetragene Grundschulden und Hypotheken. Auf den Rang der Grundschulden und Hypotheken sollte geachtet werden, die Gläubiger mit dem besseren Rang bekommen ihr Geld zuerst, die rangschlechteren gehen leer aus, wenn der Versteigerungserlös zu gering ist.

Wichtig: Ist ein Gläubiger nicht an dem Versteigerungsverfahren beteiligt, steht aber im Rang vor dem Gläubiger, der das Verfahren eingeleitet hat, so muss der Ersteigerer die Grundschuld des nicht am verfahrensbeteiligten Gläubigers übernehmen. Auch bei Teilungsversteigerung bleiben alle eingetragenen Belastungen bestehen. Bei den meisten Vollstreckungsversteigerungen werden die Objekte jedoch „lastenfrei“ versteigert.

Baulastenverzeichnis

Es ist ratsam, das Baulastenverzeichnis (im Bauamt einsehbar) auf eventuelle Bau- oder Nutzungsbeschränkungen zu prüfen. Bei Eigentumswohnungen sind Teilungserklärung und Aufteilungsplan wichtig. Über den Verwalter erhält man oft Einsicht in die letzten Protokolle der Eigentümerversammlungen und erhält somit einen Überblick, ob größere Reparaturen erfolgt oder geplant sind. Ebenso erfährt man, ob Zahlungsrückstände des bisherigen Eigentümers bestehen. Außerdem kann sein, dass Erschließungskosten noch nicht bezahlt sind bzw. in absehbarer Zeit entstehen .

Wenn das Objekt nach wie vor zusagt, sollte man in Absprache mit dem Gläubiger versuchen, die Immobilie vor dem Versteigerungstermin direkt vom bisherigen Eigentümer zu kaufen (der sog. „Rettungserwerb“). Scheitert der vorzeitige Kauf, spricht man mit dem Gläubiger über eine Ausbietungsgarantie. Das bedeutet, dass ein Interessent im Termin ein bestimmtes Mindestangebot abgeben muss, die Bank im Gegenzug dieses nicht überbietet. Die Ausbietungsgarantie nützt jedoch nichts, wenn andere Interessenten höher bieten. Ist dies nicht der Fall, hätte man allerdings die Immobilie eventuell günstiger ersteigern können! Deshalb gilt, dass eine solche Ausbietungsgarantie nur in Verbindung mit einer günstigen Finanzierungszusage der Bank Sinn macht. Die Gespräche über die Ausbietungsgarantie bieten zudem den Vorteil, dass man sich ein Bild über die Preisvorstellung des Gläubigers machen kann.

Der Versteigerungstermin

Der Versteigerungstermin beginnt mit dem Bekanntmachungsteil. Etwa 15 bis 30 Minuten werden alle Formalien verlesen, die ein gut vorbereiteter Interessent jedoch bereits kennt. Aufmerksamkeit ist trotzdem angebracht. Es kann durchaus sein, dass ein am Versteigerungsverfahren Beteiligter Änderungen der Versteigerungsbedingungen beantragt. Vor der Bietfrist verkündet der Rechtspfleger das „geringste Gebot“. Es soll zumindest die Kosten der Versteigerung sicherstellen. Viel wichtiger ist jedoch der Verkehrswert. Dies ist der Preis, den das Objekt beim „freihändigen“ Verkauf erzielen könnte. Der Verkehrswert wird vom Gericht festgesetzt. Im ersten Versteigerungstermin müssen mindestens 50 % davon erreicht werden, sonst findet kein Zuschlag statt. Werden weniger als 70 % geboten, kann ein Gläubiger unter bestimmten Voraussetzungen den Zuschlag verweigern. Dann kommt es drei bis sechs Monate später zum zweiten Termin, in dem diese Prozentgrenzen nicht mehr gelten. Aber auch wenn mehr als 70 % geboten werden, gibt es auf

der Gläubigerseite eine Reihe von Möglichkeiten, den Zuschlag zu verhindern. z. B. die Hinausschiebung des Verkündungstermins nach Ende der Bietstunde um mit dem Meistbietenden noch einmal zu verhandeln. Einigt man sich nicht, bewilligt der Gläubiger die einstweilige Einstellung des Verfahrens, der erste Termin war dann erfolglos.

Wichtig: Die Gläubiger haben ein Interesse daran, das Objekt zu verkaufen. Je länger sich das Zwangsversteigerungsverfahren hinauszögert, desto höher ist der Zinsschaden des Gläubigers. Ein Zweittermin garantiert dem Gläubiger keinen höheren Erlös!

In der Bietstunde, die mindestens 30 Minuten dauert, gibt es für die Höhe der einzelnen Bietschritte keine Vorschriften. Es ist möglich, andere immer nur um geringe Beträge zu überbieten. Oft reicht es aus, einen kleinen Betrag mehr zu bieten, um sich einen Vorteil zu verschaffen. Bei einer Versteigerung stoßen verschiedene Interessen aufeinander. Zum einen sind hier die Kaufinteressenten, die zu einem möglichst günstigen Preis das Objekt erwerben wollen, zum anderen die Gläubiger, die selbstverständlich den Preis hochhalten möchten. Der Rechtspfleger selbst ist neutral, jedoch im Interesse aller Beteiligten an einem guten Ergebnis interessiert. Grundsätzlich sollte gelten, dass die persönlich gesetzte Preisobergrenze nicht überschritten wird.

Wichtig: Jeder Bieter hat sich vor der Abgabe eines Gebots auszuweisen. Es ist auch gleich anzugeben, ob für Dritte geboten wird (z. B. Ehemann für Ehefrau). Falls diese nicht anwesend sind, muss sofort eine öffentlich beglaubigte Vollmacht vorgelegt werden. Die Vollmacht muss ausdrücklich „zum Erwerb von Grundbesitz“, „zur Abgabe von Geboten“ oder „zum Bieten“ ermächtigen oder ähnlich detailliert gehalten sein. Es genügt auch eine öffentlich beglaubigte Generalvollmacht. Eine anwaltliche Prozessvollmacht reicht nicht aus. Außerdem muss man damit rechnen, daß ein Gläubiger Sicherheiten (i. d. R. 10% des Verkehrswertes, mindestens jedoch die Gerichtskosten) verlangt. Diese müssen sofort nach Aufforderung durch das Gericht vorgelegt werden. Die gesetzlich zulässigen Sicherheitsmittel sind:

- Bargeld
- Bestätigter Landeszentralbankscheck oder Verrechnungsscheck eines zugelassenen Kreditinstitut (der Scheck muß von der LZB durch Stempel bestätigt sein und mindestens eine Restlaufzeit von 4 Tagen haben)
- Verrechnungsschecks müssen im Inland zahlbar und Bürgschaften im Inland erfüllen sein
- selbstschuldnerische und unbefristete Bankbürgschaft einer deutschen Bank

Die Bietstunde wird durch den Rechtspfleger beendet, der danach den Zuschlag erteilt bzw. den Termin festsetzt, wann die Zuschlagsverkündung erfolgt.

Wichtig: Das Gebot, das im Versteigerungstermin abgegeben wird, ist immer das Bargebot. Der Wert der bestehenbleibenden Rechte ist hierin nicht enthalten – also immer hinzurechnen!

Zuschlagserteilung

Mit dem Zuschlag wird der Meistbietende – mit allen Rechten und Pflichten – Eigentümer des Objektes. Im Grundbuch erfolgt die Eintragung als Eigentümer jedoch erst nach Vorliegen der Unbedenklichkeitsbescheinigung, die nach Zahlung der Grunderwerbssteuer vom Finanzamt ausgestellt wird. Die 10% Sicherheitsleistung sind i. d. R. bereits hinterlegt, die restlichen 90% verzinsen sich bis zum Verteilungstermin mit 4%. Spätestens bis dahin muss der Erwerber die Finanzierung gesichert haben und der Bank den Zahlungstermin nennen.

Wichtig: Vorsichtshalber vor dem Termin den Rechtspfleger nach dem Zahlungseingang fragen!

Falls das Objekt noch vom bisherigen Eigentümer bewohnt ist, kann man mit einer vollstreckbaren Ausfertigung des Zuschlagbeschlusses die Räumung durchsetzen (es sei denn, es liegt ein Härtefall vor, z. B. hohes Alter oder schwere Krankheit). Dann kann der Schuldner durch die Gerichtsinstanzen gehen und den Auszug unter Umständen monatelang hinauszögern, selbst wenn er am Ende verliert.

Ist die Immobilie vermietet, kann sich der Ersteigerer auf ein Ausnahmekündigungsrecht (nicht bei Teilungsversteigerungen) berufen. Auch hier gelten die gesetzlichen Kündigungsfristen, und ein Kündigungsgrund, z. B. Eigenbedarf, muss vorliegen.

Die Kosten für den Ersteher:

1/2 Gerichtsgebühr aus dem Wert des Zuschlages, 4% Zinsen vom Tag des Zuschlages bis zum Verteilungstermin, 3,5% Grunderwerbsteuer. Eintragungsgebühren in das Grundbuch.

Die Hinweise sind nicht erschöpfend und daher unverbindlich und ohne Gewähr.