

# Zwangsversteigerung – Schnäppchen mit Risiko



Die Zinsen für Hypothekendarlehen sind auf einem historischen Tiefstand. Der Wunsch nach dem eigenen Häuschen im Grünen rückt damit für viele in greifbare Nähe. Und wenn man das noch billig in der Zwangsversteigerung erwerben kann... sollte man sich vorher genau informieren, ob das Schnäppchen auch wirklich ein Schnäppchen ist.

Wir möchten Ihnen einen kleinen Einblick in das Zwangsversteigerungsverfahren geben und Sie über mögliche Chancen und Risiken informieren.

## Wo werden Immobilien versteigert und wie erfahre ich davon?

Die Versteigerung von Immobilien erfolgt beim Amtsgericht. Das Gericht veröffentlicht den Versteigerungstermin etwa 4 Wochen vorher in der örtlichen Tageszeitung. Auch der Gläubiger, auf dessen Veranlassung das Zwangsversteigerungsverfahren durchgeführt wird, weist meist in der Tageszeitung auf den Termin hin. Von ihm erhalten Sie auch eine meist kostenlose Kopie des Wertgutachtens.

## Kann ich das Objekt besichtigen?

Eine Außenbesichtigung kann Ihnen niemand verwehren. Eine Innenbesichtigung ist jedoch nur im Einvernehmen mit dem Eigentümer oder Mieter möglich. Im Gegensatz zu einem Kauf, erwerben Sie in der Zwangsversteigerung unter Umständen die »Katze im Sack« und müssen mit Überraschungen rechnen. Haben Sie einmal den Zuschlag erhalten, gibt es kein zurück. Stellen Sie nachträglich Mängel oder Schäden fest, können Sie Ihr Gebot weder mindern, noch die Zahlung verweigern. Eine Gewährleistung gibt es im Zwangsversteigerungsverfahren nicht.

## Kann jeder auf einer Versteigerung mitbieten?

Grundsätzlich kann jede geschäftsfähige Person Gebote abgeben. Sie sollten sich jedoch vorher genau über den Ablauf des Verfahrens und die Versteigerungsbedingungen informieren. Die meisten Gläubigerbanken übersenden zusammen mit dem

Gutachten ein Merkblatt mit wichtigen Hinweisen für Bietinteressenten.

## Gilt der Verkehrswert, oder geht's auch billiger?

Der Verkehrswert ist der Wert, den Sie normalerweise bei einem Kauf vom Eigentümer bezahlen müssten. In der Zwangsversteigerung werden auch Gebote unter diesem Wert akzeptiert. Sie haben sicher schon davon gehört, dass man manches Objekt für weniger als die Hälfte des Wertes ersteigern kann. In aller Regel verlangt der Gläubiger jedoch, dass das Gebot höher liegen muss, um den Zuschlag zu erhalten. Als Faustregel gilt, dass Ihre Chancen gut stehen, wenn Sie ein Gebot von mehr als 70% des Verkehrswertes abgeben. Wollen Sie aber sichergehen, dass Sie den Zuschlag auf Ihr Gebot erhalten, sollten Sie vor dem Versteigerungstermin mit dem Gläubiger sprechen.

## Muss ich die Schulden des Eigentümers übernehmen?

Für die Schulden des bisherigen Eigentümers müssen Sie nicht gera-

de stehen. Sie sollten jedoch die Versteigerungsbedingungen genau beachten. Manchmal bleiben im Grundbuch eingetragene Rechte nach bestimmten gesetzlichen Regeln bestehen, die Sie dann übernehmen müssen. Je nachdem welches Recht bestehen bleibt, müssen Sie Besonderheiten beachten.

## Zieht der Eigentümer aus? Das kann kosten!

Das Risiko, dass der bisherige Eigentümer das Objekt nicht freiwillig räumt, liegt beim Ersteher. Unter Umständen müssen Sie den Gerichtsvollzieher mit der Räumung beauftragen und hierfür einen recht hohen Kostenvorschuss leisten. Ist das Objekt vermietet, gilt der Grundsatz: »Kauf bricht nicht Miete«. Sie können dem Mieter zwar kündigen, brauchen hierfür jedoch einen Kündigungsgrund.

## Welche Vorteile hat man beim Kauf direkt vom Eigentümer?

Sie können das Objekt in Ruhe von innen und außen besichtigen und direkt mit dem Verkäufer über den Kaufpreis und die Abwicklungsmodalitäten verhandeln. Sie müssen nicht binnen kurzer Zeit ein bindendes Gebot abgeben und können immer noch einmal »eine Nacht darüber schlafen«. Wird der Kaufvertrag dann bei einem Notar beurkundet, bietet Ihnen dieser Sicherheit bei der Abwicklung des Vertrages und berät Sie über mögliche Risiken. Im Kaufvertrag werden Regelungen über die Kaufpreisfälligkeit, die Löschung der eingetragenen Lasten, die Räumung des Objektes oder den Erwerb von Zubehör, also z.B. der Einbauküche aufgenommen. Ebenfalls wird klar geregelt, wann der Besitz auf Sie übergeht und Sie die Lasten zu tragen haben.

Der Erwerb einer Immobilie will gut überlegt sein. Haben Sie die nötige Energie, sich mit den Abläufen und den Regeln des Versteigerungsverfahrens vertraut zu machen und scheuen Sie das Risiko nicht, können Sie mit ein wenig Glück ein Schnäppchen machen. Sie sollten sich jedoch immer vor Augen halten, dass Sie letztendlich beim Bieten auf sich allein gestellt sind und sich in letzter Sekunde der Erwerb des Wunschobjektes doch nicht realisieren lässt.