

## **Immobilienzwangsversteigerung Der günstige Weg zum Erwerb einer Immobilie?**

Die wirtschaftlich schlechte Lage, Arbeitslosigkeit und hieraus resultierende Zahlungsschwierigkeiten haben auch im abgelaufenen Jahr wiederum ein „Rekordergebnis“ im Bereich Immobilienzwangsversteigerung hervorgebracht. Im Jahr 2003 wurden fast 100.000 Immobilien bundesweit durch die zuständigen Amtsgerichte zwangsversteigert, da die baufinanzierenden Banken die notleidenden Bankkredite zurückverlangten.

Für die ehemaligen Eigentümer ist die Situation nicht nur menschlich schwer, sondern auch der durch eine Zwangsversteigerung zu erzielende Preis liegt häufig weit unter dem Marktwert.

Vorteile hieraus können die Immobilienkäufer erlangen, die in Kenntnis der zwangsversteigerungsrechtlichen Regelungen eine Immobilie demgemäss kaufen möchten. Risiken bei einer Immobilienzwangsversteigerung sind für den unerfahrenen Käufer in einer großen Vielzahl vorhanden. Auf was sollte man achten?

Ein Interessent sollte sich mit der Lage, der Ausstattung und der Bausubstanz des Grundstückes oder der Immobilie intensiv befassen.

Handelt es sich um eine Wohnungseigentums-gemeinschaft, so sollte er auch mit der Hausverwaltung und den übrigen Eigentümern Kontakt aufnehmen, um die wirtschaftliche Lage der Gemeinschaft kennen zu lernen, da er sich sozusagen in eine „Zwangsgemeinschaft“ mit den anderen Eigentümern begibt.

Zwangsversteigerungen werden durch die zuständigen Amtsgerichte, hierbei kommt es auf die Lage des Grundstückes an, 6 Wochen vor dem Termin in der örtlichen Presse bekannt gegeben. Darüber hinaus werden sie auch in einem Schaukasten bei dem zuständigen Amtsgericht ausgehängt. Private Anbieter bieten gegen geringes Entgelt eine bundesweite Liste; der sogenannte „Versteigerungs-kalender“.

Hat man sich für eine Immobilie entschieden, so ist eine umfassende Besichtigung von Außen, ein

Besuch des Bauamtes und ein Blick in die Zwangsversteigerungsakte unerlässlich.

Ein Besuch von Außen lässt über den Zustand der Immobilie nähere Kenntnisse erwachsen.

Eine Innenbesichtigung ist häufig nicht möglich, da die ehemaligen Eigentümer dies verhindern können und dies auch regelmäßig durchführen.

Beim Bauamt kann man sich über die baurechtlichen Gegebenheiten, Baulastenverzeichnis und die weiteren Umstände erkundigen.

Ein Einblick in die Zwangsversteigerungsakten informiert über das sogenannte „Wertgutachten“.

Das Gericht hat zur Wertfestsetzung einen amtlich bestellten und vereidigten Sachverständigen hinzugezogen, der das Objekt aufgrund der Marktlage, der Ausstattung und der weiteren wertbildenden Faktoren einschätzt.

Auch er hat regelmäßig das Objekt nur von außen gesehen, wenn die alten Eigentümer ihm den Zutritt verweigert haben.

Hat man die vorgenannten Vorbereitungen durchgeführt sollte man unverzüglich mit seiner Hausbank bzw. mit der finanzierenden Stelle Kontakt aufnehmen, um die weiteren Modalitäten zu klären.

Am Tag der Auktion sollte man gemäß dem Vorgenannten vorbereitet zum Termin erscheinen.

Wichtig ist, dass man sich durch Personalausweis ausweisen kann und 10% des Verkehrswertes, der wie vorerwähnt durch den Gutachter festgestellt wurde, als Sicherheit hinterlegt. Mit Beginn der Versteigerung verkündet der Rechtspfleger alles Wissenswerte. Dies sind insbesondere die zwangsversteigerungsbetreibende Bank, die Schulden im Grundbuch, weitere Forderungen und eventuelle Lasten, die auch nach der Versteigerung bestehen bleiben und somit durch den neuen Eigentümer mit übernommen werden.

Hier ist es möglich, den Rechtspfleger intensiv zu befragen, um böse Überraschungen insofern zu vermeiden.

Für jede Versteigerung sollte man sich ein eigenes Höchstgebot festlegen um nicht „im Kampf des Gefechts“ mehr zu bieten, als man vorhatte.

Diese festgelegte Hemmschwelle sollte man auf keinen Fall überschreiten.

Eine Bietstrategie sollte auch für andere Bieter nicht zu erkennen sein, um eventuell nicht die eigene Motivation und den Wunsch nach der streitgegenständlichen Immobilie offenkundig werden zu lassen.

Stellt sich nach Ablauf der Bieterstunde, tatsächlich ist diese Stunde nur 30 Minuten lang, das eigene Gebot als Höchstgebot dar, so erhält man üblicherweise den Zuschlag.

Möglich ist auch, dass dieser Zuschlag in einem gesonderten Termin auf Antrag eines Beteiligten festgelegt wird.

Wichtig zu wissen ist auch noch, dass anlässlich der ersten Zwangsversteigerung (1. Termin) mindestens 70% des Verkehrswertes erreicht werden müssen.

Unter diesem Betrag wird der Zuschlag regelmäßig nicht erteilt.

Beim zweiten Termin gilt diese Höchstgrenze nicht mehr und jedes Gebot, welches die Verfahrenskosten der Zwangsversteigerung deckt, wird akzeptiert. Insofern sollte man sich vorher informieren welche Höchstgrenze bzw. Mindestgrenze besteht.

Auch hier hilft der Rechtspfleger weiter.

Hat man auch den Zuschlag erhalten und die weiteren Punkte (z.B. Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes, etc.) gemäß Mitteilung durch das Gericht erfüllt, so wird der neue Eigentümer ins Grundbuch eingetragen und ist ab diesem Zeitpunkt mit sämtlichen Rechten und Pflichten Eigentümer der streitgegenständlichen Liegenschaft.

Ist das Objekt vermietet, so wird durch gesetzliche Regelung der neue Eigentümer der Vermieter der Mieter.

Nun sind die mietrechtlichen Gegebenheiten zu prüfen, es gilt insofern das bürgerliche Gesetzbuch.

Insbesondere aufgrund weitreichender Risiken ist es sehr sinnvoll vor und zu der Versteigerung fachkundigen Rat einzuholen.

Im Bereich des Immobiliennrechts tätige Rechtsanwälte bieten häufig einen sogenannten „Betreuungsservice“ an. Die hierdurch entstehenden Kosten stehen in keinem Verhältnis zu dem Nutzen oder zu eventuellen Risiken, die ohne eine solche Betreuung entstehen könnten, so dass nur dringend

einem unkundigen Interessenten geraten werden kann, eine solche Kanzlei einzubinden.

Der Verfasser, Rechtsanwalt Axel Dierolf, ist Partner der Sozietät Dierolf Rechtsanwälte in Bad Homburg/ Ober- Eschbach.