

Erwerb von Immobilien aus der Zwangsversteigerung

Wenn die Banken Kredite für den Bau oder den Kauf von Immobilien vergeben, dient als Sicherheit in den meisten Fällen die Eintragung eines Grundpfandrechts. Können Schuldner ihre Verbindlichkeiten während der Kreditlaufzeit jedoch nicht mehr tragen, droht nach Abschluss des Mahnverfahrens die Zwangsversteigerung.

Für Menschen, die eine gebrauchte Immobilie suchen, ergeben sich in dann interessante Kaufmöglichkeiten, bei denen nicht selten kostengünstige Objekte ersteigert werden können. Nicht selten werden die Immobilien nämlich zwischen 10-30% unter ihrem eigentlichen Verkehrswert versteigert, in einigen Fällen sind sogar Einsparungen von bis zu 50% möglich.

Die Vorbereitung zur Zwangsversteigerung

Wer ein Objekt gefunden hat, welches in Kürze auf dem Weg der Zwangsversteigerung verkauft werden soll, sollte sich vor dem Versteigerungstermin gut vorbereiten. Dies ist wichtig, um keine bösen Überraschungen zu erleben. Wer es einrichten kann, sollte im Vorfeld bereits ein bis zwei Zwangsversteigerungen besuchen, um den Ablauf besser kennenzulernen.

Bevor die Zwangsversteigerung beginnt, sollten Interessenten alle nötigen Informationen über das jeweilige Objekt gesammelt haben, denn während des Termins wird hierauf nicht mehr eingegangen. Die Akte der Immobilie, die versteigert wird, liegt beim zuständigen Amtsgericht aus.

Hier ist unter anderem ein aktueller Grundbuchauszug enthalten, welcher über die Lage, die Größe sowie die Nutzungsart der Immobilie informiert. Gleichzeitig geht aus ihm hervor, ob eventuelle Lasten auf dem Grundstück vorhanden sind. Diese können unter Umständen den Wert der Immobilie negativ beeinflussen. Zu diesen Lasten gehört zum Beispiel ein lebenslanges Wohnrecht für eine dritte Person, beispielsweise die Eltern des Besitzers. Ist ein solches Recht im Grundbuch eingetragen, muss es auch vom Käufer übernommen werden.

In der Akte des Amtsgerichts ist weiterhin ein Gutachten eines Sachverständigen enthalten, welches über den baulichen Zustand, eventuelle Mängel sowie nötige Reparaturen informiert. So können sich Interessenten einen ersten Überblick verschaffen, welche weiteren Kosten neben dem Versteigerungspreis auf sie zukommen.

Die Besichtigung der Immobilie

Wer sich bereits über die Immobilie im Amtsgericht informiert hat, sollte es trotz dessen nicht versäumen, diese auch zu besichtigen. Eine Garantie oder ein Recht auf Rücktritt vom Kauf, wie es bei Maklerkäufen möglich ist, gibt es bei der Zwangsversteigerung nicht.

Möglich ist die Information über die Immobilie zum Beispiel über eine Außenbesichtigung, bei der zumindest die Fassade, das Dach sowie der gesamte Zustand des Grundstücks betrachtet werden kann. Natürlich kann man allein durch eine Außenbesichtigung nicht feststellen, in welchem Zustand die Immobilie tatsächlich ist. Viele Häuser verfügen zwar über eine hervorragende Fassade, der Innenbereich ist jedoch stark sanierungsbedürftig. Ein Bausachverständiger, der zum Termin hinzugezogen wird, kann jedoch eventuell schon von außen eine Einschätzung über den Zustand tätigen und eventuell verborgene Mängel aufdecken.

In jedem Fall sollten sich Interessenten bemühen, die Immobilie auch von innen ansehen zu dürfen. Dies ist jedoch in vielen Fällen gar nicht möglich, denn die aktuellen Eigentümer widersprechen der Besichtigung, denn sie sind hierzu nicht verpflichtet. Unter Umständen ist es auch zielführend, Nachbarn zum Zustand des Hauses zu befragen. Vielfach können diese gute Auskünfte geben.

Der Beginn der Versteigerung

Die Zwangsversteigerung wird in der Regel auf Antrag des im Grundbuch eingetragenen Gläubigers, oft ist es die kreditgebende Bank, gestellt. Daneben kann der Antrag auf Zwangsversteigerung auch bei Streitigkeiten zwischen Erben oder Ehegatten gestellt werden.

Beginnt die Versteigerung, gibt der jeweils bestellte Rechtspfleger als erstes den Inhalt des Grundbuchs, die jeweiligen Gläubiger sowie deren Ansprüche und den Verkehrswert der Immobilie bekannt. Daneben weist er auch auf eventuell vorhandene Besonderheiten wie etwa Baulasten oder Denkmalschutz hin. Sind die wichtigsten Dinge gesagt, wird das Mindestgebot festgelegt, welches nicht unterschritten werden darf.

Die Bieterstunde

Nachdem der Rechtspfleger über die Versteigerungsbedingungen informiert hat, werden die Anwesenden aufgefordert, Gebote abzugeben. Jeder, der sich am Bieten beteiligen möchte, muss nun seinen aktuellen Personalausweis vorlegen. Unter Umständen ist bereits jetzt die Sicherheitsleistung, die vom Gläubiger gefordert wird, fällig. Die Sicherheitsleistung beträgt in der Regel 10% und muss bei Gericht hinterlegt werden. Akzeptiert werden dabei lediglich Bankbürgschaften oder vom Kreditinstitut bestätigte Schecks. Bargeld kann nicht mehr vorgelegt werden, das ist seit 2007 bereits nicht mehr möglich.

Auch Sparbücher, Auszüge von Wertpapierdepots oder Kontoauszüge werden nicht akzeptiert. Wer bereits im Voraus von der Immobilie überzeugt ist, kann den Betrag aber auch vorab per Überweisung auf ein Konto der Gerichtskasse einzahlen. Sofern die Versteigerung nicht erfolgreich oder die Sicherheitsleistung geringer ist, wird die Differenz natürlich erstattet.

Die Bieterstunde selbst ist auf einen Zeitraum von 30 Minuten festgesetzt. Erst wenn der Rechtspfleger den Hammer hebt, wird das Ende des Bieterzeitraums angezeigt. Doch auch jetzt ist noch ein Gebot möglich. Erst wenn die Bieterstunde offiziell beendet und der neue Eigentümer verkündet wurde, geht die Immobilie über.

Sofort mit der Verkündung des Eigentümers gehen alle Rechten und Pflichten der Immobilie auf ihn über. Das Warten bis zur Eintragung ins Grundbuch entfällt. Mit dem Zuschlagsbeschluss hält der neue Eigentümer auch gleich einen Räumungsbeschluss in den Händen, mit dem er die sofortige Zwangsräumung durchführen kann. Doch Vorsicht: Die sofortige Zwangsräumung ist nur dann möglich, wenn der bisherige Eigentümer das Haus wirklich selbst genutzt hat. War es vermietet, müssen bestimmte Fristen zur Räumung eingehalten werden.

Die Gebote

Beim ersten Versteigerungstermin, dem so genannten Ersttermin, gilt ein Mindestgebot von 70% des Verkehrswertes. Liegt das abgegebene Gebot darüber, erfolgt die Versteigerung. Bei einem Gebot von 50-70% des Verkehrswertes kann der Gläubiger (also die Bank) die Versteigerung verhindern. Nur dann, wenn das Gebot unter 50% liegt, muss der Rechtspfleger den Zuschlag verweigern. Hiermit sollen die Schuldner geschützt werden, um die „Verschleuderung“ der Immobilie zu verhindern.

Wird beim Ersttermin die Versteigerung nicht erzielt, muss ein neuer Termin festgesetzt werden. Bei diesem entfallen die oben genannten Grenzen, so dass Immobilien auch weit unter ihrem Wert versteigert werden können.

Zwangsversteigerung ... einfach erklärt

Der Betrag, den Interessenten bei einer Zwangsversteigerung bieten, ist der so genannte Barbetrag. Zu beachten ist jedoch, dass hierzu unter Umständen noch weitere Kosten zuzurechnen sind. Daher sollte man sich vorher gut informieren, welche Beträge und Belastungen noch eingerechnet werden müssen.

Die Finanzierung der ersteigerten Objekte

Der Käufer der Immobilie hat insgesamt sechs Wochen Zeit, die Finanzierung des Objekts sicherzustellen. Erst dann ist der tatsächliche Kaufpreis inklusive vier Prozent Zinsen ab dem Versteigerungstermin ans Gericht zu überweisen. Sind alle Zahlungen geleistet, erfolgt der Eintrag des neuen Eigentümers ins Grundbuch.

Bei der Finanzierung von Objekten aus der Zwangsversteigerung müssen Kreditnehmer jedoch einige Besonderheiten beachten. So ist eine Finanzierung oft nicht zu 100% möglich, auch wird als Beleihungswert nicht der eigentliche Verkehrswert, sondern der Zuschlagspreis anerkannt. Daher kann es unter Umständen schwer sein, bereits im Voraus die Finanzierung abzuschließen, da der eigentliche Kaufpreis erst beim Termin festgelegt wird.

Weiterführende Links zur Zwangsversteigerung:

- <http://de.wikipedia.org/wiki/Zwangsversteigerung>
- <http://www.baufi-nord.de/html/zwangsversteigerung.html>
- <http://immobilienkaufberater.de/Zwangsversteigerung.htm>
- <http://www.baufinanzierungs-journal.de/ablauf-immobilienkauf>