

Tipps bei Zwangsversteigerung

Für die einen ist sie das endgültige Aus vom Leben in den eigenen vier Wänden, für die anderen eine willkommene Möglichkeit, besonders günstig eine Wohnung oder ein Haus zu erwerben: die Zwangsversteigerung!

Zumeist betreiben Banken dieses Verfahren, weil Kreditkunden ihre Raten nicht mehr zahlen können und die Immobilie mit einer Grundpfandrecht (Grundschuld oder Hypothek) belastet ist. Aus diesem Recht können die Finanzinstitute dann die Zwangsversteigerung durchführen. So mancher wittert hier die Chance, günstig Eigentümer einer Immobilie zu werden. Allerdings sollten auch Schnäppchenjäger folgende Grundsätze beachten:

Um keine bösen Überraschungen zu erleben, sollte man sich auf eine Zwangsversteigerung gut vorbereiten und vorher 2 – 3 Versteigerungen besuchen. Wichtig ist vor allem ein Blick in den Grundbuchauszug, der in der Versteigerungsakte beim zuständigen Gericht enthalten ist. Daraus geht hervor, ob die Nutzung des Grundstücks in irgendeiner Form eingeschränkt ist, beispielsweise durch ein lebenslanges Wohnrecht oder ein Wegerecht.

Ebenfalls eingesehen werden sollte das von einem Sachverständigen erstellte Wertgutachten. Es informiert über Bauzustand, Lage und Anschlüsse an öffentliche Versorgungsnetze.

In jedem Fall ist auch eine Innenbesichtigung des Objektes ratsam, am besten in Begleitung eines Baufachmannes. Hier ist allerdings Fingerspitzengefühl angezeigt, denn die Bewohner, die gezwungenermaßen ihr Heim aufgeben, sind in der Regel nicht gut auf potentielle Erwerber zu sprechen und auch nicht verpflichtet, Interessenten hereinzulassen.

Ist der Interessent in der beschriebenen Weise vorbereitet, kann er guten Mutes zum Versteigerungstermin gehen. Dabei

sollte er jedoch nicht vergessen, seinen Personalausweis mitzunehmen: Jeder der mitbieten will, muss nämlich seinen Ausweis vorlegen.

Zu Beginn der Versteigerung informiert der Rechtspfleger zunächst über den wesentlichen Inhalt des Grundbuchs, die Gläubiger mit ihren Ansprüchen und gibt den Verkehrswert bekannt. Zudem weist er auf die Besonderheiten der Immobilie wie Wohnungsbindung, Denkmalschutz oder Baulasten hin und legt die Versteigerungsbedingungen und das gesetzliche Mindestgebot fest. Dann darf geboten werden:

Liegt das höchste Gebot über 70 Prozent des vom Gericht festgelegten Verkehrswertes, geht die Immobilie an den Meistbietenden. Bei weniger als der Hälfte verweigert der Rechtspfleger den Zuschlag. Dies geschieht zum Schutz des Schuldners. Liegt das Gebot zwischen 50 und 70 Prozent des Verkehrswertes, entscheidet die Gläubigerbank, ob sie das Angebot annimmt oder nicht. Im letzteren Fall findet ein zweiter Termin statt, an dem die Untergrenzen nicht mehr gelten.

Vorsichtig sollten Schnäppchenjäger mit so genannten Scheinangeboten sein. Wer beim ersten Termin ein andere Person vorschickt und sie niedrig bieten lässt, nur damit es zu einem zweiten Termin kommt, sollte aufpassen. Der Bundesgerichtshof hat nämlich gerade entschieden (AZ: V ZB 98/05), dass ein solches Scheinangebot im ersten Termin unter Umständen unwirksam ist, wenn das Angebot nicht auch im zweiten Termin wiederholt wird. Potentielle Käufer sollten daher dafür sorgen, dass Versteigerungsangebote, die im ersten Termin zum Aufheben der Wertgrenzen abgegeben werden, im zweiten Termin noch einmal gemacht werden.

VON DR. THOMAS STORCH

Der Autor ist Rechtsanwalt und auf Immobilien- und Kapitalanlagerecht spezialisiert.