

ZWANGSVERSTEIGERUNG – PER HAMMERSCHLAG ZUR TRAUMIMMOBILIE

Pro Jahr werden in Deutschland rund 100.000 Immobilien zwangsversteigert. Hierbei bietet sich eine gute Gelegenheit, Immobilien günstig zu erwerben. Ein- bis Zweifamilienhäuser kommen oft für 70 bis 85 Prozent des Verkehrswertes unter den Hammer. Eigentumswohnungen sind mitunter schon für 50 bis 70 Prozent des Verkehrswertes zu haben. Zwangsversteigerungen sind komplex. Nutzen Sie daher die folgenden Tipps:

1. Holen Sie möglichst viele Informationen über das Objekt ein

Vor der Versteigerung sollten Sie sich genau über das Objekt und seinen Zustand informieren, die Haftung für Mängel ist ausgeschlossen. Der Grundbesitz wird in seinem tatsächlichen Zustand versteigert – sogar wenn dieser von der Beschreibung im Grundbuch abweicht. Informationsquellen, die Sie nutzen sollten:

Versteigerungsakte

Die Versteigerungsakte beinhaltet das Gutachten mit folgenden Informationen:

- Beschreibung des Objektzustandes, erstellt von einem qualifizierten Gutachter
- Der vom Gutachter festgelegte „Verkehrswert“ des Objekts
- Informationen zu Erträgen, Baumängeln und Schäden

Grundbuchauszug

Hier finden Sie zum Beispiel Informationen zu Dauerwohnrechten oder Wegerechten Dritter sowie Grundschulden, Hypotheken und sonstigen Belastungen. Der Grundbuchauszug ist in der Regel ebenfalls in der Versteigerungsakte enthalten.

- (Bei sozialem Wohnungsbau)

2. Klären Sie, wie die Immobilie derzeit genutzt wird

Sollte der vorherige Eigentümer selbst in der Immobilie wohnen, können Sie eine vollstreckbare Ausfertigung des Zuschlagsbeschlusses beantragen und damit die Wohnung räumen lassen. Ist das Objekt vermietet, haben Sie ein Sonderkündigungsrecht, das bei nicht fristgerechter Ausübung erlischt. Allerdings besteht auch dies nur bei „berechtigtem Interesse“, d. h. in der Regel bei Eigenbedarf.

3. Besichtigen Sie das Objekt

Versuchen Sie die Immobilie zu besichtigen. Nehmen Sie dazu einen Baufachmann mit. Falls Sie das Objekt nicht betreten dürfen, können Sie versuchen, bei den Nachbarn Auskünfte einzuholen.

4. Nehmen Sie Kontakt mit dem Hauptgläubiger auf

Versuchen Sie herauszufinden, mit welchem Betrag er bei der Versteigerung rechnet – allerdings ohne Ihr eigenes Limit bekannt zu geben.

5. Klären Sie die Immobilienfinanzierung vor dem Versteigerungstermin

Da Sie bei einem Zuschlag Eigentümer des Objektes werden, sollten Sie bereits im Vorfeld die Immobilienfinanzierung regeln. Außerdem müssen Sie berücksichtigen, dass Sie beim Versteigerungstermin 10 Prozent Sicherheitsleistung vorweisen müssen.

Was als Sicherheit gelten kann:

- Bestätigte Bundes- oder Landeszentralbankschecks, deren Vorlegungsfrist nicht vor dem vierten Tag nach der Versteigerung auslaufen darf
- Unbedingte, unbefristete und selbstschuldnerische Bankbürgschaft einer Bank, die auch Verrechnungsschecks ausstellen darf
- Überweisung auf ein Konto der Gerichtskasse vor Versteigerungstermin

6. Berücksichtigen Sie etwaige Nebenkosten beim Kauf

Neben dem Kaufpreis fallen, wie bei jedem Immobilienerwerb, Grundbuchkosten sowie Grunderwerbsteuer an. Zusätzlich erhebt das zuständige Amtsgericht eine Zuschlagsgebühr in Höhe von ca. 0,5 Prozent des Zuschlags (Höchstgebots). Damit sind die Nebenkosten bei dem Erwerb aus einer Zwangsversteigerung günstiger als bei einem herkömmlichen Immobilienkauf.

7. Besuchen Sie einige Versteigerungstermine als Zuschauer

Dadurch bekommen Sie ein Gefühl für den Ablauf und können eine eigene Bieterstrategie entwickeln.

8. Bereiten Sie sich gut auf den Versteigerungstermin vor

- Denken Sie unbedingt an Ihren Personalausweis und vergessen Sie die Sicherheitsleistung nicht.
- Setzen Sie sich selbst ein Limit und nehmen Sie eine unbeteiligte Person mit, die Sie im Notfall zurückhalten kann.
- Ein späterer Umtausch oder Reklamation ist nämlich ausgeschlossen.

9. Versteigerungsobjekte und -termine finden Sie hier:

- Schaukästen der Amtsgerichte
- Termine verschiedener Amtsgerichte unter **www.zvg.com**
- „Versteigerungskalender für Immobilien in der Zwangsversteigerung“, erhältlich beim Argetra Verlag (www.argetra.de) in Ratingen
- Immobilienteil der Tageszeitungen
- Veröffentlichungen im Staatsanzeiger