

Die Zwangsversteigerung

Wichtige Tipps zur Vorbereitung auf eine Zwangsversteigerung:

1. „Probeversteigerungen“ besuchen

Der sicherste Weg, sich mit dem Ablauf einer Zwangsversteigerung vertraut zu machen, ist das Besuchen einer oder mehrerer Zwangsversteigerungen zur Probe. Auch wenn Sie hier noch kein Objekt konkret erwerben wollen, können Sie sich so den Ablauf einer „Bieterstunde“ einmal anschauen und erlangen so Sicherheit für den „Ernstfall“.

2. Zu ersteigernde Immobilie genau prüfen

Interessieren Sie sich ernsthaft für ein bestimmtes zur Zwangsversteigerung anstehendes Objekt, sollten Sie dies zunächst auf Herz und Nieren prüfen.

Dabei hilft das **Wertgutachten**. Es gibt nicht nur Auskunft über den reinen Wert der Immobilie, sondern auch über eventuelle Baumängel oder auch langen Leerstand der Immobilie. Achten Sie dabei zum einen auf das Datum des Wertgutachtens. Liegt dessen Erstellung schon länger zurück, so kann der aktuelle Zustand der Immobilie schlechter sein als im Gutachten beschrieben. Beachten Sie zum anderen, ob der Gutachter Zugang zum Inneren des Gebäudes hatte. Diesen kann der Eigentümer ihm verwehren. In einem solchen Fall können im Innenraum der Immobilie böse Überraschungen lauern.

Der Versteigerungsakte im Amtsgericht liegt ein **Grundbuchauszug** bei. Ihm entnehmen Sie, ob außer den Grundpfandrechten der Gläubigerbanken weitere Rechte zu Gunsten Dritter auf dem Grundstück lasten.

Wie beim herkömmlichen Kauf einer „Gebrauchtimmoblie“ empfiehlt sich dringend eine **persönliche Besichtigung** des Objekts, idealerweise in Begleitung eines Baufachmannes. Allerdings kann Ihnen auch hierbei der Eigentümer den Zutritt zu den Innenräumen des Objekts verweigern.

Für Fragen rund um das Objekt steht Ihnen der zuständige **Rechtspfleger** im Amtsgericht zur Verfügung.

3. Finanzierung mit Ihrer Bank abklären

Klären Sie anhand der Versteigerungsakte mit Ihrer Bank, ob eine Finanzierung des Kaufpreises durch Ihre Bank möglich ist. Dies ermöglicht Ihnen, den Kaufpreis wie erforderlich wenige Tage nach dem Versteigerungstermin zahlen zu können.

4. Kontakt zur (Haupt-)Gläubigerbank aufnehmen

Ein Kontakt zur (Haupt-)Gläubigerbank vor Versteigerungsbeginn kann sich lohnen. So besteht die Möglichkeit, sich auf einen Preis zu einigen und die Immobilie vor Versteigerungsbeginn auf herkömmlichem Weg zu erwerben. Allerdings fallen dann Notargebühren für den Abschluss des Kaufvertrags an.

Der Ablauf einer Zwangsversteigerung:

1. Teilnahme

An einer Zwangsversteigerung kann jeder geschäftsfähige Volljährige teilnehmen. Bitte beachten Sie, dass sich jeder Bietende mit Personalausweis oder Reisepass ausweisen muss. Wollen Sie sich bei der Versteigerung von jemandem vertreten lassen, so benötigt der Vertreter eine öffentlich beglaubigte oder beurkundete Vollmacht. Dasselbe gilt, falls ein Ehepartner auf der Versteigerung anwesend ist, aber beide Ehepartner das Objekt gemeinsam erwerben wollen. In diesem Fall benötigt der anwesende Ehepartner eine öffentlich beglaubigte oder beurkundete Vollmacht des anderen.

2. Versteigerungsbeginn

Zum anberaumten Termin gibt der zuständige Rechtspfleger, der die Zwangsversteigerung leitet, die wesentlichen Inhalte der Versteigerungsakten bekannt und steht für Detailfragen zur Verfügung. Ergeben sich keine weiteren Fragen mehr, beginnt die eigentliche Versteigerung, die so genannte Bieterstunde, die mindestens 30 Minuten lang dauert.

3. Das Mindestgebot

Die Versteigerung beginnt mit der Feststellung des so genannten „geringsten Gebots“. Dieses ist die theoretische Untergrenze für den Erwerbspreis und darf von keinem Gebot unterschritten werden. Das **geringste Gebot** setzt sich zusammen aus den Kosten des Verfahrens und eventuellen rückständigen Grundsteuern (Mindestbargelb) und allen Rechten und Belastungen, die im Falle eines Erwerbs vom Erwerber übernommen werden müssten. Dies sind alle Lasten, die im Grundbuch vorrangig vor den Lasten des bestrangigen betreibenden Gläubigers eingetragen sind.

Ist die Versteigerung die erste für das Objekt angesetzte Versteigerung, so gilt die so genannte „**5/10-Grenze**“. Diese besagt, dass das höchste abgegebene Gebot einschließlich der zu übernehmenden Rechte in der Bieterstunde mindestens 50% des im Gutachten festgehaltenen Verkehrswerts erreichen muss. Ist dies nicht der Fall, muss der die Versteigerung leitende Rechtspfleger den Zuschlag versagen.

Eine weitere in der ersten Versteigerung eines Objekts wichtige Grenze ist die „**7/10-Grenze**“. Sie ermöglicht jedem der betreibenden Gläubiger einen Antrag auf Verweigerung des Zuschlags, wenn durch ein Höchstgebot, das 70% des Immobilienwerts nicht überschreitet, seine Forderungen gegenüber dem bisherigen Immobilieneigentümer nicht vollständig getilgt würden. Wird der Zuschlag auf Basis dieser beiden Grenzen verweigert, so wird eine zweite Versteigerung angesetzt. In dieser gilt dann lediglich das geringste Gebot, die 5/10- und die 7/10-Grenzen sind dann nicht mehr gültig.

4. Sicherheiten

Jeder Bieter muss damit rechnen, sofort eine Sicherheitszahlung leisten zu müssen, nachdem er ein Gebot abgegeben hat. Spätestens nach dem Zuschlag ist eine solche Sicherheitsleistung fällig, sofern nicht alle Beteiligten ausdrücklich darauf verzichten. Diese beträgt 10% des Verkehrswerts lt. Gutachten. Die Sicherheit kann in Form eines Bundesbank- oder Landeszentralbankschecks oder eines Verrechnungsschecks inländischer Kreditinstitute hinterlegt werden. Die Schecks dürfen frühestens am dritten Werktag vor dem Versteigerungstermin ausgestellt sein. Möglich ist auch eine unbefristete Bürgschaft eines solchen Kreditinstituts.

Möglich ist auch eine Vorab-Überweisung. Der Betrag muss in diesem Fall vor Beginn des Versteigerungstermins auf einem Konto der Gerichtskasse gutgeschrieben sein und ein entsprechender Nachweis während des Bietverfahrens vorliegen. Erhält der Interessent den Zuschlag für die Immobilie nicht, wird der Betrag zurücküberwiesen.

5. Eigentumsübergang

Mit Erhalt des Zuschlags ist der Höchstbieter sofort Eigentümer der Immobilie.

Was geschieht nach der Zwangsversteigerung?

1. Verteilungstermin

Das Amtsgericht legt einen Termin fest, an dem der erzielte Kaufpreis an die Gläubiger des ehemaligen Immobilieneigentümers verteilt wird (Verteilungstermin). Dieser Termin liegt zeitlich einige Wochen hinter der Zwangsversteigerung. Bis zu diesem Termin muss das bare Meistgebot zzgl. der Gerichtsgebühren und 4% Zinsen beim Amtsgericht eingegangen sein. Erst danach wird der neue Eigentümer ins Grundbuch eingetragen.

Zwar könnte diese Zeit durchaus reichen, eine Finanzierung für das Objekt auf die Beine zu stellen, es ist aber zu empfehlen, eine mögliche Finanzierung bereits vor dem Versteigerungstermin mit Ihrer Bank zu klären!

2. Bezug der Immobilie

Problemlös zu beziehen ist die ersteigerte Immobilie, wenn Sie bereits zum Zeitpunkt der Versteigerung leer stand. Bewohnt der ehemalige Eigentümer selbst das Objekt, so muss ihm der neue Eigentümer direkt nach der Versteigerung eine schriftliche Aufforderung zur Räumung des Objekts zukommen lassen. Wenn die derzeitigen Bewohner des Hauses in einem Mietverhältnis stehen, darf keine Räumungsaufforderung zugestellt werden, sondern lediglich eine Kündigung des Mietverhältnisses wegen begründeten Eigenbedarfs unter Berücksichtigung der gesetzlichen oder vertraglich festgehaltenen Kündigungsfristen.