

---

## Zwangsversteigerungen

---

### **Ersteigern Sie nicht die »Katze im Sack«**

Zwangsversteigerungen gelten gemeinhin als Schnäppchenbörse: Wer bei einer Zwangsversteigerung erfolgreich zuschlägt, der bekommt die versteigerte Immobilie meistens billig – so jedenfalls die landläufige Meinung. Das entspricht allerdings nicht ganz den Tatsachen, denn auch bei der Zwangsversteigerung orientiert sich der Zuschlag beim ersten Termin am Verkehrswert des betreffenden Grundstücks – und die teure Lage eines Hauses schlägt sich auch bei der Zwangsversteigerung im entsprechend höheren Verkehrswert nieder.

Das ist tückisch für Schnäppchenjäger, denn die Lage allein sagt bekanntlich noch nichts über den baulichen Zustand eines Hauses aus. Der einzige Weg, sich ein objektives Bild von der Immobilie zu verschaffen, ist die komplette Besichtigung von innen und von außen. Bei Zwangsversteigerungen klappt das aber nur, wenn der Besitzer die Begutachtung gestattet. Erfahrungsgemäß sperrt der Eigentümer sich aber dagegen. Wer mit der Zwangsversteigerung rechnen muss, steht oft unter enormem finanziellen und auch persönlichen Druck. Emotionen überwiegen dann meist die Vernunft. Mancher Mieter will vielleicht selbst mitbieten – oder einfach in Ruhe gelassen werden. Trotzdem sollten ernsthaft an einem Haus Interessierte versuchen, den Besitzer zu einem Besichtigungstermin zu bewegen. Schließlich ist ein gutes Meistgebot auch im Sinne des Eigentümers.

Scheitert das Gespräch mit dem Besitzer, muss der Interessent versuchen, auf andere Weise möglichst viel über die Immobilie zu erfahren. Dabei helfen Gespräche mit den Nachbarn, auch mit dem die Zwangsvollstreckung betreibenden Gläubiger; vor allem aber das gerichtliche Gutachten ist interessant: Nach Erfahrung von Experten ist es zwar nicht immer auf dem neuesten Stand, aber es enthält doch wichtige Anhaltspunkte über Zustand, Ausstattung und Aufbau der Immobilie. Vor allem das Verkehrswertgutachten und der Grundbuchauszug sind wichtig. Aber Achtung: Wichtige Dinge, wie etwa eine noch zu zahlende Überbaurente, sind daraus unter Umständen nicht zu entnehmen. Wer das Haus umbauen oder sogar abreißen möchte, etwa weil er nur am Grundstück interessiert ist, der muss natürlich im Vorfeld klären, was er auf dem Grund und Boden in Zukunft eigentlich bauen darf – und was nicht. Ist das Gebäude ein altes Gewerbeobjekt, sollte der Käufer auf alle Fälle prüfen, ob auf dem Areal Altlasten liegen, und auch einen Blick ins Baualtlastenverzeichnis werfen.

### **Sachverständigen zur Besichtigung mitnehmen**

Sinnvoll ist immer die Besichtigung mit dem Bausachverständigen, am besten natürlich von außen und innen. Aber selbst wenn der Experte nicht ins Haus darf, erlaubt ihm der Zustand von Fassaden, Dachflächen, Fenstern doch Rückschlüsse auf den Bestand im Inneren. Außerdem weiß ein Gutachter aus Erfahrung, mit welchen typischen Schäden er bei Immobilien aus verschiedenen Bauepochen rechnen muss. Er kann auch abschätzen, was die Sanierung in etwa kosten wird.

Wer sich für Zwangsversteigerungen interessiert, der sollte sich zunächst an das zuständige Amtsgericht wenden. Dort erfährt er, welche Objekte wann »unter den Hammer kommen«. Die Rechtspfleger geben Interessierten dazu alle verfügbaren Informationen, das meiste steht heute auch im Internet. Es lohnt sich, vorab einige Zwangsversteigerungen zu besuchen, um das Prozedere kennenzulernen.

### **Finanzierung vor der Auktion klären**

Die Auktion selbst unterliegt strikten Regeln: Meist müssen alle Bieter vor Beginn eine Sicherheit hinterlegen. Das kann zum Beispiel eine Bankbürgschaft sein oder ein Bundesbankscheck. Bargeld oder Privatschecks werden nicht akzeptiert. Interessierte besprechen die Modalitäten am besten direkt mit dem zuständigen Amtsgericht und mit der eigenen Hausbank. Wichtig sind auch die Versteigerungsbedingungen, die anfangs vom Gericht geklärt werden. So kann es sein, dass mit dem Zuschlag nicht alle Belastungen des ersteigerten Grundstücks erlöschen, sondern den neuen Eigentümer weiter belasten. Auch das muss beim persönlichen Höchstgebot berücksichtigt werden! Bekommt der Interessent bei der Versteigerung den Zuschlag, wird das Geld fällig und muss bis zur Zahlung, die innerhalb weniger Wochen zu erfolgen hat, verzinst werden. Je schneller das Geld fließt, umso niedriger sind die Zinsen, es lohnt sich deshalb, die Finanzierung frühzeitig zu klären. Außerdem muss der erfolgreiche Bieter die Gerichtskosten für die Erteilung des Zuschlags zahlen, ferner die Eintragung im Grundbuch und die Grunderwerbsteuer. Notariatsgebühren fallen nicht an, denn das Amtsgericht erledigt alle Formalitäten zur Eigentumsübertragung.

Bereits mit dem Zuschlag – und nicht erst mit der Eintragung ins Grundbuch – gehört die Immobilie dem erfolgreichen Bieter. Damit gehen auch sofort alle Rechte und Pflichten auf den neuen Eigentümer über. Er muss dann die ersteigerte Immobilie beispielsweise versichern. Der Zuschlag ist gleichzeitig ein sogenannter Räumungstitel. Das heißt, der Ersteher kann die sofortige Zwangsäumung der Immobilie betreiben. Allerdings nur, wenn der alte Eigentümer die Immobilie auch selbst bewohnt. Ist das Haus vermietet, kann es nicht zwangsgeräumt werden. Mieter genießen besonderen Schutz, auch wenn das Zwangsvollstreckungsgesetz ein Kündigungsrecht vorsieht. Problematisch wird es auch, wenn die Wohnung wegen öffentlicher Förderung gebunden ist.

---

### Checkliste für Bieter

---

Klären Sie für sich die Frage, warum Sie ein bestimmtes Objekt ersteigern wollen: Lohnt sich das wirklich?

---

Legen Sie genau fest, wo Ihr Limit liegt. Bedenken Sie dabei auch eventuelle Sanierungskosten.

---

Besuchen Sie erst einmal einige Zwangsversteigerungen, um das Prozedere kennenzulernen.

---

Erkundigen Sie sich vorab beim Amtsgericht nach den Modalitäten.

---

Informieren Sie sich, ob die Gläubiger Sicherheiten verlangen, und wenn ja, welche zu leisten sind (z. B. Bankbürgschaft, Bankscheck).

---

Denken Sie am Tag der Versteigerung an Ihren Ausweis. Wer bietet, der muss sich ausweisen können.

---

Lassen Sie sich bei der Versteigerung nicht von anderen Bietern anstecken; bleiben Sie bei Ihrem Limit. An Ihre Gebote sind Sie gebunden!

---

Sammeln Sie so viele Informationen wie möglich über das Haus.

---

Sie haben keine Gewährleistung bei einer Zwangsversteigerung. Wenn Sie nach dem Zuschlag Mängel und Schäden feststellen, können Sie nicht zurücktreten oder den Preis mindern.

---

Versuchen Sie auf alle Fälle, mit den Besitzern oder Bewohnern Kontakt aufzunehmen und eine Besichtigung zu vereinbaren.

---

Nehmen Sie zur Besichtigung Ihren VPB-Sachverständigen mit.

---

Studieren Sie die Unterlagen, die Ihnen die Rechtspfleger zum Objekt zur Verfügung stellen.

---

Lesen Sie das Wertgutachten.

---

Es steht gegebenenfalls auch im Internet. Achten Sie darauf, ob der Gutachter das Haus auch von innen gesehen hat.

---

Prüfen Sie den Grundbuchauszug, der der Versteigerungsakte beim zuständigen Gericht beiliegt. Dort steht, ob Lasten auf dem Grundstück liegen, wie etwa eine Grundschuld, Wegerechte oder ein lebenslanges Wohnrecht, oder ob Sie frei über die Immobilie verfügen können.

---

Wenn die Unterlagen des Amtsgerichts lückenhaft sind, fragen Sie die Nachbarn. Manchmal haben sie Pläne, weil Abstandregelungen oder Grenzbebauungen in früherer Zeit genehmigt werden mussten und die Nachbarzustimmung nötig war.

---

Fragen Sie Nachbarn auch nach früheren Schäden am Haus und nach Problemen mit Hochwasser, Kanal, Rückstau, auch nach eventuellen Notwege- oder Überbaurenten.

---

Fragen Sie beim die Zwangsvollstreckung betreibenden Gläubiger nach Informationen zum Objekt.

---

Prüfen Sie, ob sich auf dem Grundstück eventuell Altlasten befinden (Altlastenregister der Kommune).

---

Werfen Sie einen Blick in das Baulastenverzeichnis.

---

Klären Sie beim Bauamt, was Sie mit dem Objekt machen dürfen. Liegt ein Bebauungsplan für das Gebiet vor? Dürfen Sie umbauen, anbauen, abreißen und neu bauen?

---

Fragen Sie, ob die gewünschte Nutzung im Haus möglich ist (z. B. Wohnen, Büro, Praxis, Mischnutzung; gegebenenfalls klären, ob eine Nutzungsänderung möglich ist).

---

Klären Sie, ob das Objekt eventuell unter Denkmalschutz steht oder in einem Sanierungsgebiet liegt.

---

Klären Sie, ob große Bäume auf dem Grundstück gegebenenfalls unter Naturschutz stehen oder der Baumschutzsatzung der Kommune unterliegen.

---

Erkundigen Sie sich, wie hoch die Grundstückspreise im Gebiet sind. Das Einstiegsgebot richtet sich nach dem Verkehrswert.

---

Weitere Details finden Sie im »VPB-Leitfaden für den Kauf eines Grundstücks«.

---

Wenn es sich bei dem Objekt um eine Eigentumswohnung handelt, sprechen Sie mit dem Verwalter und lassen Sie sich Teilungserklärung, Gemeinschaftsordnung, Protokolle der Eigentümerversammlungen geben und informieren Sie sich über den Zustand der Anlage sowie die Umlagen. Wissenswertes finden Sie im VPB-Ratgeber »Die Eigentumswohnung«. Kostenloser Download hier:

