

Günstig in die eigenen vier Wände

Wer eine Immobilie ersteigert, muss im Vorfeld einiges beachten



HAUS UNTERM HAMMER: Bei einer Zwangsversteigerung kann man einiges sparen.

VON VERENA GROSS

Wer ein Haus oder eine Wohnung ersteigert, spart Geld. Denn Immobilien aus Zwangsversteigerungen wechseln oftmals für einen Preis den Besitzer, der weit unter dem Marktwert liegt. Jörg Wisotzki, Anwalt für Zwangsversteigerungen aus Mellendorf, erklärt, was zu beachten ist.

■ **Immobilie finden:** Welche Objekte das Amtsgericht Hannover versteigert, wird im Erdgeschoss des Gerichts (Volgersweg 1/Neubau) ausgehängt. Auch die sechs Amtsgerichte im Umland versteigern. Im Anzeigenteil der Neuen Presse und im Internet (Adressen siehe unten) sind die Termine zu finden. Eine Übersicht liefern auch Versteigerungskalender wie die der Rater Verlagsgesellschaft Argetra und der Unika GmbH. Der Preis für die monatlich erscheinenden Ausgaben beträgt für eine Region rund 20 Euro.

■ **Objekt prüfen:** Man sollte

das Wertgutachten, das in jedem Verfahren erstellt wird, einsehen. Beim Amtsgericht Hannover ist dies werktags von neun bis zwölf Uhr im dritten Stock des Neubaus möglich. Gutachter sind vereidigte Sachverständige und daher neutral. „Die Aussagen dort sind sehr informativ. Allerdings gibt es in der Zwangsversteigerung keine Gewährleistungen. Jeder sollte sich das Objekt genau ansehen, um Überraschungen zu vermeiden“, warnt Wisotzki. Einen Anspruch, die Immobilie zu betreten, besteht nicht. „Man muss die Besitzer um die Erlaubnis bitten“, rät Wisotzki.

■ **Erwerbsaussichten:** Anschließend geht es wieder zum Amtsgericht. Dort erfährt man, ob das Grundstück unbelastet zu erwerben ist und wer das Verfahren betreibt. Hierbei handelt es sich fast immer um eine Bank oder Bausparkasse. „Das Gespräch mit dem Gläubiger sollte man unbedingt vor dem Versteigerungstermin führen“, rät Wi-

sotzki. Er teilt in aller Regel mit, welche preislichen Erwartungen bestehen, um den Zuschlag erhalten zu können. Meist genügt beim ersten Termin ein Gebot in Höhe von 70 Prozent des Wertes. In einzelnen Fällen ist sogar ein geringerer Betrag ausreichend.

■ **Versteigerungstermin:** Auf Wunsch der Bank müssen die Bieter zehn Prozent des Verkehrswertes als Sicherheit vorlegen. Da Bargeld nicht mehr angenommen wird, werden üblicherweise Verrechnungsschecks einer Bank verwendet. Natürlich muss sich ein Bieter ausweisen. Falls er für eine nicht anwesende Person (zum Beispiel den Ehegatten) bietet, ist eine notarielle Vollmacht nötig. Um nicht ins Bietfieber zu verfallen, „sollte man eine Vertrauensperson als Berater mitnehmen und ein vorher gesetztes Limit nicht überschreiten“, sagt Wisotzki. Mit dem Zuschlag ist man sofort Eigentümer. Der Preis ist etwa sechs Wochen später zu zahlen. Es ist ratsam, zunächst eine Zwangsverstei-

gerung zur Probe zu besuchen, um das Prozedere kennenzulernen.

■ **Übergabe:** Wohnt der Eigentümer im Objekt, gilt es mit ihm den Auszug zu besprechen. „Das ist oft emotional sehr belastend. Wer sein Haus verliert, verliert auch einen Lebensstraum“, weiß Wisotzki. Sehr schlimm sind Fälle, in denen nach der Versteigerung sogar noch Schulden bleiben. Bei schwierigen Fällen ist das Einschalten eines Anwalts hilfreich, um den direkten Kontakt zwischen altem und neuem Eigentümer zu vermeiden – etwa, wenn der Vorbesitzer den Zutritt verweigert oder nicht ausziehen will.

■ www.amtsgericht-hannover.de

www.argetra.de

www.zwangsversteigerung.de

www.justiz-niedersachsen.de