

## Schnäppchenjäger kommen bei versteigerten Immobilien zum Zug

Gutachten sind oft veraltet – Deshalb ist eine sorgfältige Analyse wichtig

Von Marc Lehmann

Börsen-Zeitung, 25.1.2008

Im vergangenen Jahr sind noch mehr Immobilien versteigert worden als in den Jahren zuvor. Für die einen ist die Zwangsversteigerung das traurige Ende eines Traums – für die anderen die Chance auf ein Schnäppchen.

Nach Angaben der Agentur Argetra, Herausgeber eines Versteigerungskalenders, kamen 2007 hierzulande rund 92 000 Immobilien unter den Hammer. Das ist 1% mehr als noch 2006. Während Bundesländer im Osten teils einen deutlichen Rückgang verzeichneten, schnellte in einigen West-Bundesländern wie dem Saarland und Hessen die Zahl der Zwangsversteigerungen nach oben. Im Westen wirkten sich die zuletzt wirtschaftlich schweren Jahre offenbar mit Zeitverzögerung aus. Argetra erwartet, dass dieser Trend in diesem Jahr anhält.

Wer eine Immobilie erwerben will, kann bei einer solchen Versteigerung viel Geld sparen. Denn oft wechseln Immobilien weit unter ihrem sogenannten Verkehrswert den Eigentümer. Der große Nachteil besteht jedoch darin, dass in der Regel keine Besichtigung vor Ort möglich ist. Interessenten können beim Amtsgericht lediglich das Verkehrswertgutachten einsehen. Es enthält eine

Beschreibung der Lage und des Zustands der Immobilie.

### Aktualisierung wichtig

Auf die Gutachten ist jedoch nur bedingt Verlass: „Aufgrund des Verfahrensablaufs und der Verfahrensdauer sind sie grundsätzlich überholt, nämlich meist ein bis zwei Jahre alt“, warnt Ralf Nomrosky, öffentlich bestellter Sachverständiger für Kapitalanlagen von der IHK Düsseldorf. „Die Gutachten können daher nur als grober Anhaltspunkt dienen, die Ansätze darin sollte der Interessent immer aktualisieren, also zum Beispiel mit einem neuen Mietpiegel und aktuellen Bodenrichtwerten vom Gutachterausschuss.“

Augenmerk sollte außerdem dem Punkt „Besonderheiten“ gelten: Dazu zählen Bauschäden, Mängel oder ein längerer Leerstand. Auskunft darüber, ob das Objekt lastenfrei ist, gibt der Grundbuchauszug. Besonders wichtig ist dabei die „zweite Abteilung“ des Grundbuchs. Denn dort steht, ob Dauerschuldverhältnisse bestehen, also zum Beispiel ein lebenslanges Wohnrecht, das nach der Ersteigerung weiterhin gelten würde. Wer nicht selber bestmöglich prüft, kann sich hinterher nicht beklagen. Denn: „Bei Zwangsversteigerungen gibt es keine Ansprüche auf Gewährleistung“, so

Nomrosky.

Die Versteigerung selbst unterteilt sich in zwei Abschnitte: Erst verliest der Rechtspfleger Grundbuchinhalt, Versteigerungsbedingungen und weitere Formalien. Dann folgt die gesetzliche Bietstunde, die allerdings nur noch 30 Minuten dauern muss. Während bei einem Ersttermin Gebote unter 70% des Verkehrswertes von den Gläubigern abgelehnt werden können und bei Geboten unter 50% zum Schutz des Schuldners sogar der Zuschlag verweigert werden muss, gelten beim Zweittermin diese Einschränkungen nicht.

### Finanzierung muss stehen

Vor dem Versteigerungstermin muss die Finanzierung des Objekts bereits sicher stehen. Zwar muss ein Bieter beim Termin nur 10% anzahlen oder per Scheck oder Bürgschaft absichern, haftet aber für den gesamten Betrag. Zum sogenannten Verteilungstermin – meist sechs Wochen später – wird die Restsumme fällig. Hinzu kommen für die Zeit vom Zuschlag bis zur Verteilung anteilig 4% Zinsen auf das Bargebot sowie 3,5% Grunderwerbsteuer.

Redaktion:

Dr. Thomas List (069/2732-203)  
Sarah Speicher-Utsch (069/2732-215)  
finanzen@boersen-zeitung.com

### Wichtige Fragen

#### Wie viel lässt sich bei einer Auktion sparen?

Die Hammer-Preise liegen im Schnitt 25 bis 40% unter dem Niveau regulärer Verkäufe. Bei Eigentumswohnungen sind die Abschläge in der Regel am größten, bei Einfamilienhäusern am geringsten. Außerdem entfallen Notarkosten, da der Eigentumsübergang direkt im Amtsgericht beurkundet wird. Maklerkosten entstehen natürlich auch nicht.

#### Gibt es eine Gewährleistung für die Immobilie?

Nein, anders als bei einem regulären Verkauf kann der Erwerber keine Ansprüche geltend machen, wenn unerwartete Mängel auftau-

chen. Weder der Gutachter noch das Amtsgericht haften, auch nicht der Voreigentümer. Deshalb ist es besonders wichtig, sich selbst einen Eindruck von dem Objekt zu verschaffen. Eine Pflicht des Nocheigentümers, Besichtigungen zu gestatten, gibt es aber nicht.

#### Muss der Alteigentümer die Wohnung räumen?

Ja, der Zuschlagbeschluss bedeutet gleichzeitig einen Räumungstitel, die Vollstreckungsklausel muss beim Rechtspfleger förmlich beantragt werden. Ist die Wohnung vermietet, kann der Erwerber den Vertrag wegen Eigenbedarfs kündigen (§ 57 A ZVG), sofern er selbst einziehen will. ml