

## IMMOBILIEN-KOLUMNE 02/2015



Immobilienexperte Armin Nowak  
aus Berchtesgaden

### **Immobilienwerb in der Zwangsversteigerung**

Sicher waren Sie schon mal auf einer Auktion, seien es Schmuck, Teppiche, Pfandgegenstände vom Pfandhaus oder Antiquitäten.

Der besondere Flair einer solchen Auktion hat sie bestimmt mitgerissen und sie haben vielleicht sogar mitgeboten. In dieser Situation bietet man schon einmal mit, auch wenn das Objekt der Begierde diesen Preis nicht wert ist. Bei einer Immobilienversteigerung geht es aber um wesentlich höhere Beträge, die man nicht leichtfertig und unüberlegt ausgeben soll und will, so der Immobilienexperte Armin Nowak IVD-Regionalbeirat für Südostbayern und Vorstand der Nowak Immobilien AG aus Berchtesgaden.

Auch wenn es derzeit wenige Angebote in den Versteigerungsterminen gibt, erhalten Sie hier Tipps und Tricks für die Immobilien-Versteigerung, damit dies kein Buch mit sieben Siegeln für Sie bleibt. Den Gläubigerbanken ist das Verfahren meist sehr vertraut. Dieser Ratgeber setzt Sie auf Augenhöhe mit dem juristisch vorgebildeten Rechtspfleger und Bankangestellten, damit Ihnen keine Fehler unterlaufen.

#### **Wer darf bei einer Versteigerung mit bieten?**

Es darf jeder mit bieten, der das 18. Lebensjahr erreicht hat und geschäftsfähig ist im Sinne des BGB.

#### **Welche Voraussetzungen müssen erfüllt sein um mit zu bieten?**

Um ein Gebot abgeben zu können, müssen Sie sich mit einem gültigen Personalausweis oder Reisepass ausweisen können.

#### **Können auch Ausländer teilnehmen und mit bieten?**

Teilnehmen und bieten kann dem Grunde nach jeder, der die Voraussetzungen unter 1. und 2. erfüllt, unabhängig von seiner Nationalität. In der Bundesrepublik Deutschland unterliegt der Erwerb von Grundbesitz keinerlei Beschränkungen hinsichtlich der Nationalität des Erwerbers.

### **Kann ich für eine andere Person als Stellvertreter bieten?**

Sie dürfen grundsätzlich für eine andere Person bieten. Allerdings unterliegt das unterschiedlichen Voraussetzungen. So benötigen Sie in jedem Fall eine notariell beglaubigte Bietvollmacht. Diese wird als Willenserklärung und Einverständnis der vertretenen Person anerkannt.

### **Ist es möglich, gemeinsam mit einer anderen Person ein Objekt zu ersteigern?**

Sind beide bei der Versteigerung anwesend, müssen Sie dem Vorsitz führenden Rechtspfleger bei Abgabe Ihres Gebots mitteilen, dass es sich um ein gemeinsames Gebot handelt. Dabei sind Angaben zum Beteiligungsverhältnis erforderlich. Erhalten Sie den Zuschlag, werden Sie auch gemeinsam als Eigentümer im Grundbuch eingetragen. Möchten Sie als Eigentümer gemeinsam mit einer anderen Person im Grundbuch eingetragen werden, die nicht an der Versteigerung teilnimmt, benötigen Sie auch in diesem Falle eine notariell beglaubigte Bietvollmacht (gilt auch für Ehepartner).

### **Kann ich auch für (m)ein Unternehmen teilnehmen?**

Treten Sie als Vertreter einer juristischen Person auf, so benötigen Sie eine notariell beglaubigte Vollmacht bzw. einen Nachweis der Vertretungsberechtigung in Form eines aktuellen, beglaubigten Registerauszugs (max. 4 Wochen alt).

### **Wie lange dauert eine Zwangsversteigerung?**

Kalkulieren Sie für eine Zwangsversteigerung ruhig eine Stunde ein. Zuerst gibt der Rechtspfleger alle gerichtlich relevanten Informationen (Bekanntmachungsteil) bekannt. Danach folgt die Bieterstunde. Bei der Zwangsversteigerung dauert die Bieterstunde mind. 30 Minuten. Früher betrug sie tatsächlich 60 Minuten. Es hat sich aber herausgestellt, dass die Zeit nur verloren geht, weil niemand vorher bieten wird. Interessant wird es immer erst am Ende der Bieterstunde, da sich die Kaufwilligen nicht schon vorher in die Karten sehen lassen wollen. Sobald der Rechtspfleger zum Ende der Bieterstunde zum dritten Mal den Hammer hebt, sind die Sekunden der Entscheidung da: Denn was kaum jemand weiß, es können auch danach noch Gebote abgegeben werden, wenn das Gericht das Ende der Bietzeit nicht verkündet hat. Je höher die Gebote und je bietfreundiger die Teilnehmer werden, desto weiter kann sich das Ende der Versteigerung hinaus zögern. Die Versteigerung ist erst beendet, wenn trotz Aufforderung des Gerichts keine weiteren Gebote mehr abgegeben werden und das Gericht das Ende der Bietzeit verkündet.

### **Wie hoch sind meine Chancen, den Zuschlag zu erhalten?**

Es gilt: Jeder hat die gleichen Chancen. Wer bereit ist, am meisten Geld zu bezahlen, hat die größten Chancen. Ist die Bietzeit vorüber, wird über den Zuschlag verhandelt und das Gericht entscheidet sofort oder in einem zeitnah anberaumten Zuschlagverkündungstermin über den Zuschlag (Zuschlagsverhandlung).

### **Erhalte ich Einsicht ins Grundbuch?**

Ein Bietinteressent gilt nicht als berechtigt zur Einsicht in das Grundbuch. Die für die Zwangsversteigerung relevanten Daten werden in den Versteigerungsbedingungen beim Termin bekannt gegeben.

### **Kann das Objekt vorher besichtigt werden?**

Ein Besichtigungstermin durch das Gericht findet grundsätzlich nicht statt. Aber auch sonst ist es schwierig eine Besichtigung durch zu führen. In den meisten Fällen können die Objekte vorher nicht besichtigt werden. Das hat zum Teil unterschiedliche Gründe, z. B.:

- der Eigentümer gestattet keinen Zutritt
- das Objekt steht leer und der Eigentümer ist nicht vor Ort
- das Objekt ist vermietet und der Mieter gestattet keinen Zutritt

Im seltensten Fall verfügt der Gläubiger über eine Zugangsmöglichkeit zum Objekt. Auf freundliche Nachfrage hin gestatten Mieter oder Schuldner Interessenten manchmal Zugang zum Objekt. Dies geschieht jedoch auf freiwilliger Basis.

### **Woher bekomme ich detaillierte Objektinformationen?**

Erste Informationen erhalten Sie hier bei uns im Internet. Diese Angaben sind ausreichend, um sich einen umfassenden Überblick vom Objekt zu verschaffen. Beim Amtsgericht steht Ihnen das ungekürzte gerichtliche Wertgutachten zur Einsichtnahme zur Verfügung (bei uns aus Datenschutzgründen nur gekürzt vorhanden). Eine persönliche Besichtigung, auch wenn diese nur von außen möglich ist, sollten Sie immer durchführen.

### **Welche Garantie- und Gewährleistungsansprüche erhalte ich?**

Garantien und Gewährleistungen erhalten Sie grundsätzlich keine. Es gibt keinen Verkäufer im klassischen Sinne, der für die, von Ihnen gestiegerte Sache haftet. Sicherheiten bezüglich des Zustandes des Objekts haben Sie durch das von einem gerichtlich bestellten Sachverständigen erstellte Gutachten. Dieser beurteilt das Objekt nach gesetzlichen Vorgaben. Allerdings kann dieser auch nur das bewerten, was er selbst zu sehen bekommt. Oftmals findet nur eine Außenbesichtigung statt und niemand kann Ihnen sagen, in welchem Zustand sich das bewertete Objekt im Inneren befindet. Ob eine Innenbesichtigung stattgefunden hat, erfahren Sie im Gutachten. Ansprüche aus dem Gutachten können jedoch nicht hergeleitet werden. Sie sollten darauf achten, wann das Gutachten erstellt wurde. Zwischen Wertermittlungstichtag und Versteigerungstermin können Änderungen eingetreten sein, wodurch manche Bewertungen und Einschätzungen nicht mehr den tatsächlichen Begebenheiten entsprechen.

### **Habe ich die Möglichkeit von meinem Gebot zurück zu treten?**

Haben Sie einmal ein Gebot abgegeben, zählt dieses und wird vom Gericht sozusagen als Vertragsabschluss angesehen. Ein Rücktrittsrecht steht Ihnen nicht zu. Sie ersteigern das Objekt so, wie es liegt, ohne die Möglichkeit im Nachhinein Reklamationen anmelden zu können.

### **Wie verhält es sich mit den Mietverhältnissen eines Versteigerungsobjekts?**

Wird das Objekt vom Eigentümer (Schuldner) selbst bewohnt, so hat er nach Aufforderung durch den neuen Eigentümer das Objekt zu verlassen. Diese Aufforderung muss unter Einhaltung einer bestimmten Frist schriftlich ausgesprochen werden. Kommt er dieser Aufforderung nicht nach, so haben Sie ein grundsätzliches Recht auf Räumung und Herausgabe gegen den Eigentümer. Dies müssen Sie im äußersten Fall im Wege der Zwangsvollstreckung durch eine Zwangsäumung durchsetzen. Bei vermieteten Objekten treten Sie in den bestehenden Mietvertrag ein. Es zählen die gesetzlichen Kündigungsfristen. Sie können Ihr Recht auf vorzeitige Kündigung in Anspruch nehmen. Das gilt bei Wohnraum Mietverhältnissen jedoch nur bei berechtigtem Interesse (Eigenbedarf). Kündigen müssen Sie jedoch sofort nach dem Zuschlag zum ersten zulässigen Termin. Leerstehende Objekte können in der Regel sofort bezogen werden. Alle hier genannten Möglichkeiten gelten nicht bei bestehen bleibenden Rechten, die das Gericht bekannt gibt. Dies können z. B. sein: Wohnrechte und bestimmte Mietverhältnisse auf Dauer.

## **Taktik beim Bieten**

Es ist gar nicht so einfach zu durchschauen, welchen Betrag man eigentlich bietet bzw. bieten muss. Früher konnte man an Hand des Bargeldes, welches die Mitbieter dabei hatten, sehen, wie weit diese mitgehen können. Aber erstens ist die Sicherheitsleistung auf 10 % des Verkehrswertes und nicht mehr wie früher 10 % des Gebotes festgelegt und zweitens ist Bargeld als Sicherheitsleistung nicht mehr erlaubt. Der Betrag, den man in einer Zwangsversteigerung bietet, ist das sogenannte Bargebot. Dieses hat aber mit Bargeld nichts zu tun. Zu diesem Bargebot muss man ggf. weitere Belastungen/Beträge hinzurechnen. Weil das für einen Laien am Anfang schwer zu durchschauen ist, sollte man hier besonders vorsichtig sein und sich informieren. Übrigens auch hier gilt im Einkauf liegt der Gewinn.

## **Was bedeutet: Sicherheitsleistung in Höhe von 10 % des Verkehrswertes ist zu erbringen?**

Das Gericht kann bei Abgabe eines Gebots eine Sicherheitsleistung in Höhe von 10 % des Verkehrswertes verlangen. Bis zum 31.01.2007 bestand die Möglichkeit die Sicherheitsleistung während der Zwangsversteigerung beim Gericht bar zu hinterlegen.

Die Sicherheitsleistung kann durch Überweisung auf ein Konto der Gerichtskasse bewirkt werden, wenn der Betrag der Gerichtskasse vor dem Versteigerungstermin gutgeschrieben ist und ein Nachweis hierüber am Termin vorliegt. Die Sicherheitsleistung durch Überweisung auf ein Konto der Gerichtskasse muss bereits vor dem Versteigerungstermin erfolgen.

Weiterhin akzeptiert wird die Sicherheitsleistung in Form einer unbefristeten, unbedingten, selbstschuldnerischen Bankbürgschaft eines berechtigten Kreditinstituts, einem Landeszentralbankscheck oder Verrechnungsschecks von einer berechtigten Bank und ist nach Aufforderung an den Rechtspfleger zu übergeben. Sowohl der Bundesbank- als auch der Verrechnungsscheck darf frühestens drei Tage vor der Versteigerung ausgestellt werden.

Erhalten Sie keinen Zuschlag, so wird Ihnen die erbrachte Sicherheitsleistung nach der Bietzeit wieder zurück erstattet bzw. der vorab überwiesene Betrag auf das entsprechende Konto zurück überwiesen. Erhalten Sie jedoch den Zuschlag, so behält der Rechtspfleger die Sicherheitsleistung ein.

## **Wann muss ich bezahlen?**

Die oben erwähnte Sicherheitsleistung ist beim Versteigerungstermin zu erbringen. Die Differenz zwischen Sicherheitsleistung und Meistgebot wird ca. 6 bis 8 Wochen später, nach Aufforderung durch das Gericht zur Zahlung fällig, spätestens zum Erlösverteilungstermin. Wurde keine Sicherheitsleistung erbracht, so ist der Gesamtbetrag fällig. Vom Tag des Zuschlags bis zu diesem Termin ist das Meistgebot mit 4 % zu verzinsen. Die Verzinsungspflicht endet, wenn der Betrag unter Verzicht des Rechts zur Rücknahme beim Amtsgericht hinterlegt ist.

## **Welche Gebühren fallen bei einer Zwangsversteigerung an?**

Die Gebühren decken sich ungefähr mit den üblichen Kosten beim Kauf einer Immobilie. Es wird eine so genannte Zuschlagsgebühr vom Gericht erhoben. Hinzu kommen die Kosten für die Eintragung ins Grundbuch und die Grunderwerbsteuer, die, je nach Bundesland, zwischen 3,5 % und 6,5 % des Höchstgebots liegt. Die Grunderwerbsteuer ist an das Finanzamt zu entrichten, in dessen Bezirk das Grundstück beziehungsweise die Immobilie liegt.

## **Wann bin ich Eigentümer?**

Eigentümer werden Sie mit der Erteilung des Zuschlags. Eine notarielle Beurkundung ist, anders als beim Kauf einer Immobilie auf dem freien Immobilienmarkt nicht erforderlich. Natürlich werden Sie nach Erfüllung aller Voraussetzungen auch als Eigentümer im Grundbuch eingetragen.

## **Was ist der Verteilungstermin?**

Beim Verteilungstermin wird der Betrag des Meistgebots an die Gläubiger entsprechend Ihres Ranges und der Höhe nach verteilt und ausbezahlt.

## **Findet der Versteigerungstermin in jedem Fall statt?**

Der Versteigerungstermin kann aus unterschiedlichen Gründen kurzfristig abgesagt werden. Man nennt dies Terminaufhebung. Die Terminaufhebungen der auf unserer Plattform veröffentlichten Termine werden unter dem Menüpunkt Terminaufhebungen bekannt gegeben. Wir raten Ihnen, sich kurz vor dem Termin noch einmal auf unserer Seite unter dem entsprechenden Aktenzeichen über eine eventuelle Terminaufhebung zu informieren.

## **Wo kann ich mich umfassend über die Zwangsversteigerung im Allgemeinen informieren?**

Auf unseren Seiten haben wir viele Informationen für Sie bereitgestellt, die Ihnen einen Gesamtüberblick zur Zwangsversteigerung geben. Alle hier kurz beantworteten Fragen sind noch einmal ausführlich erläutert. Spezielle Informationen zu einer bestimmten Versteigerung erhalten Sie unter dem entsprechenden Aktenzeichen, beim zuständigen Rechtspfleger des Gerichts oder beim betreibenden Gläubiger.

## **Ist der Erwerb einer Immobilie in der Zwangsversteigerung zu empfehlen?**

Grundsätzlich gilt: Die Kriterien für den Erwerb einer Immobilie in der Zwangsversteigerung sind die gleichen, wie die Kriterien einer Immobilie auf dem freien Immobilienmarkt. Überlegen Sie sich genau, welchen Zweck sie erfüllen muss, was sie kosten darf, wo sie stehen sollte und legen Sie vor Ihrer Entscheidung Ihre ganz persönlichen Kriterien fest. Mit etwas Glück können Sie, wenn keine große Nachfrage besteht, die gewünschte Immobilie unter dem festgesetzten Verkehrswert

ersteigern. Allerdings ist auch die im Gegensatz zu einem „normalen“ Kauf fehlende Gewährleistung ein nicht zu unterschätzender Faktor.

### **Wichtige Tipps vom Immobilienexperten**

- Gehen Sie ruhig vorher einmal zu einen oder anderen Zwangsversteigerung und schauen Sie sich das Versteigerungsgeschehen in aller Ruhe und ohne persönlichen Druck an.
- Sind Sie unsicher bei wichtigen Fragen, konsultieren Sie einen Immobilienexperten oder Rechtsanwalt vor der Versteigerung. Z. B. wenn Sie wissen möchten, wie es sich mit der Kündigung des Mietverhältnisses in Ihrem bestimmten Fall verhält.
- Ihre Finanzierung sollte vor der Versteigerung auf sicheren Beinen stehen. Ein Rücktritt ist, wie oben erwähnt, nach Erteilung des Zuschlags nicht mehr möglich.
- Sind Sie an einem bestimmten Objekt ernsthaft interessiert, lesen Sie sich unbedingt das Gutachten aufmerksam durch. Dadurch vermeiden Sie es, Dinge zu übersehen, die für Ihren Entschluss, als Bietinteressent bei der Versteigerung mit dabei zu sein, von Bedeutung sind.
- Bestimmen Sie vor der Versteigerung Ihr maximales Höchstgebot und halten Sie daran fest. Gehen Sie in keinem Fall über Ihr vorher festgesetztes Limit, auch wenn es Ihnen noch so schwer fällt.
- Bedenken Sie, dass Sie die Entscheidung einen bestimmten Preis nicht zu überschreiten, in aller Ruhe getroffen haben. Überlassen Sie nun den anderen Bietern das Feld.

Wenn Sie die vorgenannten Punkte beachten, haben Sie eine interessante Immobilie erworben zu der wir Sie beglückwünschen.