

## Zwangsversteigerung

- ▶ Zwangsversteigerungsobjekte finden sie in den so genannten Schaukästen der Amtsgerichte oder im Immobilienenteil der Tageszeitungen Ihrer Region.
- ▶ Zu jedem Objekt liegt beim Gericht ein Gutachten vor. Daraus ergibt sich der amtliche Verkehrswert. Außerdem enthält es Hinweise auf Bauschäden und -mängel, mögliche Belastungen wie Dauerwohnansprüche oder Wegerechte Dritter.
- ▶ Mit Hilfe eines Bauingenieurs sollten Sie das Wunschobjekt analysieren. Die Gläubiger sind in der Regel bereit, Interessenten einen Termin anzubieten.
- ▶ Als Interessent sollte man rechtzeitig bei der Gläubigerbank erfragen, von welchem Prozentsatz an mit dem Zuschlag gerechnet werden kann. Die Bezahlung erfolgt 4 bis 5 Wochen nach dem Versteigerungstermin. Dann spätestens müssen Sie die Gesamtfinanzierung geklärt haben. Zehn Prozent des Verkehrswertes - nicht des Versteigerungspreises - werden allerdings schon bei der Versteigerung fällig. Diese Sicherheit kann geleistet werden durch Bargeld; einen bestätigten Bundesbankscheck sowie Verrechnungsschecks oder eine unbefristete unbedingte selbstschuldnerische Bankbürgschaft.
- ▶ Nicht selten wird unmittelbar vor der Versteigerung ein Termin abgesagt. Rufen Sie deshalb vorher beim Amtsgericht an und fragen nach, ob der Termin wirklich stattfindet. Bei Zahlungen des Schuldners oder aus gerichtsinternen Gründen kann ein Termin auch einstweilig oder endgültig aufgehoben werden.
- ▶ Sammeln Sie auf zwei bis drei Probeterminen Erfahrung, bevor Sie Gebote abgeben. Schnuppern Sie die Atmosphäre und studieren Sie die Strategien der erfolgreichen Bieter.
- ▶ Das geringste Gebot ist das Mindestgebot, das in keinem Fall unterschritten werden darf. Es setzt sich zusammen aus den Verfahrenskosten, den öffentlichen Lasten (z.B. rückständige Grundsteuer) und - für den Bieter wichtig - aus den Rechten, die dem Recht des betreibenden Gläubigers vorgehen. Im Bekanntmachungsteil werden die so genannte "5/10 Grenze" und die "7/10 Grenze (50 % bzw. 70 % des im Zwangsversteigerungsverfahren festgesetzten Verkehrswerts) festgelegt. 5/10 bzw. 50 % ist das Mindeste, was im Ersttermin geboten werden muss. Ein Gebot, das mindestens 50 % beträgt, ist ein gültiges Angebot, das der Rechtspfleger entgegennehmen und auf das er ggf. auch den Zuschlag erteilen muss. Lediglich der Gläubiger, der durch ein unter 70 % liegendes Gebot einen Forderungsausfall erleiden würde, hat die Möglichkeit, die Versagung des Zuschlags zu beantragen, wenn er nicht selbst bieten will, um dadurch den Preis über die 7/10-Grenze zu heben.
- ▶ Erfolgt im ersten Termin kein Zuschlag, sei es, weil die 5/10-Grenze nicht erreicht oder weil bei Nichterreichen der 7/10-Grenze der Zuschlag versagt wurde, wird der "Zweittermin" anberaumt. Rein rechnerisch ist in diesem Termin die Untergrenze das geringste Gebot (unter Berücksichtigung bestehenbleibender Rechte). Theoretisch bietet sich daher für Interessenten in einem zweiten Termin die Möglichkeit, ein echtes "Schnäppchen" zu machen. In der Regel muss man jedoch davon ausgehen, dass der betreibende Gläubiger ein solches Schnäppchen dadurch verhindert, dass er ggf. mitsteigert und das Objekt selbst übernimmt, bevor er mit seiner Forderung mehr oder weniger ausfällt.

- ▶ Setzen Sie sich das Gebotslimit deutlich oberhalb einer Schallgrenze und gehen Sie forsch darauf zu. Wenn Sie die Sicherheitsleistung bezahlen, erwecken Sie den Anschein, dass dies Ihr letztes Geld sei.
- ▶ Bieten Sie möglichst in krummen Summen und ungleichen Bietschritten, verbergen Sie unbedingt vor Mitbietern und Bankenvertretern Ihre Gebotsgrenze und irritieren Sie so Ihre Bietkonkurrenz. Der Rechtspfleger wird jedes Gebot akzeptieren. Wenn Sie beim Bieten durch Ihr undurchsichtiges Verhalten Mitbieter aus dem Feld schlagen, haben Sie Ihr Ziel bestimmt erreicht.
- ▶ Selbst wenn Sie im Termin Meistbietender geblieben sind, werden Sie erst nach Zustimmung des Gläubigers Eigentümer. Der Zuschlag kann durch den Bankenvertreter sofort bestätigt, aber auch zunächst ausgesetzt werden. Entscheidend dafür ist in der Regel, ob das Versteigerungsergebnis den Vorgaben des Gläubigers entspricht.
- ▶ Der neue Erwerber hat das Recht, unmittelbar nach Erhalt des Zuschlages dem Alteigentümer die Nutzung der Immobilie aufzukündigen. Die Kündigung sollte durch einen Gerichtsvollzieher zugestellt werden, weil sie dann immer wirksam ist. Wird die Immobilie von einem Mieter genutzt, so gelten die Bestimmungen des Mietrechts. Danach hat der Eigentümer nur bei Eigenbedarf ein Sonderkündigungsrecht.