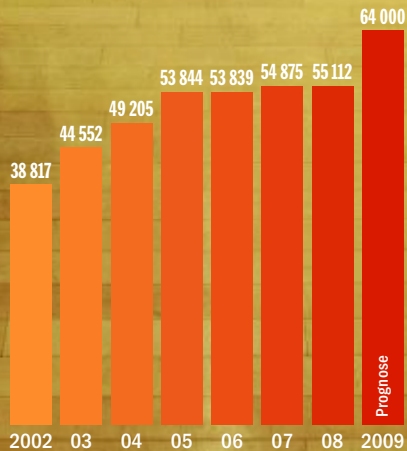




Chance für Haus-Fans

Immobilien in der Zwangsversteigerung

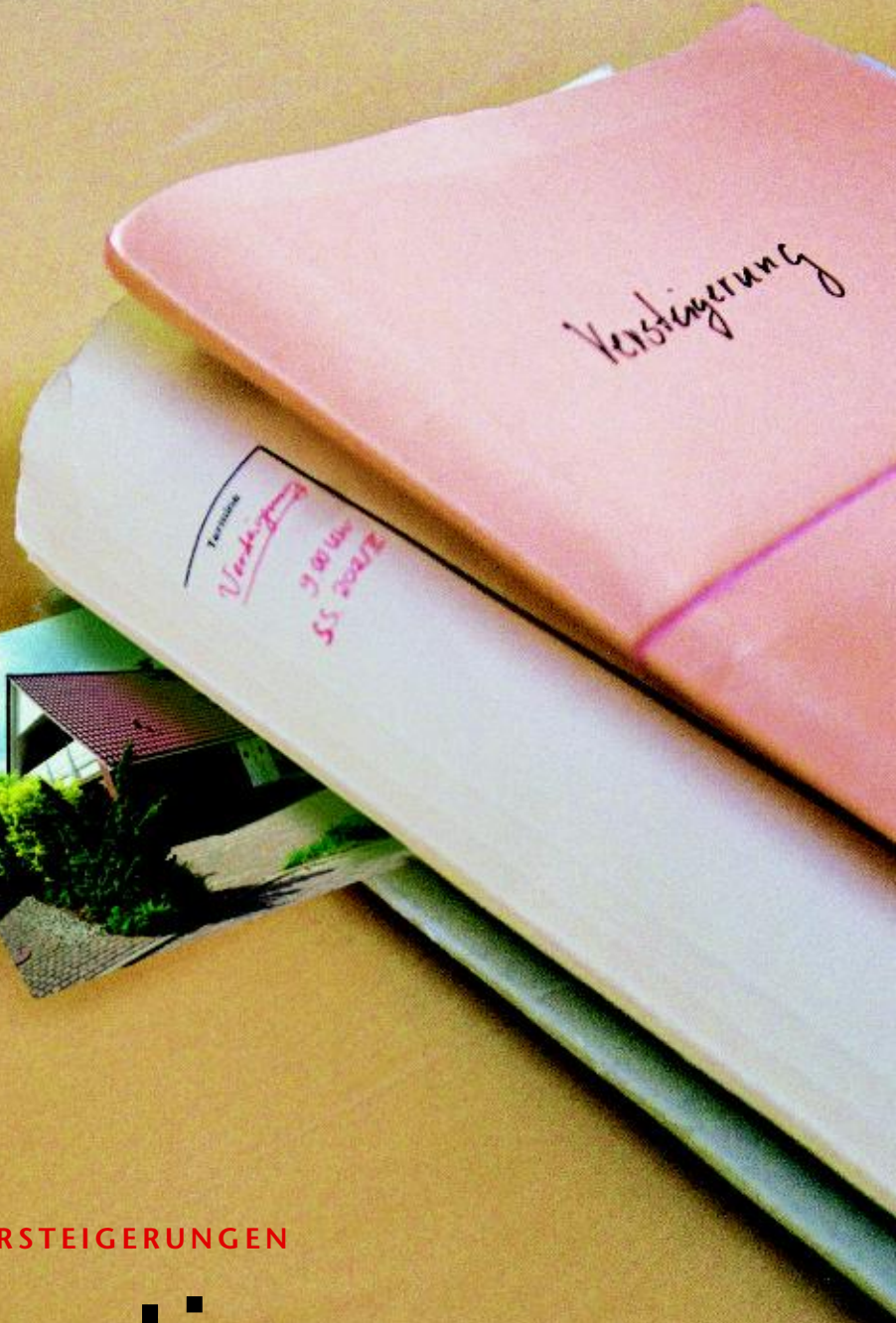


Krisen-Klassiker
Die Zahl der versteigerten Immobilien dürfte dieses Jahr auf 64 000 steigen – das sind gut 10 000 mehr als jeweils in den letzten vier Jahren

Quelle: Unika-Verlag

3, 2, 1 – meins

Bei Zwangsversteigerungen von Immobilien liefern sich Interessenten ein Bietergefecht – der Kaufpreis liegt oft unter dem Marktwert
(Foto: Auktion im Amtsgericht München, Saal 201)



ZWANGSVERSTEIGERUNGEN

Günstig zum Traumhaus

Die Wirtschaftskrise erreicht die Amtsgerichte: Wohnungen, Häuser und Grundstücke kommen **unter den Hammer** – oft weit unter Wert. Selten waren die Kaufgelegenheiten so gut wie jetzt

Selbstrenovierer

Anita Flach und Bernhard Linder haben es geschafft: Für 499 000 Euro gehören ihnen Grundstück und Eigenheim in Dachau

Hoch gepokert – endlich am Ziel

Anita Flach, 38, und Bernhard Linder, 48, vor ihrem neuen Domizil

• Sorgfältig ausgesucht

Die Familie hielt schon länger Ausschau nach einem geeigneten Haus in der Nähe von München. Mit dem Reiheneckhaus in Dachau (190 Quadratmeter Wohnfläche) ist die Familie nun überglücklich. Sie ersteigerte das Objekt Anfang August am Münchner Amtsgericht.

• Noch viel zu tun

Das Haus, das einst einer älteren Dame gehörte, die zahlungsunfähig wurde, musste gründlich entmüllt werden. Mit Spachtel, Pinsel und Farbeimer ausgerüstet, machten sich der Werbefotograf und die Heilpraktikerin an die Arbeit. Für Handwerker und Eigenrenovierung haben sie 20 000 Euro angesetzt (Dach, Fenster, Böden).

• Solide finanziert

Die beiden hatten ausreichende Rücklagen gebildet. So muss sich das Paar mit 250 000 Euro nur etwa die Hälfte des Preises bei der Hausbank ausleihen.



„Wir suchten lange ein Haus und sind glücklich, eins ersteigert

Amtsgericht München, Raum 201: 45 Menschen warten auf die Chance ihres Lebens. Sie wollen sich eine Immobilie kaufen – genauer: Sie wollen sie günstig ersteigern. An diesem Montag kommt ein Reihnhaus in Dachau unter den Hammer. Die ursprüngliche Eigentümerin, eine ältere Dame, kann schon seit Jahren ihre Kreditraten nicht mehr bezahlen.

Unter den Besuchern ist auch ein Banker. Sein Arbeitgeber, die Volks- und Raiffeisenbank Dachau, hat die Zwangsversteigerung angesetzt. Und hofft auf einen möglichst hohen Preis – sie versucht, einen Großteil ihres Darlehens zurückzubekommen.

Nach dem ersten Gebot („100 000 Euro!“) schaukeln sich die zehn ernsthaften Interessenten rasch immer höher. Erst nach dem 84. Gebot ist Schluss. Für 499 000 Euro bekommt das Ehepaar Bernhard Linder und

Anita Flach den Zuschlag für das Haus – immerhin gut 30 Prozent unter dem zuvor von einem Gutachter geschätzten Verkehrswert von 710 000 Euro.

Wie in München sind Rechtspfleger – Beamte des gehobenen Justizdienstes – bundesweit mit der Versteigerung von Immobilien ausgelastet wie schon lange nicht. Die Zahl der Wohnungen, Häuser und unbebauten Grundstücke, die unter den Hammer kommen, steigt 2009 auf den Rekordwert von rund 64 000 Objekten, schätzt Peter Küsters, Experte für Zwangsversteigerungen beim Kölner Unika-Verlag.

In Nordrhein-Westfalen wird sich die Zahl der Objekte gegenüber dem Jahr 2000 auf mehr als 13 000 verdoppeln. In Bayern steigt sie um 51 Prozent auf gut 6400. Experte Küsters kennt die Gründe: „Die Finanzkrise ist jetzt bei vielen Eigenheimbesitzern angekommen. Wer sein Haus oder seine Wohnung noch nicht ab-



zu haben“ **Bernhard Linder**, Dachau

bezahlt hat und jetzt ohne Job ist, kommt mit den Ratenzahlungen nicht mehr nach.“

Bei Gericht landen daher längst nicht nur heiß begehrte Immobilien wie die in Dachau. Nach einer Auswertung des Rater Fachverlags Argetra führten im ersten Halbjahr Eigentumswohnungen mit über 34 Prozent aller Fälle die Zwangsversteigerungsstatistik an. Dicht gefolgt von Ein- und Zweifamilienhäusern (30 Prozent) sowie Gewerbe-Immobilien, Wohn- und Geschäftshäusern (28 Prozent). Außerdem wurden Garagen und Bauplätze, Äcker, Gärten und Wiesen weiterverkauft.

Die Flut der Fälle, die derzeit auf die Amtsgerichte zuschwappt, verteilt sich unterschiedlich. So gab es etwa in Rostock und Dortmund im ersten Halbjahr deutlich mehr Termine, in München etwas weniger. Hier gehen „auf Grund der riesigen Nachfrage praktisch alle Objekte weg“, analysiert Winfried Auferbeck,

dessen Firma Argetra einen Versteigerungskalender veröffentlicht. „Aber an der Küste herrscht durch den Zusammenbruch der Werftenindustrie hohe Arbeitslosigkeit“, so Auferbeck, „und auch im Ruhrgebiet schlägt die Wirtschaftskrise durch.“

Was für die einen die Chance ihres Lebens ist, bedeutet für die anderen das Ende eines Traums: In den örtlichen Amtsgerichten treffen oft Schuldner, die wegen der Krise ihre Kredite nicht mehr zurückzahlen können, auf Interessenten, die sich gerade in wirtschaftlich schwieriger Zeit durch die eigenen vier Wände absichern wollen. „Ich habe mich auf Grund der Finanzkrise entschieden, mein Geld in eine Immobilie zu investieren“, antwortete mehr als die Hälfte der 300 Befragten, von denen FOCUS in Zusammenarbeit mit Unika deren Motivation wissen wollte (s. Chart S. 172).

Tatsächlich bietet der Kauf einer Immobilie bei Gericht gegenüber dem freien Markt etliche Vorzüge: In vielen Fällen bleibt der Preis („Steigpreis“) unter dem Verkehrswert; die meist happigen Makler- und Notarkosten – bis zu sieben Prozent des Kaufpreises – entfallen; und häufig lasten auf dem Objekt nicht einmal Schulden. Die Suche nach dem ultimativen „Schnäppchen“ ist denn auch meistens das treibende Motiv derer, die es in die sogenannte Biet-Stunde am Amtsgericht treibt (s. auch Tipps S. 174).

Die Brüder David und Donovan Neuß zum Beispiel interessieren sich für eine 3-Zimmer-Wohnung (95 Quadratmeter) mit zwei Balkonen im rheinischen Hilden. An einem Sonntagabend entdecken sie ihre Traumimmobilie im Internet. Dann geht alles blitzschnell: „Montags sind wir zur Bank, um den Bundesbank-Scheck zu bestellen – und schon am Donnerstag haben wir die Wohnung ersteigert“, berichtet David Neuß (s. S. 170).

Dabei ist das Internet nur eine der möglichen Informationsquellen (Beispiele: www.zvg-portal.de; www.zwangsversteigerung.de; www.argetra.de; www.immozv.de). An welchem Gericht welche Objekte versteigert werden, können Interessenten auch an Aushängen („Gerichtstafel“), im Amtsblatt, dem Immobilienenteil der Tageszeitung oder in einem Versteigerungskalender erfahren. Auch Gläubigerbanken inserieren Immobilienangebote, die per Gericht den Eigentümer wechseln sollen.

Für viele hat diese Form des Immobilienerwerbs jedoch noch immer etwas Anrüchiges und quasi Unmoralisches. Gerade so, als sei es die Schuld des Ersteigerers, dass der Schuldner nicht mehr zahlen kann – oder will.

Nicht immer gestaltet sich die heikle Beziehung zwischen Notverkäufer und Erwerber so unproblematisch wie in einem nordrhein-westfälischen Gerichtssaal: Dort interes-

Von Nord bis Süd

Attraktive Beispiele von Zwangsversteigerungen¹

Hamburg

Haus am Stadtrand

Mit einem Verkehrswert von 270 000 Euro kommt am 8. Dezember ein frei stehendes Einfamilienhaus aus Hamburg Fischbek zur Zwangsversteigerung. Das Haus hat 153 Quadratmeter Wohnfläche auf eineinhalb Etagen. Der Termin findet im Amtsgericht Hamburg-Harburg statt.

Stadt/Ort	Hamburg
Art	Eigenheim
Wohnfläche	153 m²
Mindestgebot*	135 000 €
Versteigerung	8.12.2009

Berlin

Günstige Wohnung

Im Berliner Stadtteil Buckow ist die Wohnung des Obergeschosses mit einem Verkehrswert von 174 000 Euro veranschlagt. Wer die Versteigerung bei Gericht nicht abwarten will, kann sich an die Immobilienfirma Schmiedem & Morgenstern wenden. Termin: Amtsgericht Berlin-Neukölln



Stadt/Ort	Berlin-Buckow
Art	Wohnung
Wohnfläche	119 m²
Mindestkaufpreis	105 000 €
Versteigerung	23.11.2009

¹Termine können ausfallen oder verschoben werden.
*50% des Verkehrswerts Quelle: Unika-Verlag

Der Versteigerungsprofi

Immobilienmakler Karl-Heinz Luther – hier am Amtsgericht Zweibrücken – filtert die interessanten Immobilien aus dem Amtsblatt

Spezielles Geschäftsmodell

Karl-Heinz Luther, 50, ersteigert – und gibt Alteigentümern eine zweite Chance

• Das Objekt

Anfang Oktober bekommt Luther für 30 000 Euro den Zuschlag für ein 140-Quadratmeter-Haus (Verkehrswert: 77 000 Euro) in bester Wohnlage Zweibrückens.

• Der Schuldner

Dirk F. ist seit einem Jahr nach einem Schlaganfall berufsunfähig und kann den Kredit nicht mehr tilgen. Der Clou: Er darf auch nach der Versteigerung im Haus wohnen bleiben.

• Die Geschäftsidee

Luther lässt dem Eigentümer drei Jahre lang Zeit, die Immobilie zurückzukaufen. Dafür verlangt er seinen Biet-Preis plus 30 Prozent. Bis dahin wird eine „Nutzungspauschale“ fällig: monatlich 400 Euro. Die Chancen für F., das Haus zurückzukaufen, sind übrigens nicht schlecht. Der Sohn des Schuldners steht im letzten Ausbildungsjahr und kann den Vater bald finanziell unterstützen.



„Der Alteigentümer muss eine Chance haben.“

siert sich Anfang Oktober ein Ehepaar für ein Reihenhaus in einer Kleinstadt. Die Mittvierziger bieten 182 000 Euro und bekommen den Zuschlag für die Immobilie, in die sie selbst einziehen wollen.

Mit der Vorbesitzerin, die in Scheidung lebt und das Reihenhaus allein nicht mehr finanzieren kann, besteht freundliches Einverständnis. Nach dem Termin schütteln sich die drei Beteiligten sogar herzlich die Hände. „Wir sind froh, dass für Sie noch etwas mehr herausgekommen ist“, sagt die neue Besitzerin großzügig. Dennoch fühlen sich die Eigentümer nicht ganz wohl – und möchten ihren Namen nicht nennen. „Ich habe eine Fahrschule und einen guten Ruf zu verlieren“, meint der Mann. „Ich möchte nicht als einer dastehen, der jemanden aus seinem Haus vertreibt.“

Eine Sorge, die menschlich nachvollziehbar, aber angesichts der oft dramatischen wirt-

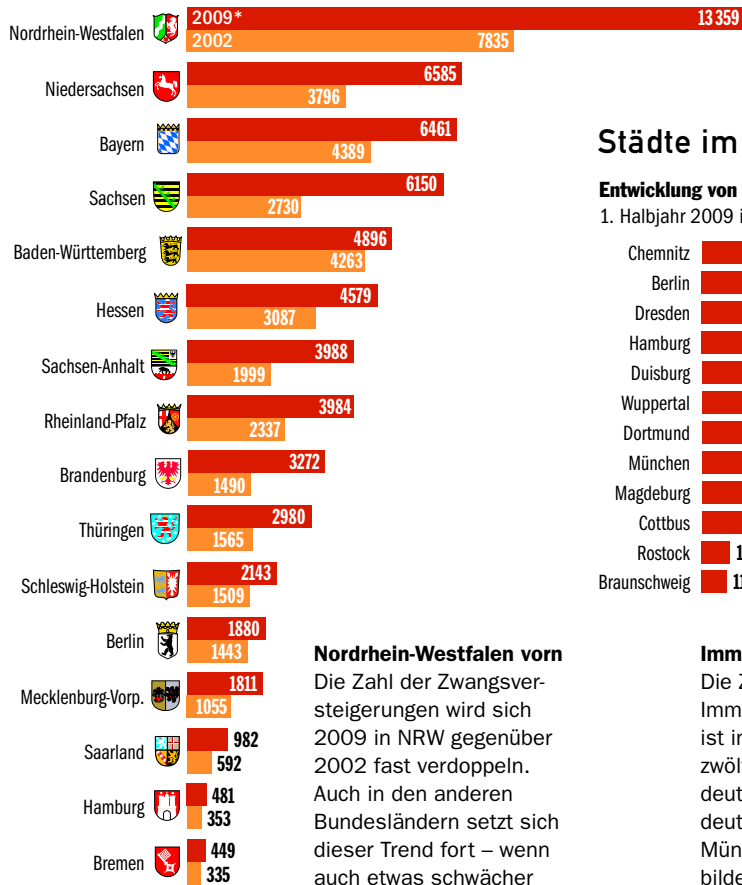
schäftlichen Situation des Schuldners oft völlig unbegründet ist. „Je mehr Interessenten es für eine Wohnung oder ein Haus gibt, umso höher ist tendenziell der Steigpreis“, stellt Unika-Chef Küsters klar, „und davon profitiert in erster Linie der Schuldner.“

Doch nicht jeder will sich helfen lassen. Anfang August sprengte sich ein Rentnerehepaar im bayerischen Inzell samt Haus in die Luft. Es sollte wegen Überschuldung der Eigentümer versteigert werden. Vor Gericht waren aber nur 270 000 Euro geboten worden. Das war der Bank – angesichts der 540 000 Euro Verkehrswert – zu wenig. Keine 48 Stunden später lag das Haus in Schutt und Asche. Die Bewohner – er 75, sie 67 – waren tot.

Zum Glück ein extremer Einzelfall. In den zehntausenden Fällen bei Gericht geht es üblicherweise eher sachlich-nüchtern zu, auch wenn nicht immer alle Beteiligten fair spie-

Versteigert: Immobilien im Ländervergleich

Anzahl von Zwangsversteigerungsobjekten in Bundesländern *2009 Prognose



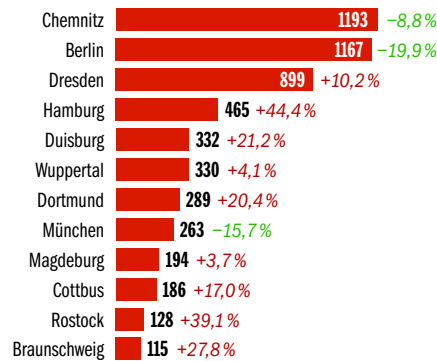
Nordrhein-Westfalen vorn

Die Zahl der Zwangsversteigerungen wird sich 2009 in NRW gegenüber 2002 fast verdoppeln. Auch in den anderen Bundesländern setzt sich dieser Trend fort – wenn auch etwas schwächer

Städte im Vergleich

Entwicklung von Zwangsversteigerungsterminen

1. Halbjahr 2009 im Vergleich zum 1. Hj. 2008



Immer mehr Termine

Die Zahl der gerichtlichen Immobilienversteigerungen ist in den vergangenen zwölf Monaten in fast allen deutschen Großstädten deutlich gestiegen – Berlin, München und Chemnitz bilden die Ausnahmen

Quelle: Unika-Verlag

sein Objekt zurückzuerwerben“

Karl-Heinz Luther, Ottweiler

len. Nur allzu gern vergraulen Profis interessierte Laienbieter. „Häufig wird eine Vielzahl von Anträgen gestellt, um das Gericht sowie die sonstigen Anwesenden zu überrumpeln und zu verunsichern“, kritisiert Martin Ertle, Rechtspfleger in Calw, eine gängige Praxis. Immer wieder versuchten auch übereifrige Schuldnerberater, „den Termin platzen zu lassen, das Verfahren zu verzögern – wenn nicht gar zu torpedieren“.

„**Katze im Sack.**“ Das größte Risiko für die Interessenten bleibt indes, unnötig viel zu bezahlen – oder gar eine Schrottimmoblie zu erwerben. Viele verschuldete Alteigentümer lassen weder den Gutachter noch potenzielle Käufer in die Wohnung, „obwohl sie eigentlich mithelfen müssten, den Schuldenrucksack, den sie für den Rest ihres Lebens schultern müssen, so klein wie möglich zu halten“, kommentiert Auferbeck.

Gelegentlich weigert sich auch der Zwangsverwalter, für eine Besichtigung den Schlüssel herauszurücken. Ein Verhalten, das misstrauisch machen sollte: Weist die Immobilie etwa schwere Mängel auf, oder stimmt der Versicherungsschutz nicht?

Bei Olaf Klaffs aus Iserlohn traf beides zu. Erst im Zwangsversteigerungstermin erfuhr er, dass in seinem Wunschhaus „eine Wasserleitung in der unteren Etage geplatzt, das Gebäude aber versichert“ sei. Klaffs ließ sich beruhigen. Tatsächlich war das Haus nicht versichert, bei der nachträglichen Besichtigung bot sich ihm „ein Bild des Schreckens“. Er musste das gerade erst ersteigerte Haus wieder verkaufen – mit 60 000 Euro Verlust.

Immerhin 28 Prozent der Erwerber kritisieren laut FOCUS/Unika-Umfrage, dass der Zustand ihrer Immobilie „deutlich vom Gutachten abweicht, denn es hat viele Män- ▶

Niedersachsen

Kleines Domizil in Hannover

Zwischen dem Flughafen Hannover Langenhagen und dem örtlichen Golfclub befindet sich in Kaltenweide ein kleines Einfamilienhaus (115 m²) aus dem Jahr 2005. Es hat vier Zimmer. Das Dach ist ausgebaut, die Fenster sind aus hochwertigem Kunststoff. Termin: Amtsgericht Hannover

Stadt/Ort	Hannover
Art	Eigenheim
Wohnfläche	115 m²
Mindestgebot*	61 000 €
Versteigerung	18.11.2009

Brandenburg

Idyllische Haus-hälfte bei Potsdam

Thyrow ist ein kleiner Ort bei Ludwigsfelde nahe Potsdam. Interessenten können für die Doppelhaushälfte auch der Immobilienfirma Schmiedem & Morgenstern ein Angebot unterbreiten (www.schmiedem.org). Der Versteigerungstermin (Amtsgericht Luckenwalde) ist im Januar.



Stadt/Ort	Thyrow
Art	Doppelhaushälfte
Wohnfläche	ca. 180 m²
Mindestgebot*	75 000 €
Versteigerung	12.1.2010

*50 Prozent des Verkehrswerts Quelle: Unika-Verlag

Zufriedene Zwillinge

David (rechts) und Donovan Neuß aus dem rheinischen Hilden ersteigerten eine 3-Zimmer-Wohnung in ihrem Heimatort

In nur vier Tagen zum Eigentum

Die Zwillingbrüder kauften eine 3-Zimmer-Wohnung für 65 Prozent des Wertes

• Der vierte Versuch glückt

Die Brüder suchten eine Geldanlage und hatten bereits drei Zwangsversteigerungen besucht. Im Internet entdeckten sie an einem Sonntag im Web Objekt Nummer vier. „Montag gingen wir zur Bank, um den Scheck für die Sicherheitsleistung zu holen, und am Donnerstag haben wir die Wohnung ersteigert“, so David. Das Duo hatte sich ein Limit gesetzt: „Wir wollten nicht mehr als 70 Prozent des Verkehrswerts zahlen und sind ausgestiegen, sobald es darüber ging.“

• Zwei Balkone, Stellplätze

Zur 95-Quadratmeter-Wohnung in Hilden bei Düsseldorf gehören zwei Balkone, ein Tiefgaragen- und zwölf ebenerdige Stellplätze. Das zehn Jahre alte Objekt hatte einen Verkehrswert von 167 000 Euro. Die Neu-Eigentümer wollen das Objekt vermieten.

• Karg besuchter Termin

Beim zuständigen Amtsgericht Langenfeld hatten sich lediglich fünf Besucher eingefunden, als die Wohnung unter den Hammer kam. Drei gaben Gebote ab, der Zuschlag erging bei 109 000 Euro.



„Nirgendwo sonst kann ich Vermögen für 65 Prozent

gel nicht genannt“. Und sogar 33 Prozent der Befragten grämen sich: „Im Haus liegt viel Müll, es muss alles ausgeräumt und gereinigt werden.“

Die Rechtslage ist eindeutig – gegen den Erwerber. „Das Zwangsversteigerungsgesetz schließt jede Gewährleistung aus“, betont Rechtsexperte Günter Mayer. Und dies, „obwohl der Bieter vorher kaum in der Lage war, sich umfassend über den Zustand des Grundstücks oder des Gebäudes zu informieren“.

Praktiker wie die Rechtspflegerin Petra Claßen-Kövel aus Düsseldorf drängen deshalb auf die Interessen der Bieter, „nichts unversucht zu lassen, um das Objekt auch von innen zu besichtigen“. Bewohnen der Schuldner oder dessen Mieter die Immobilie noch, „entscheiden Auftreten und Cleverness darüber, ob er oder sein Mieter den Interessenten in die Wohnung oder das Haus lässt“.

Was aber, wenn es selbst mit Diplomatie oder frischen Blumen nicht gelingt, einen Fuß über die Schwelle zu bekommen? Dann raten Experten wie Rechtspfleger Thomas Keilhauer aus Düsseldorf zu äußerster Vorsicht: Der potenzielle Käufer müsse „einen Sicherheitsabschlag ins Gebotslimit einkalkulieren“, um für Überraschungen gewappnet zu sein.

Die lauern auch im Kleingedruckten – so etwa die im Juristendeutsch als „bestehen bleibende Rechte“ bekannten schriftlichen Versprechen. Beispiel: ein Rentenrecht für die Eltern.

Ein Punkt, an dem möglicherweise im Oktober im hessischen Hofheim die Zwangsversteigerung eines historischen Fachwerkhäuses (Verkehrswert: 390 000 Euro) scheiterte. Der Eigentümer, ein Spediteur, musste sein Geschäft aufgeben und ist mit seinen Immobilienkrediten in Verzug. Wer die Immobilie ersteigert, muss das Rentenrecht, das der Sohn

Passt für eine Familie in Essen

Mit einem Verkehrswert von 290 000 Euro kommt zum 29.10.2009 ein Einfamilienhaus in Essen zur Versteigerung. Die Immobilie aus dem Jahr 1964 hat sieben Zimmer, das Grundstück ist 790 Quadratmeter groß, die Terrasse überdacht. Termin: Amtsgericht Essen

Stadt/Ort	Essen
Art	Einfamilienhaus
Wohnfläche	204 m²
Mindestgebot*	145 000 €
Versteigerung	29.10.2009

Doppelhaushälfte in Köln-Wahn

Die im Jahr 2003 gebaute Doppelhaushälfte in der Frankfurter Straße in Köln hat eine Wohnfläche von 158 Quadratmetern, das Grundstück ist 453 Quadratmeter groß, das Dach teilweise ausgebaut. Die Immobilie steht in Wahn, einem Stadtteil mittlerer Lage. Termin: Amtsgericht Köln



Stadt/Ort	Köln-Wahn
Art	Doppelhaushälfte
Wohnfläche	158 m²
Mindestgebot*	118 000 €
Versteigerung	8.12.2009

*50 Prozent des Verkehrswerts Quelle: Unika-Verlag

seinen Eltern eingeräumt hatte, übernehmen – ein Anspruch, den das Gericht auf 60 000 Euro taxiert. Die Mutter des Schuldners sitzt im Gerichtssaal und mustert jeden der Anwesenden argwöhnisch. Für sie steht viel auf dem Spiel: Wer wird ihr früheres Haus erwerben? Und zahlt der neue Eigentümer anstandslos die Rente? Ihre Fragen werden an diesem Tag nicht beantwortet. Niemand bietet. Das Fachwerkhaus steht voraussichtlich im Januar wieder zur Versteigerung.

Das A und O fürs Ersteigern sind ohnehin die Finanzen. „Wer in den Versteigerungstermin geht, muss die Finanzierung gesichert haben“, betont der ehemalige Verbraucherschützer Thomas Bieler, der heute für die Bank ING-DiBa arbeitet. Denn im „Verteilungstermin“ – meist sechs bis zwölf Wochen nach dem Zuschlag – muss das Geld komplett ans Gericht überwiesen sein.

Wer im Gerichtssaal zu leichtfertig steigert, wird das später bereuen. Allzu oft lassen sich Bieter bei einer Versteigerung mitreißen und zahlen für den endgültigen Zuschlag zu viel. Die Lösung: ein festes Biet-Limit – am besten eine ungerade Zahl (s. Tipps S. 174).

Das alles wissen Profis wie Immobilienmakler Karl-Heinz Luther längst. Der 50-Jährige bekam Anfang Oktober bei 30 000 Euro den Zuschlag für ein 140-Quadratmeter-Haus in guter Wohnlage am Stadtrand von Zweibrücken (Verkehrswert: 77 000 Euro). Der bisherige Eigentümer ist seit einem Jahr durch einen Schlaganfall berufsunfähig, konnte den

Kredit für das Haus nicht mehr bedienen – darf aber trotzdem weiter in seinem Haus wohnen bleiben. Denn Luther ersteigert grundsätzlich Objekte, „bei denen der Alteigentümer eine realistische Chance hat, sein Objekt wieder zurückzuerwerben“.

Luther pickt sich die ihm geeignet erscheinenden Immobilien aus dem Staatsanzeiger und schreibt die verschuldeten Nocheigentümer an. Stimmen die von Luther vorgegebenen wirtschaftlichen Rahmendaten, beteiligt sich der Profi an der späteren Versteigerung. Er schlägt aber nur zu, wenn der Preis stimmt.

Spätestens im Termin wird klar, dass der Saarländer nicht zur Mutter Theresa des Wohnungsmarkts taugt. Regelmäßig lässt er gegenüber anderen Interessenten streuen, dass in dem Objekt noch der Eigentümer wohnt, den man angeblich nur mit großem juristischen Aufwand herausbekomme: „Wer will schon Geld für ein Haus zahlen, das er nicht nutzen kann?“

Kommt Luther zum Zuge, hat der ursprüngliche Eigentümer in der Regel drei Jahre Zeit, seine Immobilie zurückzukaufen. Das kostet ihn dann aber im Schnitt 130 Prozent des Steigpreises. In der Zwischenzeit wird für die Wohnung eine „Nutzungspauschale“ fällig – im Zweibrückener Fall jeden Monat 400 Euro. Der bisherige Eigentümer kann das Geld aufbringen. Sein Sohn hat seine Ausbildung fast beendet und kann schon kommandes Jahr dem Vater finanziell helfen.

Wer eine Immobilie sucht, aber Profi-Tricks oder das gerichtliche Prozedere scheut, dem bieten sich seit Kurzem andere Möglichkeiten. Viele Banken lassen es erst gar nicht mehr zu einer langwierigen Zwangsversteigerung kommen, sondern drängen auf eine schnelle Lösung ihrer „faulen“ Immobilienkredite.

Zwischen der Beschlagnahme eines Objekts und der Veröffentlichung des ersten Versteigerungstermins vergehen im Schnitt ein bis zwei Jahre – inklusive aller Folgetermine sogar bis zu drei Jahre. Experte Aufferbeck: „Die lange Verfahrensdauer bedeutet meist auch Mietausfall, Zins- und Tilgungsverluste sowie einen wachsenden Reparaturstau.“

Die Folge: Gläubigerbanken zeigen sich in der Krise immer häufiger kompromissbereit. „Die absehbaren Verluste“, meint Aufferbeck, werden als eine Art Rabatt im Immobilienpreis berücksichtigt, „um schneller einen Käufer auf dem freien Markt zu finden – und die Akte etliche Monate früher schließen zu können“.

M. FRANKE/T. GLÖCKNER/
M. KIETZMANN/A. KUSITZKY/F. SCHWAB

► www.focus.de/zwangsversteigerungen

des Wertes erwerben“ David Neuß, Hilden



Suche nach dem Traumobjekt Internet-Seiten, Amtsblätter und Kleinanzeigen in Tageszeitungen sind wichtige Informationsquellen

Fachwerkhaus am Rhein

Das denkmalgeschützte Fachwerkhaus in Wachtberg am Rhein, gegenüber von Bad Honnef, gibt es nur zusammen mit einem Eigenheim. Der Komplex hat einen Verkehrswert von 325 000 Euro, Allein das Grundstück ist 1720 Quadratmeter groß.



Stadt/Ort	Wachtberg
Art	Fachwerkhaus
Wohnfläche	253 m²
Mindestgebot*	162 500 €
Versteigerung	19.11.2009

Altbau in Frankfurt

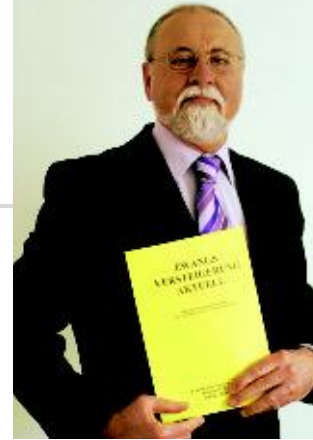
Das Reihenhauses aus dem Jahr 1910 liegt in guter Wohnlage in Frankfurt-Ginnheim. 1999 wurde die Doppelhaushälfte komplett saniert. Das Haus hat sieben Zimmer und zwei Bäder. Eine Innenbesichtigung ist nicht möglich. Gericht: AG Frankfurt

Stadt/Ort	Frankfurt
Art	Doppelhaushälfte
Wohnfläche	227 m²
Mindestgebot*	279 000 €
Versteigerung	10.11.2009

*50 Prozent des Verkehrswerts Quelle: Unika-Verlag

Wonach Käufer wirklich suchen

FOCUS und Unika befragten 300 Interessenten von Zwangsversteigerungsobjekten.



Fachverleger
Monatlich gibt Unika-Chef Peter Küsters seinen Versteigerungskalender heraus

Nicht jeder Kauf ist wirklich günstig – selbst bei niedrigen Versteigerungspreisen. Fast 30 Prozent der Erwerber meinen, dass der Zustand der Immobilie schlechter war als im Gutachten angegeben – nur eines von zahlreichen Ergebnissen, die FOCUS in Zusammenarbeit mit Unika, einem Fachverlag für 25 regional erscheinende Zwangsversteigerungsbroschüren, in einer Umfrage unter 300 Immobilieninteressenten durchführte. Viele Sparer haben 2007/2008 reichlich Geld an der Börse verloren oder fürchten, es dort auch jetzt nicht langfristig sicher anlegen zu können. 55 Pro-

zent der Befragten geben an, künftig mehr Geld in Immobilien zu investieren. Käufer profitieren im Moment besonders, weil die Zahl der Versteigerungstermine steigt (s. S. 164). In jedem vierten Fall befanden sich deutliche Mängel an der Immobilie, von außen wie von innen: undichte Fenster, schimmelige Wände oder ein tropfendes Dach.

Der Renovierungstau führt bei manchen Neubesitzern zu Mehrkosten (bis zu 50 000 Euro). Dennoch: 27 Prozent derer, die schon eine Immobilie erworben, wären bereit, eine weitere zu kaufen. (Internet: www.zwangsversteigerung.de)

Umfrage unter Interessenten und Erwerbern von Zwangsversteigerungsobjekten in Deutschland 2009 Ja-Antworten in Prozent (Mehrfachnennungen möglich)

Als Sie das ersteigerte (noch zu ersteigernde) Objekt vorfanden, war es ...



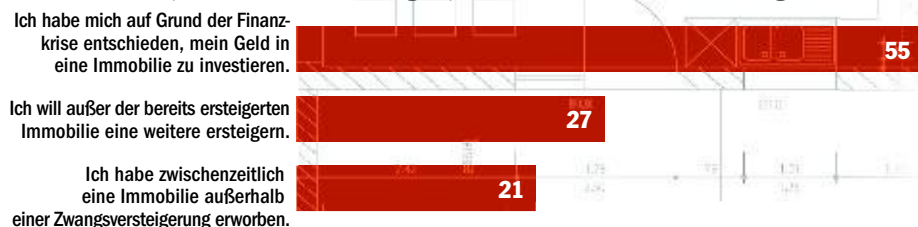
Wie haben Sie Ihr ersteigertes Objekt vorgefunden?



Was Käufer erleben

Fast jeder dritte beklagt nach der erfolgreichen Versteigerung, dass der Zustand der Immobilie schlechter war als im Gutachten angegeben – von deutlichen Baumängeln bis hin zu Müllproblemen

Was ist Ihr Motiv, eine Immobilie zu ersteigern, und wie sieht Ihre weitere Planung aus?



Quelle: Focus-Umfrage mit Unika-Verlag

Große Villa in Dresden

Im Dresdener Osten liegen die Nobelstadtteile Loschwitz und Weißig. Gleich nebenan: eine Villa mit 335 Quadratmetern Wohnfläche und einem großen Grundstück. Der Verkehrswert beträgt fast eine halbe Million. Termin: Amtsgericht Dresden

Stadt/Ort	Dresden
Art	Villa
Wohnfläche	335 m²
Mindestgebot*	228 700 €
Versteigerung	4.11.2009

Wohnung im Schwarzwald

Nah am Naturpark des Schwarzwalds, am Stadtrand von Calw (westlich von Stuttgart), kann in einem frei stehenden Haus eine 2-Zimmer-Eigentumswohnung von 62 Quadratmetern ersteigert werden. Das Amtsgericht Calw verhandelt im Januar.



Stadt/Ort	Calw
Art	Wohnung
Wohnfläche	62 m²
Mindestgebot*	38 200 €
Versteigerung	13.1.2010

*50 Prozent des Verkehrswerts Quelle: Unika-Verlag

20 Tipps zur Zwangsversteigerung

Wer um sein Traumhaus oder die begehrte Wohnung beim Amtsgericht bieten will, muss sich viele Informationen selbst beschaffen – und etliche gesetzliche Vorschriften beachten.

1 Wie komme ich an das Wertgutachten?

Im Idealfall über die Internet-Seite des Versteigerungsgerichts. Anderenfalls ist das Gutachten, das den Wert der Immobilie („Verkehrswert“) bestimmt, bei der Geschäftsstelle des Gerichts einzusehen. Vorheriger telefonischer Kontakt zum Sachbearbeiter ist ratsam. Alternativ hält meist die Bank, die diese Zwangsversteigerung betreibt, eine Kopie bereit.

2 Was taugt das Gutachten?

Nur bedingt viel – drei Gutachter werden zu drei unterschiedlichen Werten kommen. Besondere Vorsicht ist geboten, wenn der Experte das Beleihungsgutachten der Bank genutzt hat, um den Verkehrswert der Immobilie zu bestimmen: Die Schätzung kann veraltet und der Zustand der Immobilie inzwischen schlechter sein. Wenn der Gutachter das Objekt nicht von innen besichtigt hat, wird er von einem durchschnittlichen Pflegezustand ausgehen. Der Interessent sollte dann bei seinem Gebot einen Sicherheitsabschlag abziehen.

3 Wie lange darf geboten werden?

Mindestens 30 Minuten – und so lange, bis keiner mehr bietet. Die Gebote müssen mündlich abgegeben werden. Schriftliche Angebote vor oder im Termin sind unzulässig – das gilt auch für E-Mail oder Fax. Der Bieter muss einen gültigen Ausweis vorlegen. Da im Normalfall zu Beginn der Bietzeit nicht viel passiert, können Interessenten diese Zeit für Fragen ans Gericht und an die Vertreter der Gläubiger-Banken nutzen.

4 Welche Biet-Taktik verspricht Erfolg?

Wer bieten will, sollte sich stets ein festes Limit setzen – und dies geheim halten. Mit krummen Beträgen (etwa: 100 500 Euro statt 100 000 Euro) kann man vermeiden, dass sich das eigene Limit mit dem der Mitbieter deckt. Wer in unterschiedlich großen Schritten bietet, verschleiert seine Taktik vor den Konkurrenten. Clevere Bieter schaffen es, dem Vertreter der Gläubiger-Bank die finanzielle Schmerzgrenze des Instituts zu entlocken. Wer sie kennt, bietet nicht zu viel.

5 Stimmt es, dass bestimmte Untergrenzen für das Gebot nur im ersten Termin gelten?

Nein. Sowohl die 5/10- als auch die 7/10-Grenze gelten im Zwangsversteigerungsverfahren so lange, bis einmal der Zuschlag versagt wurde, weil eine der beiden Grenzen nicht erreicht wurde. Im Folgetermin gelten beide Grenzen nicht mehr.

6 Was bedeutet die 5/10-Grenze?

Erreicht das höchste Gebot im ersten Termin nicht mindestens 50 Prozent des Verkehrswerts, bekommt niemand den Zuschlag („Schuldnerschutz“).

7 Welche Rolle spielt die 7/10-Grenze?

Auf Antrag eines Gläubigers kann der Zuschlag versagt werden, wenn das höchste Gebot 70 Prozent des Verkehrswerts nicht erreicht („Gläubigerschutz“).

8 Was ist ein Erst-, was ein Zweittermin?

Vom Ersttermin ist so lange die Rede, wie die 5/10- und 7/10-Grenze noch gelten. Das kann auch nach zwei Versteigerungsterminen der Fall sein, wenn beispielsweise keine Gebote abgegeben wurden. „Zweittermin“ bedeutet, dass keine Grenzen mehr gelten.

9 Gibt es ein Objekt zum Spottpreis, wenn die Grenzen weggefallen sind?

Eher nicht. Der maßgebliche Gläubiger ist immer Herr des Verfahrens. Wenn ihm das höchste Gebot nicht genügt, kann er nach Schluss der Versteigerung dafür sorgen, dass das Verfahren einstweilig eingestellt wird. Dann muss der Rechtspfleger den Zuschlag ablehnen. Das funktioniert allerdings nur zweimal. Danach steigen die Chancen für Sonderangebotsjäger.

10 Wie gut stehen die Chancen auf einen derartigen Niedrigpreis?

Ein Zuschlag unter 50 Prozent des Verkehrswerts kommt praktisch niemals vor (s. o.). 20 bis 30 Prozent Preisnachlass sind aber häufig möglich. ▶



Rechnaufgabe

Bestehen bleibende Schulden müssen Bieter in ihr Gebotslimit einkalkulieren

Entspannt in Haiterbach

Westlich von Tübingen steht in Haiterbach eine nicht unattraktive 80-Quadratmeter-Wohnung zur Versteigerung. Der Verkehrswert der Immobilie beträgt 128 000 Euro. Der Versteigerungstermin findet am Amtsgericht Calw statt.



Stadt/Ort	Haiterbach
Art	Wohnung
Wohnfläche	80 m²
Mindestgebot*	64 000 €
Versteigerung	25.11.2009

In der Reihe nahe bei München

Das Reihenmittelhaus auf dem Kyberg in Oberhaching hat fast 100 Quadratmeter Wohnfläche, einen Keller und eine Tiefgarage. Das Haus besitzt eine Terrasse, die zum kleinen Garten führt (40 Quadratmeter). Termin: Amtsgericht München

Stadt/Ort	Oberhaching
Art	Reihenhaus
Wohnfläche	97 m²
Mindestgebot*	177 500 €
Versteigerung	4.11.2009



Besichtigungstermin Wer ersteigern will, sollte nach versteckten Mängeln forschen

11 Kann man den Zuschlag denn auch noch rückgängig machen?

Nein. Wer sein Gebot abgegeben hat, ist daran gebunden. Daher sollte sich der Interessent nie von der Hektik gegen Ende der Bietzeit anstecken lassen – und sich wirtschaftlich unvernünftige Gebote verkneifen.

12 Was ist eine Teilungsversteigerung?

Wenn sich eine zerstrittene Eigentümergemeinschaft nicht im Guten über den Verkauf der Immobilie einigen kann, wird der Gang zum Versteigerungsgericht nötig: Durch die Versteigerung soll die Immobilie in ein teilbares Vermögen – also Geld – umgewandelt werden.

13 Wird bei der Zwangsversteigerung eine Sicherheitsleistung verlangt?

In der Regel ja – und zwar auf Antrag eines Verfahrens beteiligten. Sie beträgt normalerweise zehn Prozent des festgesetzten Verkehrswerts, unabhängig von der Höhe des Gebots. Bargeld wird nicht mehr akzeptiert, sondern nur noch ein Verrechnungsscheck oder eine Bankbürgschaft. Es ist zwar zulässig, das Geld vorab an die Gerichtskasse zu überweisen – aber unpraktisch: Bekommt man nicht den Zuschlag, muss man lange auf sein Geld warten.

14 Kann ein Biet-Interessent das Haus oder die Wohnung besichtigen?

Nicht immer. Vernünftige Schuldner haben ein Interesse daran, dass sich möglichst viele potenzielle Erwerber einen Eindruck von der Immobilie verschaffen. Es existiert jedoch kein Rechtsanspruch auf Besichtigung. Letztlich entscheiden Auftreten und Cleverness darüber, ob der Schuldner – oder dessen Mieter – Interessenten ins Haus lassen. Bei leer stehenden Objekten liegt der Schlüssel beim Zwangsverwalter, dem Hausmeister oder der Bank.

15 Kann der Ersteigerer die Mieter zwingen, sofort die Immobilie zu verlassen?

Nein. Es gilt der Grundsatz „Kauf bricht nicht Miete“. Es gibt allerdings ein „Ausnahmekündigungsrecht“ – alle Miet- und Pachtverträge lassen sich mit der gesetzlichen Kündigungsfrist zum nächsten möglichen Termin kündigen. Die Frist beträgt also immer nur drei

Monate – und verlängert sich durch lange bestehende Mietverträge nicht. Allerdings muss diese Kündigung zum ersten gesetzlich zulässigen Termin erfolgen. Dies ist der dritte Werktag des Monats, der auf die Verkündung des Zuschlags folgt.

16 Was bedeutet eigentlich der Zuschlag?

Es ist ein staatlicher Hoheitsakt, der das Eigentum am versteigerten Objekt neu begründet. Der Ersteher ist nicht Rechtsnachfolger des Schuldners.

17 Welche alten Schulden muss der Ersteigerer übernehmen?

In den meisten Fällen keine, weil diese entsprechend ihrer Rangfolge aus dem Versteigerungserlös beglichen werden, bis dieser erschöpft ist. Allerdings kann es sein, dass z.B. Grundschulden und Hypotheken sowie Wegerechte, monatliche Geldrenten oder Wohnrechte übernommen werden müssen. Über solche „bestehen bleibenden Rechte“ informiert der Rechtspfleger verbindlich im Versteigerungstermin.

18 Welche Bedeutung hat der Verkündungstermin?

Das Gericht kann den Zuschlagsbeschluss direkt im Versteigerungstermin oder in einem – ebenfalls öffentlichen – Verkündungstermin bekanntgeben. Der Gläubiger, der das Verfahren dominiert, kann den Antrag stellen, dass die Erteilung des Zuschlags ausgesetzt wird. Das Ziel ist oft, dem Meistbietenden durch Nachverhandlungen noch etwas mehr Geld aus der Tasche zu ziehen.

19 Was ist nach dem Zuschlag zu tun?

Die Versicherungsfrage sollte geklärt werden, da die Gefahr einer Beschädigung der Immobilie durch Brand oder Hochwasser sofort auf den Ersteher übergeht.

20 Kaufe ich bei Gericht „die Katze im Sack“?

Gewährleistung gibt es bei Zwangsversteigerungen nicht. Wer nach dem Zuschlag verdeckte Schäden oder Mängel feststellt, kann weder vom Erwerb zurücktreten noch den Preis mindern. ■