

Immobilienrecht: Zwangsversteigerung, von Rechtsanwalt Leif Holger Wedekind Freitag, 30. Oktober 2009

Immobilienwerb aus der Zwangsversteigerung - Chancen und Risiken

Immobilien aus der Zwangsversteigerung können ein Schnäppchen oder ein Geldgrab sein.

Es gibt Spielregeln - Geschriebene und Ungeschriebene.

Die **ersten Fragen**, die sich ein potenzieller Ersteher stellen sollte, lauten:

1. Mag ich mithelfen, jemand mit Zwang "seine" Immobilie wegzunehmen?
2. Woran ist der Voreigentümer gescheitert? Liegt es vielleicht am Objekt selbst?
3. Verstehe ich die Spielregeln?
4. Weiß ich genug über die Immobilie (tatsächliche und rechtliche Situation)?
5. Kenne ich die Unwägbarkeiten und habe ich Reserven (finanziell und zeitlich), um diese notfalls zu überbrücken?

Das gerichtliche **Wertgutachten** scheint für viele eine Art staatliche Gewährleistung für Qualität und Preis zu sein. Tatsächlich sind die Gutachten **unzuverlässig** und lassen viele Fragen offen. Sie dienen nur einer Wertbestimmung als Berechnungsgrundlage für das Verfahren. Oft konnte der Gutachter nicht von innen besichtigen. Der ermittelte Wert bewegt sich erfahrungsgemäß irgendwo zwischen 50 Prozent und 200 Prozent des Marktwerts.

Über die ausdrücklich im Gutachten benannten **Gewährleistungsausschlüsse** hinaus verneinen Gerichte in der Regel die Haftung der Gutachter selbst für grobe Fehler. Das Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG) enthält einen **generellen, gesetzlichen Gewährleistungsausschluss**.

Bietinteressenten haben **kein Besichtigungsrecht**. Weder der Eigentümer noch ein Zwangsverwalter (sofern es einen gibt) muss eine Besichtigung mit Bietinteressenten durchführen oder diesen Auskünfte erteilen.

Folgende Unwägbarkeiten sollten jedem Bietinteressenten bekannt sein:

1. Der **Schuldner** und seine Familie haben i.d.R. - auch bei paralleler Zwangsverwaltung - bis zum Zuschlag ein **kaltmietefreies Wohnrecht**. Eventuell muss sogar die Zwangsräumung erfolgen, die wiederum Kostenvorschüsse mit sich bringt. Allerdings ist der Zuschlagsbeschluss bereits ein Räumungstitel.
2. **Mietverhältnisse** werden **häufig erst (vollständig) nach Zuschlag bekannt**; wirksam geschlossene **Mietverträge binden den Ersteher**. Daher muss er eventuell erst kündigen und auf Räumung klagen und kann dann erst zwangsweise räumen.
3. **Im Verkehrswertgutachten nicht (vollständig) erwähnte Probleme** sind häufig zum Beispiel: Feuchtigkeit, Hausbock, absackender Untergrund, Lärm- oder Geruchsbelästigungen oder schlechter Ruf des Objekts (etwa sozialer Brennpunkt).
4. **Im Verkehrswertgutachten nicht (vollständig) erwähnte rechtliche Probleme** sind häufig z.B. unzureichende Baugenehmigungen, fehlender Anschluss an Straße oder Kanalisation oder Altlasten im Boden und so weiter. Für manche **Rückstände** wie zum Beispiel die Grundsteuer haftet der Ersteher möglicher Weise ebenfalls.
5. **Bestandteile und Zubehör** des Grundstücks: Sind diese mitersteigert? Regelmäßig nicht wenn sie

nur zu einem vorüber gehenden Zweck eingebracht wurden. Typischer Streitfall ist hier die **Einbauküche**.

Die Rechtsprechung dazu ist regional unterschiedlich.

6. **Zeitverzug:** Eigentümer wird der Ersteher sofort mit Zuschlag, den tatsächlichen Zugriff auf Objekt und Mieten erlangt er häufig erst viel später, zum Beispiel wegen Gegenwehr der ehemaligen Eigentümer oder von Mietern oder weil eine Zwangsverwaltung zumeist erst einige Zeit nach Zuschlag aufgehoben wird.

Das kann zur Folge haben, dass der Ersteher mit seinen eigenen Finanzierungsraten in Verzug gerät oder ohne Dach über dem Kopf dasteht, weil er nicht einziehen kann.

Die Spielregeln

1. Zuschlag durch Gerichtsbeschluss: Ein Notar ist nicht erforderlich, also fallen **keine Notarkosten** an, sondern nur geringe Gerichtskosten. Der Zuschlagsbeschluss ist ein Räumungstitel gegen den Schuldner, gegen Mieter muss aber normal gerichtlich vorgegangen werden.
2. Das **Verkehrswertgutachten** ist öffentlich einsehbar (Abschriften sind gegen geringe Kopiergebühren beim Gericht erhältlich).
3. Es gibt keine **Mängel-Gewährleistung**.
4. Die **Sicherheitsleistung** muss verfügbar sein (10 Prozent des Verkehrswerts, nicht des Gebots). Barzahlung ist nicht mehr zulässig, sondern nur bankbestätigte Schecks, Bürgschaften oder (rechtzeitige!) vorherige Überweisung an die Gerichtskasse.
5. **Wertgrenzen - Achtung häufige Missverständnisse!**: Im **ersten Termin** darf das Gericht den Zuschlag nicht unter 50 Prozent des Verkehrswerts erteilen (sog. 5/10-Grenze; auf Antrag: nicht unter 70 Prozent - sog. 7/10-Grenze). Beide Wertgrenzen entfallen im nächsten Termin, wenn ein zwar zulässiges aber nicht zuschlagfähiges Gebot abgegeben wurde. Anderenfalls bestehen die Wertgrenzen gegebenenfalls auch im nächsten Termin - Achtung: hier kommt es häufig zu Missverständnissen.
6. Das so genannte Sonderkündigungsrecht (richtiger: **Sonderkündigungsfrist**) für **Ersteher**. Bestehende Mietverhältnisse können mit der gesetzlichen Kündigungsfrist (auch bei längerer vertraglicher Kündigungsfrist) beendet werden. Dieses Sonderrecht muss zum erstmöglichen Termin ausgeübt werden. Bei paralleler Zwangsverwaltung sollten Sie zur Sicherheit die Zustimmung des Zwangsverwalters für die Kündigung einholen.
7. **Baukostenzuschüsse** werden im Zwangsversteigerungsverfahren nicht mehr erwähnt. Sie sind aber gegebenenfalls zivilrechtlich weiterhin als **Mietvorauszahlungen** relevant, die bei Kündigung eventuell zu erstatten sind oder für die ein Wertausgleich zu leisten ist.
8. Ein Zwangsverwalter muss per Zuschlagsdatum abrechnen und die zeitanteiligen Einnahmen abzüglich anteiliger Ausgaben herausgeben. Das gilt auch für Mietkautionen und Mietverträge, dies **aber erst nach Aufhebung der Zwangsverwaltung**.
9. Wer (auch) für andere bietet (auch ein Ehepartner), braucht **notariell beglaubigte Vollmachten**. Den **Personalausweis oder Reisepass** sollte man ebenfalls mitnehmen

Fazit: Zwangsversteigerung bietet interessante Chancen, erfordert aber gute Kenntnisse oder qualifizierte rechtliche Begleitung.

Rechtsanwalt Leif Holger Wedekind ist langjährig praktisch tätig im Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungsrecht und hat als Fachautor und Referent in diesem Bereich einen Namen. Rechtsanwältin Katrin Wedekind kennt die Materie sowohl aus Banksicht als auch aus der anwaltlichen Perspektive. Beide Anwälte sind auch Mediatoren und zu erreichen über: [Sozietät Wedekind, Lüner Weg 2, 21337 Lüneburg, Telefon \(04131\) 26 66 381.](https://www.wedekind.de)

DISCLAIMER: Diese Seite stellt KEINE Rechtsberatung dar. KEINE Gewähr für Aktualität, Vollständigkeit und Richtigkeit. Bitte beachten Sie das Urheberrecht. Danke.

Kontakt:

Rechtsanwalt Leif Holger Wedekind
Lüner Weg 2, 21337 Lüneburg
Tel.: 04131-26 66 381
Fax: 04131-26 66 387
E-Mail: info@RAWedekind.de
Internet: <http://www.RAWedekind.de>