Auf das Wie kommt es an

Finanztipp. Die Zwangsversteigerung eines Hauses oder einer Wohnung ist selten ein Grund zur Freude – weder für die Banken noch für die Vorbesitzer oder die neuen Eigentümer. Kaufinteressierten bietet sich dadurch allerdings eine Chance, an eine Immobilie zu gelangen.

Autorin: Bettina Blaß



© Sensay – stock.adobe.com

Fast 53 Prozent der Deutschen lebten laut Destatis 2024 zur Miete. In anderen Ländern der EU leben deutlich mehr Menschen im Eigentum – vor allem in Rumänien, Ungarn und der Slowakei. Die Probleme in Deutschland: Es gibt zu wenig freie Immobilien, Bauprojekte kommen eher schleppend voran. In Kombination mit einem vergleichsweise hohen effektiven Bau-Jahreszins von mehr als drei Prozent, gemäß einer Tabelle auf der Homepage des Baufinanziers Dr. Klein, können sich immer weniger Menschen Wohneigentum leisten.

Über viele Jahre galten Zwangsversteigerungen als Option, günstig an ein Haus oder eine Wohnung zu kommen. Doch sind die Nachfragen bei Auktionen und damit auch die Preise deutlich gestiegen. Trotzdem ist eine Zwangsversteigerung nach wie vor eine realistische Möglichkeit, eine Immobilie zu kaufen. Wer sich dafür interessiert, sollte jedoch gut vorbereitet sein, damit es nicht zu einem teuren Fehlkauf kommt.

Vorrecherche sinnvoll

Ein Haus zu ersteigern, kann riskant sein – dann nämlich, wenn man vorher keine Möglichkeit hatte, die Immobilie zu besichtigen. Und das passiert gar nicht so selten. Aber vielleicht kann man sich mit dem Hausmeister, dem Verwalter oder Nachbarn unterhalten? Auch ein Grundbuchauszug ist hilfreich, um zu sehen, welche Lasten auf der Wohnung oder dem Haus liegen. „Es können beispielsweise Grundschulden oder persönliche Dienstbarkeiten wie Nießbrauch, Wohnrecht oder Wegerechte bestehen. Der neue Eigentümer haftet unter Umständen für diese Rechte oder kann die Immobilie möglicherweise nicht nutzen, wenn die Zwangsversteigerung auf einem nachrangigen Recht basiert“, sagt Luisa Peitz, Referentin Recht bei Haus & Grund Deutschland in Berlin.

Außerdem ist es wichtig, die Kosten realistisch einzuschätzen. Zum Kaufpreis kommen die üblichen Nebenkosten wie beispielsweise Grunderwerbsteuer hinzu. Bei der Zwangsversteigerung fallen aber zum Beispiel auch Gerichtskosten an. Hinzu kommen mit großer Wahrscheinlichkeit Kosten für die Renovierung.

Und noch ein Punkt: Bieter sollten nicht damit rechnen, sofort die Immobilie nutzen zu können: „Selbst, wenn der Zuschlag erteilt wurde, kann es noch dauern, bis man einziehen kann“, erläutert Peitz. „Unter Umständen wohnen die ehemaligen Eigentümer noch darin, sodass sich ein Räumungsverfahren anschließen könnte.“

Bietgrenze setzen

Eine Versteigerung beginnt mit einer Mindestbietzeit von 30 Minuten. Liegt das Höchstgebot danach unter 50 Prozent des Verkehrswertes, wird kein Zuschlag erteilt. Manche Gläubiger bestehen sogar auf mindestens 70 Prozent. Wird dieser Wert nicht erreicht, wird ein neuer Termin angesetzt – beim zweiten Termin entfallen diese Grenzen. Aber: Eine Immobilie, die zumindest äußerlich gut in Schuss zu sein scheint und in einer akzeptablen Lage liegt, wird eher selten unter diesen Werten bleiben.

Um mitzubieten, braucht man einen gültigen Ausweis, oft auch die Steueridentifikationsnummer. Zusätzlich muss man eine Sicherheitsleistung von zehn Prozent des Verkehrswertes vorlegen – etwa per Bankbürgschaft oder bestätigtem Scheck. „Stellen Sie außerdem sicher, dass die Finanzierung bereits vor dem Versteigerungstermin geklärt ist, da die Ersteigerungssumme zwei Wochen nach Zuschlag fällig wird“, erklärt Peitz.

Das Amtsgericht Köln hat einen exemplarischen Ablauf einer Zwangsversteigerung ins Netz gestellt (https://tinyurl.com/yr55f5kn). Will man mitbieten, sollte man sich eine Bietgrenze setzen. Sinnvoll ist es zudem, an zwei oder drei Zwangsversteigerungen teilzunehmen, um ein Gespür für den Ablauf zu bekommen. Die Termine werden öffentlich angekündigt – etwa auf www.zvg-portal.de oder auf den Internetseiten der Amtsgerichte. Wer darüber nach Immobilien sucht, stellt schnell fest: Von einer Zwangsversteigerung profitiert derjenige, der sich gerade in Ballungsgebieten nicht unbedingt auf eine Stadt festlegt; zu den Objektbeschreibungen gibt es üblicherweise die amtliche Bekanntmachung und unter Umständen ein Gutachten.

Bieter sollten nicht damit rechnen, sofort die Immobilie nutzen zu können.

Vorsicht „Hälfteanteil“

Immobilien werden nicht immer komplett versteigert. Steht in der Ankündigung der Zwangsversteigerung beispielsweise „Das Zwangsversteigerungsverfahren betrifft nur einen Hälfteanteil an dem Wohnungseigentum“, bedeutet das, dass man nach der Ersteigerung nicht alleiniger Eigentümer ist. ■

ANZEIGE

GC

G-ænial Universal Injectable

Universelles, hochfestes Restaurationsmaterial für alle Kavitätenklassen



Smile for the World
Since 1921
100 years of Quality in Dental

Weitere Informationen und Angebote finden Sie unter:
www.gc.dental/europe/de-DE/products/gaenialuniversalinjectable

GC GERMANY GMBH
info.germany@gc.dental
www.gc.dental/europe/de-DE