

## Besonderheiten beim Immobilienerwerb im Wege der Zwangsversteigerung

von

Dr. Ulrike Kirchhoff  
Diplom-Volkswirtin, München

### I. Sie können günstig, aber nicht risikolos Grundeigentum erwerben

Müssen Grundstückseigentümer in **Notsituationen Immobilien** losschlagen, können Sie als Kaufinteressent unter Umständen ein »Schnäppchen« machen. Erwerben Sie im Wege einer Zwangsversteigerung, gelingt es Ihnen unter Umständen, eine Immobilie **günstig** zu erwerben. Denn Notarkosten fallen nicht an und auch Maklergebühren müssen Sie in diesem Fall nicht bezahlen. Als Erwerber müssen Sie zusätzlich zum **Kaufpreis samt Grunderwerbsteuer** nur die **Eintragungskosten** beim Grundbuchamt und die **Zuschlagsgebühr** bezahlen. Diese beträgt derzeit 0,5 % vom (Höchst-)Gebot (§ 58 Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG)) und ist in der Regel nach Erhalt einer separaten Rechnung an die Gerichtskasse zu zahlen.

Als möglichen **Nachteil** eines solchen Immobiliengeschäfts sollten Sie bedenken, dass der **Erwerb** grundsätzlich **nicht rückgängig** gemacht werden kann. Ihnen steht kein Anfechtungsrecht zu, beispielsweise wenn sich nachträglich herausstellt, dass Sie das Objekt überteuert ersteigert haben (z. B. aufgrund eines fehlerhaften Verkehrswertgutachtens; vgl. dazu unten). Auch der mit dem Gutachten beauftragte Sachverständige haftet für solche Fehler nicht (BGH, Urteil v. 20. 5. 2003, Az. VI ZR 312/02).

#### Sie wollen sich über die Bewertung von Immobilien informieren

Dann fordern Sie die Sonderinformation zur Immobilienbewertung über unseren Leserservice an (vgl. Gruppe 1/6). Dort erläutern wir Ihnen neben den Grundzügen der Bewertung auch mögliche Haftungsfragen, wenn eine Immobilie falsch bewertet wurde.

Zudem erwerben Sie die Immobilie auf **eigenes Risiko**, denn die **Gewährleistungshaftung** ist **ausgeschlossen**. Das Gericht haftet nicht für Mängel der Immobilie (z. B. falsche Grundstücksgröße, Befall mit Hausschwamm).

#### Unser Rechtstipp

Haben Sie noch nie an einer Zwangsversteigerung teilgenommen, sollten Sie als Vorbereitung einen oder mehrere Termine wahrnehmen, an dem Sie selbst jedoch keine Gebote abgeben, sondern sich lediglich mit dem Ablauf des Verfahrens vertraut machen und Erfahrungen sammeln.

---

## II. So informieren Sie sich als Interessent

Von der Zwangsversteigerung einer Immobilie erfahren Sie aus der **Tageszeitung**, bei **Banken**, den **Amtsblättern** oder aufgrund von Informationen in den **Aushangkästen der Amtsgerichte** in der Regel sechs bis acht Wochen vor dem Versteigerungstermin. Vor dem so öffentlich bekannt gemachten Versteigerungstermin sollten Sie sich über das Objekt informieren.

Sehen Sie dazu zunächst das **Grundbuch** ein (vgl. dazu ausführlich Beitrag 7 a/1). Daraus geht insbesondere die für Sie wichtige Information hervor, welche Belastungen auf dem Grundstück liegen.

**Rechnen Sie die Belastungen mit in Ihr »persönliches Höchstgebot« ein!**

Liegt auf der Immobilie beispielsweise eine Grundschuld in Höhe von € 20.000,-, die Sie übernehmen, und wollen Sie maximal bis € 100.000,- gehen, sollten Sie in der Bietstunde nicht mehr als € 80.000,- bieten.

**Erkundigen** Sie sich weiter beim zuständigen **Rechtspfleger** des Vollstreckungsgerichts (Amtsgericht), ob vom Gericht ein so genanntes **Verkehrswertgutachten** in Auftrag gegeben wurde, das von einem öffentlich bestellten Sachverständigen erstellt wird. Vom Rechtspfleger können Sie in der Regel auch weitere Informationen erfragen, denn ihn trifft grundsätzlich eine gesetzliche **Belehrungs- und Auskunftspflicht** (z. B. ob der gerichtlich beauftragte Gutachter das Verkehrswertgutachten aufgrund einer Besichtigung der Immobilie erstellt hat; vgl. § 4 Abs. 1 RpfIG). Verlangen Sie Einsicht in ein entsprechendes Gutachten, dem Sie weitere Informationen über die Immobilie entnehmen können.

**Beispiel:**

Lage und Art des Objekts (z. B. Baugrundstück, frei stehendes Einfamilien-, Reihen-, Doppelhaus, Eigentumswohnung, Erbbaurecht), laufende Kosten (z. B. Erbbauzins), Sondernutzungsrecht (z. B. am Garten).

Beachten Sie, dass Sie die Immobilie **nur besichtigen** können, wenn der **Bewohner** (z. B. Eigentümer oder Mieter) damit **einverstanden** ist.

## III. So läuft das Bietverfahren ab

Das Verfahren beginnt mit der **Bekanntmachung**. Nach dem Aufruf der Sache werden das **Mindestgebot festgesetzt** und die **Versteigerungsbedingungen bekannt gegeben** (§ 66 ZVG). Anschließend fordert der Rechtspfleger zur Abgabe der Gebote auf und sämtliche Bieter werden einzeln protokolliert, d. h., die Personalien werden aufgenommen. Nehmen Sie deshalb einen **gültigen Personalausweis** zum Versteigerungstermin mit, damit Sie sich ausweisen können!

Danach können Sie Ihre **Gebote per Zuruf** abgeben, das heißt, es wird **mündlich geboten**. Wollen Sie **als Ehepaar gemeinsam Eigentümer** werden, müssen Sie dies zu Beginn der Bietstunde erklären (z. B. dass Sie je zu 1/2 Miteigentümer werden wollen). Andernfalls erhält nur der bietende Ehepartner den Zuschlag und wird Alleineigentümer.

Wollen Sie als **Eltern für Ihr minderjähriges Kind** bieten, müssen Sie bereits im Termin eine vor-mundschaftsgerichtliche Genehmigung vorlegen.

Sie können sich im Termin durch einen Bevollmächtigten (z. B. einen Rechtsanwalt) vertreten lassen. Dazu benötigt Ihr **Vertreter eine notariell beglaubigte Bietungsvollmacht**, die er nicht nachreichen kann. Dies gilt auch, wenn Eheleute gemeinsam ein Grundstück ersteigern wollen, jedoch nur einer der beiden Partner anwesend sein kann.

---

Die Bietstunde **dauert mindestens 30 Minuten**, beginnend mit der Aufforderung, Gebote abzugeben (§ 73 ZVG). Sie kann jedoch länger dauern.

### **Verfahrensbeteiligte können Bietsicherheit verlangen!**

Jeder der am Verfahren Beteiligten (in der Regel der Gläubiger des Grundstückseigentümers) kann beantragen, dass der Bieter direkt nach Abgabe seines Gebotes eine Sicherheit leisten muss. Diese Sicherheit ist in Höhe von 10 % des festgesetzten Verkehrswertes zu erbringen. Die **möglichen Sicherheiten** sind dabei **abschließend gesetzlich vorgeschrieben** (z. B. in Form von Bargeld, Bankbürgschaft, Bundesbankscheck; §§ 67 ff. ZVG). Erkundigen Sie sich beim Amtsgericht, welche Sicherheit »üblich« ist, und decken Sie sich mit entsprechenden Mitteln ausreichend ein. Denn erbringen Sie auf Antrag keine oder keine ausreichende Sicherheit, weist das Gericht Ihr Gebot zurück.

Während der Bietstunde können Sie **jederzeit ein Gebot abgeben**. Durch jedes **höhere, wirksame Gebot erlischt** das **vorherige Gebot** (§ 72 ZVG). Dabei gibt es **keine Mindestschritte** im Bietverfahren. Um wie viel Sie ein abgegebenes Gebot überbieten wollen, bleibt allein Ihrer Entscheidung überlassen.

Die **Bietstunde endet**, wenn kein Interessent mehr weiter bietet. Das **höchste Gebot** wird am Ende der Bietstunde durch **3-maligen Aufruf** verkündet und **erhält den Zuschlag**. Der Rechtspfleger muss dabei jedoch darauf hinweisen, dass er noch weitere Gebote annehmen kann. Sie können also auch nach dem 3-maligen Aufruf des höchsten Gebots noch einmal überbieten. In diesem Fall müssen Sie aber schnell reagieren und Ihr Gebot **unverzüglich** abgeben, sonst ist das Verfahren beendet.

Der **Zuschlag** wird grundsätzlich direkt im Anschluss an die Bietstunde erteilt (§ 73 ff. ZVG). Im **ersten Versteigerungstermin** kann er unter anderem nur dann erfolgen, wenn das Höchstgebot zumindest 50 % des amtlich festgesetzten Verkehrswertes erreicht. **Beachten Sie** folgende weitere Einschränkung: Werden nicht mindestens 70 % des festgesetzten Wertes geboten, kann einer der Verfahrensbeteiligten beantragen, dass der Zuschlag nicht erteilt wird. Diese **Grenzen gelten nicht für einen Zweittermin**.

## **IV. Was gilt, wenn Sie den Zuschlag erhalten?**

Als **Meistbietender** werden Sie **Eigentümer des Grundstücks**, die Rechte des bisherigen Eigentümers erlöschen. Durch den Zuschlagsbeschluss haben Sie einen vollstreckbaren Titel auf Herausgabe des Grundstücks. Diese erfolgt durch Eintragung ins Grundbuch, nachdem im Verteilungstermin die Erlöse verteilt worden sind (§ 105 Abs. 1 ZVG) und Sie die Grunderwerbsteuer beglichen haben. In diesem Fall können Sie dem Grundbuchamt die erforderliche Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamts vorlegen. Was Sie weiter zur Grundbucheintragung bei Immobiliengeschäften wissen sollten, können Sie in Beitrag 7 a/1 nachlesen.

### **Wenn Sie eine vermietete Immobilie ersteigern**

In diesem Fall haben Sie nach dem Zuschlag ein **Sonderkündigungsrecht**, wenn Sie einen Kündigungsgrund haben (z. B. Eigenbedarf, § 57 a ZVG). Sie können bestehende Mietverträge zum ersten zulässigen Termin nach dem Zuschlag kündigen (vgl. Sie dazu Beitrag 8 d/1).

Dieser Beitrag ist urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung außerhalb der Grenzen des Urheberrechtsgesetzes ist ohne Zustimmung des Verlages unzulässig. Das gilt insbesondere für die Vervielfältigung, Übersetzung, Mikroverfilmung sowie Einspeicherung und Verarbeitung in elektronischen Systemen. Alle Angaben in diesem Beitrag wurden nach genauen Recherchen sorgfältig verfasst. Eine Haftung für die Richtigkeit und Vollständigkeit der Angaben ist jedoch ausgeschlossen.