

Neue Welle von Zwangsversteigerungen erwartet

von Stefan Hirschmann

Seit Beginn der 90er Jahre hat die Anzahl der Zwangsversteigerungen kontinuierlich zugenommen. Wenngleich im Gefolge der deutschen Wiedervereinigung die vormals unabdingbaren Wiederholungsverfahren durch Verbesserung der Versteigerungsergebnisse weitgehend weggefallen sind und dadurch der Anstieg zunächst in moderaten Bahnen verlief, hat sich die Zahl der Verfahren seit 1993 mehr als verdoppelt. Im Jahre 2000 wechselten in Deutschland fast 55.000 Immobilien zwangsweise ihren Besitzer – mit steigender Tendenz. In den ersten Monaten des Jahres 2001 waren es ca. 14 Prozent mehr als im vergleichbaren Vorjahreszeitraum. Bis zur ersten Jahreshälfte kamen Immobilien für rund 15 Milliarden Mark unter den Hammer.

Neue Schwemme von Zwangsversteigerungen

Dabei sind Arbeitslosigkeit, Ehescheidungen und Überschuldung die am meisten genannten Gründe für einen Eigentumswechsel. Von allen Objekten die einer Zwangsversteigerung unterliegen, werden fast 70 Prozent privat genutzt. Insbesondere in den neuen Bundesländern droht für 2002 eine neue Zwangsversteigerungswelle. Für das abgelaufene Jahr wird mit insgesamt mehr als 79.000 Zwangsversteigerungsverfahren gerechnet, obgleich das "Zwangsversteigerungsgeschäft" im derzeitigen wirtschaftlichen Umfeld von den meisten deutschen Kreditinstituten als eher schwierig eingeschätzt wird¹. Unterm

Strich sind deutlich höhere Abschlüsse bei den Ergebnissen sowie eine Zunahme der Zweit- und Dritt-Termine zu beobachten. Für Bietinteressenten bedeutet dies bei unverändert günstigen Finanzierungskonditionen Chance und Risiko zugleich.

Zweischneidiges Schwert

Nun lässt sich das Zwangsversteigerungsverfahren naturgemäß aus zwei unterschiedlichen Perspektiven betrachten, nämlich aus Sicht des Bietinteressenten und aus Sicht des Gläubigers. Da sich die Motive beider Seiten mitunter ganz erheblich voneinander unterscheiden, ja teilweise sogar konterkarieren, scheint der Vergleich mit einem zweischneidigen Schwert durchaus angebracht. Erstaunlicherweise liegt in der einschlägigen Literatur aber doch ein erkennbarer Schwerpunkt auf Seiten des Bietinteressenten, und zwar im Sinne eines Schnäppchenjägers².

In erster Linie stehen dabei meist die zu erbringenden Sicherheiten (10% des Schätzwertes laut Gutachten, in bar oder durch einen LZB-Scheck), die Finanzierungsformen, Gebühren (Grunderwerbssteuer, Gebühren für Grundbucheintragung, Notarkosten usw.) oder Bietformen (Bieterstunde, Höchstgebote usw.) im Vordergrund. Für die Bietinteressenten kommt in gleicher Weise den 7/10- und 5/10-Grenzen eine wichtige Bedeutung zu. Kommt ein Objekt nämlich in den ersten Versteigerungstermin, wird vom Verkehrswert zunächst 30 Prozent abgezogen. Dieser

rechnerische Wert ist die 7/10-Grenze und dient gemeinhin als Orientierungsgröße für das Erstgebot. Sofern beim Ersttermin kein ausreichendes Gebot erzielt wird, kommt es zu einem Wiederholungstermin. Dann gilt die 5/10-Grenze als Orientierungsgröße für alle Erstgebote - vom Verkehrswert werden also 50 Prozent abgezogen.

Mangel an Informationen für Bieter und Gläubiger

Nun betreffen diese und andere Verfahrensbestimmungen in ebensolchem Maße aber auch den Gläubiger, unabhängig davon ob die Verwertung des Wohneigentums durch die Bank oder durch den Konkursverwalter erfolgt. Diesem Aspekt trägt eine jetzt in zweiter Auflage erschienene Publikation von Harald Gerhards und Helmut Keller Rechnung³, die das Zwangsversteigerungsverfahren sowohl von der Warte des Bietinteressenten als auch aus der Perspektive des Gläubigers aufschlüsselt. In leicht verständlicher Weise kommen dabei rechtliche Gesichtspunkte, Kostenüberlegungen, Terminvorbereitungen wie auch Bietstrategien, Formen der Sicherheitsleistungen oder Zuschlagsentscheidungen o.Ä. zur Sprache. Zahlreiche praxisnahe Fallbeispiele, Musterbriefe und Checklisten machen die Thematik relativ leicht verständlich und erleichtern den Zugang zur Materie. Von der Anlage her ist die Broschüre gleichsam als Kundenbindungsinstrument für Kreditinstitute konzipiert.

Abgesehen davon, dass es sich ohnehin empfiehlt, spezielle Fragen zur Versteigerung bei dem zuständigen Rechtspfleger im Amtsgericht und im Hinblick auf die Finanzierung bei dem Kundenberater in der Bank vorzubringen, bietet auch das Internet eine Fülle an In-

formationen. Die Banken und Sparkassen werden von dieser Entwicklung mit Sicherheit profitieren, zumal sich deren Kunden bereits im Vorfeld der Auktion über Termine verschiedener Amtsgerichte und Objektdaten informieren können. Bei manchen Angeboten lassen

sich Bilder der Immobilien am Bildschirm abrufen, kann der Nutzer somit eine erste Vorauswahl treffen. Der ohnehin für 2002 prognostizierten Welle von Zwangsversteigerungen wird dies zumindest nicht abträglich sein.

Dr. Stefan Hirschmann

ist Chefredakteur beim Bank-Verlag, Köln.

¹ Zu diesem Ergebnis kommen Harald Gerhards und Helmut Keller: Die Zwangsversteigerung, 2. Aufl., Köln: Bank-Verlag, 2002, S. 12-13 und Abb. 1.

² Vgl. Petra Claßen-Kövel/Thomas Keilhäuber: Alles zur Zwangsversteigerung. Schnäppchenjagd im Amtsgericht, Bonn 2001; Günter Mayer: Immobilien günstig ersteigern. Zwangsversteigerung: So bereiten Sie sich optimal vor, Regensburg 2001; Erich Herrling/Patrick Detzel/Norbert Gaisbauer: Immobilien aus zweiter Hand. Ihr Ratgeber für Erwerb und Besitz, München 1997 u.v.a.m.

³ Wie Anm. 1.

Zwangsversteigerungen im World Wide Web

www.zwangsversteigerung.de

Zwangsversteigerungen mit vielen Objektdaten und ca. 14.000 aktuellen Terminen bundesweit.

www.immopilot.de

FAQ's und Tipps rund um das Thema Zwangsversteigerung.

www.immobilienscout24.de

Mit einer Online-Datenbank über Versteigerungstermine und einer eigens dafür erstellten Suchmaschine.

www.immobilienauktionen.de

Kategorien-Seite des größten Online-Auktionshauses eBay.

www.immobiliemarkt.de

Internet-Portal mit Tipps und Literaturhinweisen zur Zwangsversteigerung

www.zvg.com

Gerichtliche Zwangsversteigerungen mit Terminen deutscher Amtsgerichte und österreichischer Bezirksgerichte

www.tettenborn.com/zwangsversteigerung.htm

Website der Kanzlei Tettenborn, Stuttgart, mit Informationen für aktuelle Rechts- und Immobilienfragen.

www.unika.de

Fachverlag für aktuelle Immobilien in der Zwangsversteigerung für ganz Deutschland.