

Nachfolgend erhalten Sie zu den wichtigsten Themen und Begriffen bezüglich des Erwerbes von Immobilien im Zwangsversteigerungs- und Insolvenzverfahren eine nichtjuristische, einfach verständliche Erläuterung. Auch benennen wir Ihnen zu den wichtigsten Themen kurz die Aufgaben / Funktion des Maklers im **Zwangsversteigerungsverfahren** (ZV-Makler).

## **Zwangsversteigerungsverfahren**

Das Zwangsversteigerungsverfahren ist im Zwangsversteigerungsgesetz (ZVG) geregelt. Zuständig für die Zwangsversteigerung ist das Vollstreckungsgericht (Amtsgericht). Das Verfahren dient für die Gläubiger zur Durchsetzung von Geldforderungen. Der bestrangig betreibende Gläubiger ist "Herr des Verfahrens". Dieser entscheidet durch Zuschlagsversagung oder einstweiliger Einstellung über die Durchführung des Verfahrens sowie über die Kaufpreishöhe der Immobilie im Zwangsversteigerungstermin. Insgesamt werden im Jahr 2007 in NRW ca. 10.000 Zwangsversteigerungsobjekte versteigert. Eine wichtige Aufgabe des ZV-Maklers ist die Auswahl und Angebotsunterbreitung des geeigneten Objektes gemäß der Suchkriterien des Bietinteressenten.

---

## **Zwangsversteigerungstermin**

Im Zwangsversteigerungstermin erfolgt der Erwerb der Immobilie.

Die Versteigerung findet vor dem örtlichen Amtsgericht statt und wird vom zuständigen Rechtspfleger geleitet. Der Versteigerungstermin beginnt mit dem Bekanntmachungsteil. In diesem werden vom Rechtspfleger alle relevanten, rechtlichen Informationen verlesen und das Versteigerungsobjekt vorgestellt. Hier können auch wesentliche Unterlagen wie das Wertgutachten oder das Grundbuch eingesehen werden. Allerdings ist es nicht Aufgabe des Rechtspflegers und des Gerichts, dem Bietinteressenten immobilienrelevante Fragen zum Objekt zu erklären oder zu beantworten. Diese sind im Gutachten erwähnt bzw. müssen vom Bietinteressenten eigen verantwortlich recherchiert und geprüft werden. Die Informationsbeschaffung und Detailinformation zu allen immobilienrelevanten Fragen ist eine der Hauptaufgaben des ZV-Maklers im Zwangsversteigerungsverfahren.

Der zweite Teil der Versteigerung ist die Bietzeit. Diese beträgt 30 Minuten. In dieser Zeit können beim Rechtspfleger mündlich Gebote abgegeben werden, diese werden nach Zulassung der Gebote durch das Gericht im Saal öffentlich verlesen. Übergebote sind jederzeit von allen Interessenten zulässig. Nach Ablauf der Bietzeit fordert der Rechtspfleger durch dreimaligen Aufruf des letzten höchsten Gebotes zu weiteren Übergeboten auf. Erst wenn dann kein Übergebot mehr erfolgt, wird die Bietzeit geschlossen und weitere Gebote sind dann nicht mehr zulässig. Der Meistbietende und das Meistgebot stehen dann fest. Der ZV-Makler betreut den Bietinteressenten auch während der Bietzeit.

Der dritte Teil des Versteigerungstermins ist die Entscheidung über den Zuschlag. Diese kann direkt im Anschluss an den Versteigerungstermin erfolgen oder auf Antrag auch in einem separaten Termin. Der bestrangige Gläubiger hat bei jeder Gebotshöhe (auch bei Geboten über dem Verkehrswert) die Möglichkeit, den Zuschlag durch eine einstweilige Einstellung des Verfahrens zu versagen. Dann erfolgt trotz Meistgebot kein Erwerb. Diese Möglichkeiten verdeutlichen, dass es in der Regel notwendig ist, während eines ZV-Verfahrens Kaufpreisabsprachen mit dem bestrangigen Gläubiger zu tätigen. Auch ein Nachranggläubiger kann unter bestimmten Umständen die Zuschlagsversagung (7/10-Antrag) herbeiführen. Eine wichtige Aufgabe des ZV-Maklers ist im Vorfeld der Versteigerung die Kaufpreisabstimmung / Kaufpreisverhandlung mit dem Gläubiger.

---

## Sicherheitsleistung

Im Versteigerungstermin kann der Gläubiger bei Gebotsabgabe des Bietinteressenten Sicherheitsleistung beantragen. Diese ist dann sofort gegenüber dem Rechtspfleger zu erbringen. Kann der Bietinteressent die Sicherheitsleistung nicht erbringen, wird das Gebot zurückgewiesen. Die Sicherheitsleistung beträgt pauschal unabhängig von der Gebotshöhe 10% vom festgesetzten Verkehrswert. Die Sicherheitsleistung kann in mehreren Formen geleistet werden:

- a) Ein von Ihrem Kreditinstitut ausgestellter **Bankverrechnungsscheck**, (darf ausschließlich von Ihrer Bank ausgestellt und unterschrieben werden). Der Bankverrechnungsscheck bezieht sich auf ein Konto Ihrer Bank bei einer anderen Bank, ist im Inland zahlbar und darf frühestens 3 Werktage vor dem Zwangsversteigerungstermin ausgestellt werden. Sie können diesen Scheck bei Ihrem Kreditinstitut / Hausbank bestellen.
- b) Bitte beantragen Sie den Scheck rechtzeitig: Ihre Bank benötigt im Regelfall mindestens 2 Werktage zur Ausstellung.
- c) Die Überweisung der Sicherheitsleistung an die zuständige Gerichtskasse des Amtsgerichtes. Diese Überweisung sollte im Regelfall eine Woche vor dem Zwangsversteigerungstermin erfolgen.
- d) Eine unbedingte und unbefristete selbstschuldnerische Bürgschaft eines inländischen Kreditinstitutes.

**Bitte beachten Sie: Bargeld ist seit dem 16.02.2007 nicht mehr zulässig!**

---

## Verteilungstermin

Das Amtsgericht bestimmt im Versteigerungstermin ca. 6-8 Wochen nach dem Versteigerungstermin einen Verteilungstermin. Zu diesem Verteilungstermin ist der Kaufpreis an das Gericht abzüglich eventuell gezahlter Sicherheitsleistung zu zahlen. Das Gericht verteilt das Geld dann an die berechtigten Gläubiger.

---

## Verkehrswert / Verkehrswertgutachten

Der Verkehrswert ist der Wert der Immobilie, der im gewöhnlichen Geschäftsverkehr erreicht wird. Der Verkehrswert wird im Versteigerungsverfahren von einem unabhängigen Sachverständigen im Auftrag des Amtsgerichtes durch ein Verkehrswertgutachten bestimmt. Der Verkehrswert ist ein wichtiger Bestandteil des Versteigerungsverfahrens, da sich wichtige Anträge (7/10-Antrag, Sicherheitsleistung) daran orientieren.

Das Verkehrswertgutachten kann im Rahmen des Versteigerungsverfahrens bei Gericht eingesehen werden. Selbstverständlich stellt der ZV-Makler dem Interessenten auch das Verkehrswertgutachten zur Verfügung. Aufgrund der Legitimierung durch den Gläubiger kann der ZV-Makler aber auch alle weiteren relevanten Unterlagen beschaffen.

---

## Gewährleistung im Zwangsversteigerungsverfahren

Wie im Regelfall bei abgeschlossenen Kaufverträgen im gewöhnlichen Grundstücksverkehr hat ein Erwerber im Zwangsversteigerungsverfahren ebenfalls keine Gewährleistung. Im Zwangsversteigerungsverfahren kann ein Erwerb auch nicht unter Bedingungen an bestimmte Eigenschaften an die Immobilie erfolgen. Das Gericht erklärt im Bekanntmachungsteil die rechtlichen Bedingungen des Erwerbes (Lastenfreistellung oder ggfs. Übernahme von bestehen

bleibenden Rechten). Objekteigenschaften und Objektmerkmale werden vom Gericht nicht zugesichert. Der Erwerber sollte die Immobilie deshalb vor der Versteigerung gründlich prüfen. Natürlich gehört es zu der Aufgabe des ZV-Maklers, alle immobilienrelevanten Themen zu prüfen, Transparenz und Klarheit für den Interessenten herzustellen und für mögliche Problematiken Lösungswege aufzuzeigen.

---

### **Immobilienmakler (ZV-Makler) im Zwangsversteigerungsverfahren**

Nach einer Ende 2006 durchgeführten Umfrage bei Bietinteressenten (312 Befragte) würden ca. 90% der Befragten am liebsten mit Hilfe eines ZV-Maklers den Erwerb über die Zwangsversteigerung durchführen. Die Motivationen und Gründe sind unterschiedlich, unter anderem folgende: Beschaffung aller relevanten Objekt- und ZV-Informationen, Hinweis auf rechtliche und objektbezogene Problematiken und das Aufzeigen von Lösungsmöglichkeiten, Hinweis auf geeignete Immobilien gemäß dem Suchprofil, Übernahme der Kaufpreisverhandlung.

Die meisten Gläubiger übertragen die Betreuung der Bietinteressenten im Zwangsversteigerungsverfahren mittlerweile an professionelle und spezialisierte ZV-Makler.

---

### **Freihändiger Erwerb im Zwangsversteigerungsverfahren**

Grundsätzlich besteht im Zwangsversteigerungsverfahren zu jeder Zeit die theoretische Möglichkeit eines freihändigen Erwerbes über einen Kaufvertrag vor dem Zwangsversteigerungstermin. Die Gläubigerbank kann das Eigentum vor dem Zwangsversteigerungstermin aber nur mit Zustimmung des Eigentümers verschaffen. Aufgrund mangelnder Kooperation oder aber zu hoher Kaufpreisvorstellung der Eigentümer scheidet nicht selten der freihändige Verkauf.

Der ZV-Makler prüft selbstverständlich im Vorfeld der Versteigerung alle Möglichkeiten eines freihändigen Verkaufes.

---

### **Freihändiger Erwerb im Insolvenzverfahren**

Nicht alle Objekte aus der Bankverwertung werden über Zwangsversteigerungsverfahren abgewickelt. Gerade im Bereich der Anlageimmobilien gibt es häufiger einen handlungsfähigen Insolvenzverwalter, sodass diese Immobilien freihändig verkauft werden können. Der ZV-Makler betreut selbstverständlich auch solche Verfahren.

---

### **Kaufnebenkosten im Zwangsversteigerungsverfahren**

Die Kaufnebenkosten sind im Regelfall im Zwangsversteigerungsverfahren günstiger als im normalen Grundstücksverkehr. Es fallen folgende Nebenkosten an: Vom Amtsgericht eine Zuschlagsgebühr 0,5%, Grunderwerbsteuer 3,5%. Die Dienstleistungen des ZV-Maklers sind im Regelfall für Sie provisionsfrei. Insgesamt betragen die Kaufnebenkosten also ca. 4% und sind damit ca. 4,5% günstiger als bei einem "normalen" Kauf.