

IMMOBILIEN
ZWANGSVERSTEIGERUNG

Traumhaus zum Schnäppchenpreis

Chan Sidki-Lundius

Es ist ein grauer Dezembermorgen. Rund 15 Personen haben sich in Raum 224 des Amtsgerichts-Mitte eingefunden, um einer Zwangsversteigerung beizuwohnen. Unter den Hammer kommen soll ein 1929 errichtetes Einfamilienwohnhaus im Hamburger Westen mit einer Wohnfläche von etwa 115 m². Gemäß dem Gutachten beträgt der Verkehrswert 230 000 Euro. Unter den Anwesenden sind der Vertreter der Gläubiger, der Rechtsanwalt der Mieter, nicht aber die Besitzer des Hauses. Sie wollen es sich ersparen, an der Zwangsversteigerung teilzunehmen.

Nachdem der Rechtspfleger die Objektdaten, die Versteigerungsbedingungen sowie den Betrag für ein Mindestgebot verkündet hat, wird die mindestens 30 Minuten dauernde Bietstunde eröffnet. Wenig später bietet ein junger Mann, nachdem er sich ausgewiesen und die notwendige Sicherheit in Höhe von zehn Prozent des Verkehrswertes vorgelegt hat, 115 000 Euro für das Haus. Das entspricht der erforderlichen Hälfte des Verkehrswertes. Danach bietet für lange Zeit niemand mehr. Stille im Saal, die Spannung steigt. Wenige Minuten vor Ablauf der Bietzeit erhöht der Kaufinteressent sein Angebot auf 128 000 Euro. Dieses ruft der Rechtspfleger schließlich dreimal auf. Nachdem kein höheres Gebot erfolgt, erklärt er das Bietverfahren für geschlossen. Dennoch hat der Bieter keinen Grund, sich über ein frühzeitiges Weihnachtsgeschenk zu freuen: Der Gläubigervertreter macht von seinem Recht Gebrauch, dem Gebot nicht zuzustimmen. Somit kann der Rechtspfleger den Zuschlag nicht erteilen.

Stattdessen setzt er einen weiteren Termin in einer Woche fest, um den Gläubigern Bedenkzeit zu geben. Doch da kommt es ebenfalls nicht zum Zuschlag, sodass der Bieter sich weitere sechs Monate gedulden muss, um sein Traumhaus bei einem zweiten Versteigerungstermin ersteigern zu können.

Die Chancen dafür stehen gut, da der gebotene Preis in jedem Objekt nur einmal verweigert werden kann. "Um bei Zwangsversteigerungen eines der sehr raren echten Schnäppchen machen zu können, benötigt man einen langen Atem. Die Eigentümer versuchen meist bis zuletzt, das Eigentum für sich zu retten. Daneben benötigt man viel Glück, da bei vielen Zwangsversteigerungen unangenehme Überraschungen lauern können", sagt Rechtsanwalt Guido Gemoll. Er ist seit 16 Jahren als Rechtsanwalt im Bereich des Immobilienrechts und seit 1998 für die Hamburger Amtsgerichte als Zwangsverwalter und Verfasser von Verkehrswertgutachten tätig. Wie Gemoll weiter berichtet, hätten Bietinteressenten gegenüber Erwerbem im freien Verkauf oftmals den Nachteil des Informationsdefizits. Eine Besichtigung der Immobilie sei häufig nur von außen möglich, weil die Schuldner und Mieter Besichtigungswünsche ablehnen. Der angehende Eigentümer weiß also nicht, in welchem Zustand das Gebäude tatsächlich ist. "Wenn hingegen parallel zu der Zwangsversteigerung auch eine Zwangsverwaltung angeordnet ist, besteht der