

PDF-Druckversion des Zeitungsartikelauszuges der Web-Site www.carsten-wilke.de

Frankfurter Allgemeine Zeitung

(Seite 62 / Freitag, 7. September 2001, Nr. 208) / Immobilienmarkt

Bietinteressenten gehen bei Zwangsversteigerungen von Haus- und Grundbesitz besondere Risiken ein

Sachverständigengutachten sorgfältig prüfen / Innenbesichtigung vornehmen / „Goldene Regeln“ sollen Erwerber vor Verlusten schützen / Von Fred Zeyer

FRANKFURT, 6. September. Der Erwerb einer Immobilie im Zwangsversteigerungsverfahren ist wegen fehlender Gewährleistungsrechte und geringerer Informationsmöglichkeiten im Vergleich zu dem Kauf einer Immobilie am freien Markt und erschwerter Inanspruchnahme des Sachverständigen bei Fehlerhaftigkeit des Verkehrswertgutachtens mit höheren Risiken verbunden. Der **Frankfurter Rechtsanwalt Carsten Wilke** rät einem Bietinteressenten deshalb, sechs „goldene Regeln“ zu beachten:

1. Das Verkehrswertgutachten ist in jeder Hinsicht zu hinterfragen.
2. Bestehenbleibende vorrangige Rechte sind zu ermitteln.
3. Es ist Klarheit über bestehende oder behauptete Mietverträge zu verschaffen.
4. Die Finanzierung der Immobilie muss vor dem Zwangsversteigerungstermin gesichert sein.
5. Ein Limit ist vor dem Termin festzusetzen und sollte nicht überschritten werden.
6. Das Gebot sollte unterhalb des Verkehrswertes liegen.

Wilke hält den gegenwärtigen Zeitpunkt zum Erwerb von Immobilien im Wege der Zwangsversteigerung für günstig. Schließlich wächst die Zahl der Zwangsversteigerungen, und die Zinsen sind relativ niedrig. Im ersten Halbjahr 2001 ist die Zahl der Zwangsversteigerungen vor allem in den neuen Bundesländern kräftig gestiegen. Aus heutiger Sicht wird 2001 zum Rekordjahr für Immobilien-Zwangsversteigerungen werden. In den ersten sechs Monaten des laufenden Jahres sind bei rund 40000 Terminen Häuser, Wohnungen und Grundstücke unter den Hammer gekommen. Nach Ansicht von **Wilke** ist jedoch davor zu warnen, sich als Bieter bei Zwangsversteigerungen zu betätigen, ohne sich zuvor über die Risiken im klaren zu sein.

Bei dem Erwerb einer Immobilie im Rahmen einer Zwangsversteigerung sind im Vergleich zu dem Kauf einer Immobilie am freien Markt rechtliche Besonderheiten zu beachten.

Besonders zu erwähnen ist in diesem Zusammenhang, daß der Erwerber einer Immobilie im Wege der Zwangsversteigerung keine Gewährleistungsrechte in Anspruch nehmen kann. Deshalb ist eine Prüfung der Immobilie vor dem Zwangsversteigerungstermin um so wichtiger. Hierfür ist es unerlässlich, vor dem Termin das Verkehrswertgutachten bei dem zuständigen Amtsgericht einzusehen.

Zunächst ist darauf zu achten, zu welchem Zeitpunkt das Verkehrswertgutachten erstellt wurde. Die Erstellung des Verkehrswertgutachten kann nämlich ohne weiteres längere Zeit zurückliegen, mit der Folge, daß sich seit dem Bewertungszeitpunkt die Markt- oder Objektverhältnisse möglicherweise nachteilig verändert haben können.

Ferner ist sorgfältig zu prüfen, ob der Sachverständige eine Innenbesichtigung des Objektes vornehmen konnte. Da der Sachverständige nur mit Erlaubnis des Eigentümers der Immobilie eine Innenbesichtigung vornehmen kann, kommt es immer wieder vor, daß Eigentümer dem Sachverständigen eine Innenbesichtigung verwehren. In diesem Falle sollte der Bietinteressent unbedingt versuchen, selbst eine Innenbesichtigung vorzunehmen. Sofern diese nicht möglich ist, sollte unbedingt bei der Preiskalkulation ein großzügig bemessener Abschlag für eventuelle Baumängel vorgenommen werden.

Im übrigen bietet das Verkehrswertgutachten viele Informationen über das Objekt. Hervorzuheben sind Grundrißzeichnungen und Angaben über Baumängel, bestehende Mietverhältnisse und eine Einschätzung des Verkehrswertes. Der Bietinteressent ist allerdings gut beraten, wenn er die Angaben des Verkehrswertgutachtens prüft. Insbesondere die Einschätzungen von zu erzielenden Mieteinnahmen oder Quadratmeterpreise unterliegen einem erheblichen Beurteilungsspielraum des Sachverständigen.

Nach den Worten des **Anwalts** kommt es sogar vor, daß Angaben über tatsächliche Verhältnisse der Immobilie nicht mit der Realität übereinstimmen. So kann es beispielsweise sein, daß Baumängel in unterschiedlichem Umfang von dem Sachverständigen übersehen oder als unerheblich eingeschätzt wurden oder dass Grundrißzeichnungen aus den amtlichen Bauakten nach ungenehmigten baulichen Veränderungen durch den Eigentümer nicht mehr aktuell sind.

Wilke weist darauf hin, dass die teilweise erheblichen Folgen, die aus möglicher Fehlerhaftigkeit von Verkehrswertgutachten resultieren, in der Regel zu Lasten des Erwerbers gehen. In einem solchen Falle sollte der Erwerber Rat von einem spezialisierten Anwalt einholen, da in einigen Fällen der Sachverständige wegen fehlerhafter Erstellung des Gutachtens in Regreß genommen werden kann. Diese Fälle sind jedoch insofern selten, als daß der Sachverständige zur Auslösung eines Schadensersatzanspruches bedingt vorsätzlich gehandelt haben muss.

Wilke meint, daß der Bietinteressent vor dem Zwangsversteigerungsverfahren neben dem Verkehrswertgutachten stets auch das Grundbuch einsehen sollte. Eine solche Einsichtnahme darf dem Bietinteressenten bei einer Zwangsversteigerung nicht verwehrt werden. Zunächst ist zu ermitteln, welcher der die Zwangsversteigerung betreibende Gläubiger im Grundbuch den besten Rang hat, weil sich hiernach bestimmt, welche Rechte diesem so genannten bestrangig betreibenden Gläubiger vorgehen und deshalb vom Erwerber übernommen werden müssen.

Zum Einen können Eintragungen in Abteilung II (dingliche Belastungen) des Grundbuchs den Wert der Immobilie mindern; beispielhaft zu nennen sind hier vor allem bestehende Wohnrechte, Nießbrauchrechte, Dienstbarkeiten und Reallasten. Zum anderen sind Eintragungen in Abteilung III (Hypotheken, Grundschulden) des Grundbuchs, die dem bestrangig betreibenden Gläubiger im Range vorgehen, zu beachten. Diese Rechte bleiben nach der Zwangsversteigerung bestehen und müssen vom Meistbietenden übernommen werden. Zu berücksichtigen ist vor allem, daß der Wert dieser bestehen bleibenden Rechte bei der Abgabe von Geboten im Zwangsversteigerungstermin jeweils zu dem abgegebenen Gebot hinzugerechnet werden muss.

Der Bietinteressent sollte sich vor dem Zwangsversteigerungstermin auch Klarheit über bestehende oder behauptete Mietverhältnisse verschaffen. Das Bestehen von Mietverhältnissen ist insofern von großer Bedeutung, als Kündigungen von Mietverträgen über Wohnraum auch im Zwangsversteigerungsverfahren nur bei Bestehen eines berechtigten Interesses, wie etwa Eigenbedarf, möglich sind. Im Zwangsversteigerungsverfahren besteht lediglich insofern eine Verbesserung der Kündigungsmöglichkeiten, als daß der Erwerber, der ein berechtigtes Interesse darlegen kann, auch ein zeitlich befristetes Mietverhältnis vorzeitig kündigen kann. Voraussetzung ist allerdings, daß der Erwerber die Kündigung unverzüglich, also noch in dem Monat des Zuschlags oder in den ersten drei Werktagen des darauf folgenden Monats, ausspricht.

Bei Mietverhältnissen über gewerblich genutzte Räume ist ein entsprechendes berechtigtes Interesse nicht darzulegen. In diesen Fällen kann eine Kündigung mit der gesetzlichen Frist unabhängig von der Laufzeit des Mietvertrages erfolgen. Die Kündigung hat auch hier nach dem Zuschlag zum nächst zulässigen Termin zu erfolgen. Eine größere Gefahr im Zusammenhang mit behaupteten oder bestehenden Mietverträgen ist gegeben, wenn die Mieter oder Pächter Anmeldungen über Mietvorauszahlungen und Baukostenzuschüsse eingereicht haben. Solche Baukostenzuschüsse muss der Erwerber gegen sich gelten lassen. Der Mieter kann den Baukostenzuschuss abwohnen.

Wilke merkt an, dass zunehmend Eigentümer bei drohender Zwangsversteigerung mit nahen Angehörigen entsprechende Mietverträge -teilweise auch rückwirkend- erstellen und über die Behauptung von Mietvorauszahlungen oder Baukostenzuschüssen mögliche Interessenten abschrecken wollen. Sofern Mietverträge erst nach dem Erwerb des Meistbietenden von angeblichen Mietern vorgelegt werden, sind die Möglichkeiten, gegen diese angeblichen Mietverträge vorzugehen, deutlich besser.

Sofern der Investor aus zeitlichen Gründen den Termin nicht selbst wahrnehmen kann oder will, besteht die Möglichkeit, sich in dem Termin vertreten zu lassen. Notwendig hierfür ist eine notarielle Vollmacht zur Abgabe von Geboten als Vertreter des Investors.