



Besonderheiten bei Zwangsversteigerungen

Um in den Besitz einer Immobilie zu gelangen, gibt es mehrere Möglichkeiten: selbst bauen, eine leerstehende Immobilie erwerben oder den Zuschlag bei einer Zwangsversteigerung. Allein im letzten Jahr wurden rund 31.000 Eigentumswohnungen oder Häuser durch Zwangsversteigerungen verkauft. Der Erwerb einer solchen Immobilie kann sich durchaus lohnen. Allerdings gilt es, einige Besonderheiten im Vergleich zum herkömmlichen Immobilienkauf zu beachten.

Stephan Scharfenorth, Geschäftsführer des Baufinanzierungsportals BauFi24

Vor dem Versteigerungstermin holen sich Interessierte sämtliche Informationen rund um das Objekt ein. Dazu zählt die Versteigerungsakte mit Grundbuchauszug und Gutachten, Aufschluss über den Verkehrswert sowie die Beschreibung des Objektzustands und vor allem auch, ob es etwaige Schäden oder Mängel gibt. „Da von Rechtswegen her kein Anspruch auf eine Objektbesichtigung besteht, ist dieser Punkt umso wichtiger und kann den Käufer davor bewahren, die sogenannte Katze im Sack zu kaufen“, erklärt Stephan Scharfenorth, Geschäftsführer des Baufinanzierungsportals [Baufi24](https://www.baufi24.de). Denn eine Gewährleistung oder gar eine Art Rücktritt wegen Baumängeln gibt es bei einer Zwangsversteigerung nicht. Wenn ein Besichtigungstermin zustande kommt, sollte der Interessent sich gut vorbereiten, damit alle heiklen Themen besprochen werden. Außerdem empfiehlt es sich, Bauberater, Architekten oder Bauingenieure mitzunehmen, da diese meist über mehr Fachwissen verfügen.

Zu einer gründlichen Vorbereitung zählt nicht nur Informationen über das Objekt einzuholen, sondern auch über dessen Umgebung. Dafür fahren Interessierte am besten

zu unterschiedlichen Tageszeiten an dem Objekt vorbei, um das Verkehrsaufkommen einschätzen zu können und prüfen die Nachbarschaft auf etwaige Störfaktoren, wie Einflugschneisen oder Fabriken.

„Interessierte die gut vorbereitet einen Zwangsversteigerungstermin besuchen wollen, halten auch ihre eigenen Finanzen im Blick“, rät Scharfenorth. Soll der Kauf mit einem Bankdarlehen finanziert werden, empfiehlt es sich vorab ausgiebig mit der Bank zu beraten. Denn der Beleihungswert der Immobilie aus Sicht des Finanzinstituts wird vom tatsächlichen Zuschlagsbetrag und nicht vom Wert laut Verkehrswertgutachten bestimmt. „Wer also eine Immobilie weit unter dem Verkehrswert ersteigert, diesen Kaufpreis aber zu 100 Prozent finanzieren möchte, muss mit den Konditionen für eine 100-Prozent-Finanzierung rechnen“, erläutert Scharfenorth weiter. Einige Banken vergeben den Darlehensvertrag erst nach erfolgreichem Gebot, manche auch schon vorher. In diesem Fall ist es sinnvoll darauf zu achten, dass bei einem möglichen Widerruf des Darlehensvertrages keine Kosten entstehen.

Auf keinen Fall dürfen Interessierte im Eifer des Gefechts mehr bieten, als das eigene Budget hergibt. Zu beachten ist außerdem, dass finanziell nicht nur der Kaufpreis aufgebracht werden muss, sondern zudem Kapital für die Grunderwerbssteuer, Zuschlagsgebühren vom Gericht und den Grundbucheintrag. „Kunden sollten für diese Dinge bis zu fünf Prozent des Kaufpreises zurücklegen“, empfiehlt Scharfenorth. Wie monatliche Raten aus Zins, Tilgung und Sondertilgung bei unterschiedlichen Finanzierungsbeträgen und Beleihungssätzen ausfallen, ermitteln Interessierte schnell und einfach mit einem Baufinanzierungsrechner, den auch [BauFi24](#) bietet.

Bild: (1) © BlueSkyImages / fotolia.com (2) © BauFi24.de

Versicherungs- und Finanznachrichten

expertenReport



<https://www.experten.de/id/4942105/besonderheiten-bei-zwangsversteigerungen/>