

# Immobilie unterm Hammer: Was Bieter beachten müssen

## Objekt vor dem Versteigerungstermin genau unter die Lupe nehmen

**K**napp 92 000 Häuser, Wohnungen, Gewerbeobjekte und Grundstücke wurden 2007 an deutschen Amtsgerichten zwangsversteigert. Meist deshalb, weil die Eigentümer Zahlungsverpflichtungen nicht nachgekommen sind. Was Betroffene und Interessenten beachten müssen, hat das Immobilienportal Immonet.de zusammengestellt.

■ Da Immobilien häufig deutlich unter Wert versteigert werden, sollte der Schuldner mit allen Mitteln vorher einen **Käufer suchen**. Das ist möglich über Anzeigen, Makler oder über Internetportale.

■ Laut Gesetz muss ein Versteigerungsobjekt beim ersten Termin mindestens die  **Hälfte seines Verkehrswertes** erzielen.

■ Garantie, Gewährleistung oder Rücktritt gibt es nicht. Wichtig ist deshalb der **Blick in den Grundbuchsatz**. Er kann in der Versteigerungsakte beim Gericht eingesehen werden. Daraus geht hervor, ob die Nutzung uneingeschränkt möglich ist oder andere Lasten, etwa lebenslanges Wohnrecht, übernommen werden müssen. Ebenfalls bei Gericht liegt das Wertgutachten. Es informiert über Bauzustand, Lage und Anschlüsse an öffentliche Versorgungsnetze. Auch Maklerprovision und Notargebühren entfallen. Wer ein Haus besichtigt und genau über Verkehrswert und Schuldenbelastung Bescheid weiß, senkt das Risiko.

■ Der Versteigerungstermin beginnt mit dem **Bekanntmachungsteil**. Grundstücksbe-

zeichnungen, Schulden, Belastungen und die Daten der Beschlagnahme werden verkündet. Der Bieter muss bestehende Rechte und Belastungen übernehmen.

■ Die **Bietstunde** dauert so lange, bis keine Gebote mehr abgegeben werden. Sofort nach Abgabe eines Gebots kann ein Beteiligter Sicherheitsleistung vom Bieter verlangen. Deren Höhe beträgt in der Regel ein Zehntel des genannten Verkehrswerts.

■ Die **Sicherheitsleistung** kann durch einen bestätigten Scheck der Bundesbank oder der Landeszentralbank erbracht werden. Er muss frühestens drei Tage vor der Versteigerung ausgestellt werden. Weiter werden unbefristete, unbedingte, selbstschuldneri-

sche Bürgschaften von Kreditinstituten als Sicherheit zugelassen. Erhält man nicht den Zuschlag, bekommt man die Sicherheitsleistung am Ende des Termins zurück.

■ Beim ersten **Gebot** müssen sich die Interessenten ausweisen. Alle Gebote sind bindend. Sie erlöschen, wenn sie von einem anderen überboten werden, der Zuschlag versagt, der Termin aufgehoben oder das Verfahren eingestellt wird.

■ Das letzte Gebot wird dreimal aufgerufen, danach erfolgt ein **letzter Aufruf** zur Gebotsabgabe. Die Bietzeit ist erst beendet, wenn dies ausdrücklich verkündet wird. Der Meistbietende wird erst mit dem Zuschlag Eigentümer der Immobilie. *StN*