



# DIE VERSTEIGERUNGS- SCHULE

Dipl. Betr. Axel Mohr | Dr. Götz Sommer

19. Auflage

[www.argetra.de](http://www.argetra.de)

**MARKTFÜHRER**  
Zwangsversteigerung

Ablauf einer  
Zwangsversteigerung

Vorabkauf einer  
ZV-Immobilie

Besichtigung  
der Immobilie

Biet-Strategien &  
Finanzierung

Teil I

# VERSTEIGERUNGS- SCHULE

# Inhaltsverzeichnis

---

<b>1.</b>	Vorgehensweise zum Erwerb einer ZV-Immobilie und Auswertung des Gerichtsgutachtens	4
1.1	Vorgehen zur Auswahl von Versteigerungsobjekten	4
1.2	Würdigung des Gerichtsgutachtens	6
2.	Grundbuchauszug als wesentliche Information einsehen	7
2.1	Analyse des Grundbuches	7
2.2	Weitere Informationen von Dritten	8
2.2.1	Bauplanungsamt	8
2.2.1.1	Flächennutzungsplan	8
2.2.1.2	Bebauungsplan	8
2.2.2	Bauaufsichtsamt	9
2.2.3	Wohnungsamt	9
<b>3.</b>	Besichtigungen	10
3.1	Besichtigung des Objekts	10
3.2	Begutachtung mit einem Sachverständigen	11
<b>4.</b>	Haftungsausschluss bei ZV-Immobilien	12
<b>5.</b>	Finanzierung beschaffen und Biet-Strategie fixieren	12
5.1	Sicherstellung der Finanzierung	12
5.2	Unterlagen für Finanzierungsgespräch	14
5.3	Biet-Strategie fixieren	16
5.4	Sicherheitsleistung erbringen	18
<b>6.</b>	Im Versteigerungstermin	20
6.1	Teil 1: Bekanntmachungen	20
6.2	Teil 2: Bietstunde	22
6.2.1	Biet-Taktik	22
6.2.2	Anfangsgebot	23
6.3	Teil 3: Zuschlagverhandlung	23
6.3.1	Sofortige Zuschlagserteilung	24
6.3.2	Versagung des Zuschlags	24
6.3.3	Aussetzung des Zuschlags	25
6.3.4	Einstweilige Einstellung	25
<b>7.</b>	Verteilungstermin	26
<b>8.</b>	Finanzierung	26
8.1	Darlehensbewilligung und Darlehensvertrag	26
8.2	Grundsschuldbestellung und Darlehensauszahlung	26
8.3	Restzahlung des Erstehers vor oder im Verteilungstermin	27
<b>9.</b>	Räumung der Immobilie	27
<b>10.</b>	Erwerb im Vorfeld mit Hilfe der Gläubigerbank	28

---

# 1. Vorgehensweise zum Erwerb einer ZV-Immobilie und Auswertung des Gerichtsgutachtens

Erste Schritte

## 1.1 Vorgehen zur Auswahl von Versteigerungsobjekten

Der VERSTEIGERUNGSKALENDER mit Online Zugang auf [www.argetra.de](http://www.argetra.de) erleichtert Ihnen die Suche und Auswahl von geeigneten Objekten. Gehen Sie daher zunächst in 3 Schritten vor.

### Über die Online Suche

#### 1. SCHRITT

In „Mein Konto“ einen oder mehrere möglichst präzise Suchaufträge anlegen. Wenn Sie angemeldet sind können Sie die Objektmerkmale detailliert über die erweiterte Suche eingrenzen.

#### 2. SCHRITT

Nachdem Sie die erste große Auswahl sichten konnten, erhalten Sie eine Mail mit den täglich neu erfassten Immobilien gemäß Ihrer Suchkriterien. Schauen Sie sich die Immobilien an und lassen sich bei interessanten Objekten das Gutachten zusenden. Nutzen Sie die Favoritenfunktion und werden damit auch über Terminänderungen informiert.

#### 3. SCHRITT

Nehmen Sie Kontakt zum Gläubiger auf. Prüfen Sie, ob im Vorfeld erworben werden kann und wo die Schmerzgrenze der Bank liegt. Sollten Sie bei uns nur ein Kurzexposé gefunden haben, lassen Sie sich von der Bank das gesamte Gutachten zusenden. Dies ist in der Regel kostenfrei.

Bei Teilungsversteigerungen ist der Ansprechpartner der/die Eigentümer, da diese Immobilien wg. Scheidungen oder Erbstreitigkeiten auf den Markt kommen.

### Über den Versteigerungskalender

#### 1. SCHRITT

Auffinden der Wunschregion nach der Postleitzahlenfolge.

#### 2. SCHRITT

Immobilien, die interessant erscheinen, markieren. Wichtig ist die Lage (z. B. Ortsteil, Straße), der Preis und die Objektbeschreibung.

#### 3. SCHRITT

Beachten Sie das Datum und die Uhrzeit des Versteigerungstermins.



jeden Monat  
aktuell



## HINWEIS

Egal wie Sie suchen: **Rufen Sie am Tag vor dem Termin beim Amtsgericht mit Angabe des dazugehörigen Aktenzeichens an, ob der angesetzte Termin tatsächlich stattfinden wird. Sehr wichtig!**

Haben sie nun einige Objekte auf diese Weise herausgefiltert, beginnt die Arbeit. Verschaffen Sie sich direkt vor Ort einen Eindruck über die Wohn-, Verkehrs- und Geschäftslage des Objektes. Achten Sie auch auf Lärmbelästigungen von Autobahnen, Straßenbahnen oder Flugzeugen. Je nach Windrichtung können unterschiedliche Lärmpegel wahrgenommen werden. Bing Maps oder Google Earth erlaubt einen Blick vom Schreibtisch und damit bequem auch in das Umfeld, einen persönlichen Eindruck können Sie allerdings nicht ersetzen.



## Wichtige Versteigerungsdaten sollten Sie sich notieren:

### 123 Aktenzeichen (Verfahrens-Nr. des Amtsgerichts)

Ohne Aktenzeichen erhalten Sie von der zuständigen Geschäftsstelle des Amtsgerichts keine weiteren Informationen (z. B. Einsicht in das amtliche Gutachten und die Grundakte).



### Versteigerungstermin und Ort (Tag, Datum, Uhrzeit, Adresse des Gerichtes)

Manchmal möchte man mehrere Termine wahrnehmen, bei zeitlichen Überschneidungen benötigen Sie eine notariell beglaubigte Bietungsvollmacht für den Bieter!



### Lage (Ortsteile, Straße, Haus-Nr., Geschoss)

Die angegebene grundbuchliche Lagebezeichnung finden Sie als Band/Blatt-Bezeichnung auf dem Grundbuch. Bei Eigentumswohnungen ist die Lage innerhalb des Hauses wichtig!



### Grundstücksfläche (Größe in m<sup>2</sup>)

Die Grundstücksfläche ist wichtig beim Ersteigern eines Hauses oder eines unbebauten Grundstücks, aber weniger aussagefähig bei einer Eigentumswohnung (MEA). Bei einer ETW ersteigern Sie einen Miteigentumsanteil (MEA) am Gesamtgrundstück und dann ein Sondereigentum an einer Wohnung. Die Größe der Wohnung ist für die Lebensqualität verantwortlich, die MEA für die Stimmenanzahl bei der Eigentümerversammlung.



### Verkehrswert

Der angegebene Wert wurde vom Gericht auf Grundlage eines Gutachtens festgesetzt. In ganz seltenen Fällen fehlt die Angabe, und zwar, wenn der Verkehrswert erst im Versteigerungstermin festgesetzt wird. Negative Verkehrswerte gibt es nicht. Sollte dieser vom Gutachter negativ befunden werden, z. B. wegen Altlasten, ergibt sich trotzdem ein Verkehrswert von mindestens einem Euro. Gutachten mit sehr niedrigen Verkehrswerten bitte genau studieren.



### Baujahr und Wohnfläche

Diese Angaben fehlen leider ab und zu bei den gerichtlichen Bekanntmachungen.



### Eventuelle Hinweise auf Teilungsversteigerung

Auf Teilungsversteigerungen (Zwangsversteigerung zum Zwecke der Aufhebung der Gemeinschaft) wird durch das Wort TEILUNG hingewiesen.



### Zweittermin



Durch dieses Sonderzeichen werden Zweittermine kenntlich gemacht. Hier gelten die 5/10- und die 7/10-Grenzen nicht mehr.

## 1.2 Würdigung des Gerichtsgutachtens

Können wir Ihnen ausnahmsweise das Gutachten nicht beschaffen, dann nehmen Sie Kontakt mit dem zuständigen Amtsgericht auf. Zuständig ist die Geschäftsstelle für Zwangsversteigerungen. Fragen Sie den zuständigen Rechtspfleger, ob unter dem angegebenen Aktenzeichen ein Gutachten vorliegt und wann Sie dieses einsehen können.

Fragen Sie nach einer Kopiermöglichkeit oder fotografieren Sie es. In der Regel wird Ihnen die Gläubigerbank später eine komplette Kopie des Gutachtens überlassen. Vom Amtsgericht erhalten Sie häufig Kopien nur gegen Gebühr.

# NOTIEREN SIE DIE WESENTLICHEN EIGENSCHAFTEN!

## 1. AUS DER OBJEKTBSCHREIBUNG

Baujahr, Wohn- bzw. Nutzfläche, umbauter Raum, Aufteilung der Räume, Ausstattung des Hauses bzw. der Wohnung.

## 2. AUS DER OBJEKTBEWERTUNG

z. B. Sachwert, Ertragswert, Vergleichswert, Verkehrswert.

- a** **Objektbeschreibung und -bewertung** sind zu relativieren, wenn die Ortsbesichtigung sehr lange zurückliegt oder der Gutachter das Objekt nicht von innen besichtigen konnte.
- b** Ermitteln Sie auch, ob die **Immobilienpreise** in der Zeit ab Gutachtenerstellung gestiegen sind. Diese Wertsteigerung ist dann nicht im Verkehrswert verarbeitet.
- c** Angaben zur **Modernisierung** geben Ihnen einen ersten Anhalt, welche Ausstattungsqualitäten zu erwarten sind.
- d** **Grundstücksfläche:** Wichtig ist der Zuschnitt des Grundstückes für die Bebaubarkeit.
- e** **Umbauter Raum / Wohn und Nutzfläche:** Angabe in Kubikmeter und Angabe in Quadratmeter nach DIN 283 oder nach der II. Berechnungsverordnung sind wichtig für die Preisfindung und Beleihungswertermittlung der Bank, die die Finanzierung übernehmen soll.
- f** **Aufteilung und Ausstattung der Immobilie:** Entspricht die Raumaufteilung heutigen Wohnansprüchen, z. B. Balkon vorhanden, gefangene Räume oder Durchgangszimmer? Ausstattung mit Fußbodenheizung oder Radiatoren, Fliesen oder Natursteine, separates Gäste-WC, Qualität von Heizung, Türen, Fenstern (auch Alter)?
- g** **Besonderheiten:** z. B. längerer Leerstand, Bauschäden, Baumängel, Vermüllung, Vermietung. All diese Tatsachen sind maßgeblich für den Wert.
- h** **Verkehrswert:** Schauen Sie auf das Verfahren, ob Sach-, Ertragswert, oder das Vergleichswertverfahren herangezogen wurde. Interessant sind auch die Marktanpassungen und Abschläge, falls keine Besichtigung vorgenommen werden konnte.
- i** Mit solchen Details haben Sie auch zugleich eine gute Basis für das **Finanzierungsgespräch** mit Ihrer Sparkasse oder Bank. Sie können auch gerne über unsere Homepage, unter Finanzierungen, eine kostenfreie Anfrage stellen.

# 2. Grundbuchauszug als wesentliche Information einsehen

## 2.1 Analyse des Grundbuches

Sie finden den Grundbuchauszug in der Versteigerungsgrundakte, die Ihnen der Rechtspfleger auf Wunsch zur Einsicht gibt. Verweigert man Ihnen die Einsichtnahme in das Grundbuch (in Abt. III finden Sie die Gläubigerbank), weisen Sie den Beamten höflich, aber bestimmt auf den § 42 des Zwangsversteigerungsgesetzes hin, in dem es wörtlich heißt:

„ Die Einsicht der Mitteilungen des Grundbuchamts sowie der erfolgten Anmeldungen ist **jedem** gestattet. “

Diese Sondervorschrift ersetzt bei Zwangsversteigerungsverfahren den sonst geltenden § 12 der Grundbuchordnung, wonach die Einsicht des Grundbuchs nur dem gestattet ist, „der ein berechtigtes Interesse darlegt“. Lassen Sie sich also auf keinen Fall abweisen. Auch in einem Urteil des Gerichtes in Düsseldorf aus 2012 wurde nochmals bestätigt, dass ab Veröffentlichung des Termins, das Recht auf Einsicht besteht. Mit dem Zuschlag werden Sie in Abt. I des Grundbuches als neuer Eigentümer eingetragen.

In der Regel erwerben Sie das Objekt lastenfrei, d. h., alle im Grundbuch eingetragenen Rechte werden nach der Zuschlagserteilung gelöscht. Fragen Sie den zuständigen Rechtspfleger vor Gebotsabgabe, ob ein Ausnahmefall vorliegt, bei dem Rechte bestehen bleiben, die in das geringste Gebot fallen.

Sie können die bestehen bleibenden Rechte auch selbst bestimmen, denn es gilt, dass der Ersteher alle Rechte übernehmen muss, die Vorrang haben vor dem bestrangig betreibenden Gläubiger.



**Das Grundbuch ist wie folgt aufgeteilt:**

**Erste Abteilung** (Eigentümer): beschreibt die Eigentumsverhältnisse (Name des Eigentümers, Gemeinschaftsverhältnis bei Gesamthandseigentum, Erwerbgrund).

**Deckblatt:** beschreibt das Amtsgericht, den Grundbuchbezirk, Band und Blatt des Grundbuchs.

**Zweite Abteilung:** aufgeführt sind Lasten und Beschränkungen (z. B. Grunddienstbarkeiten-Wegerechte, beschränkt persönliche Dienstbarkeiten-Nießbräuche, Auflassungsvormerkungen, Zwangsversteigerungs- oder Zwangsverwaltungsvermerke).

**Bestandsverzeichnis:** beschreibt die Katasterangaben (Flur, Flurstück, Wirtschaftsart, Lage, Größe).

**Dritte Abteilung** (Grundschulden und Hypotheken): gibt Auskunft über die Höhe, das Eintragungsdatum und Rangfolge der Grundschulden und Hypotheken sowie Namen des Gläubigers. Die Höhe der Grundschulden lässt keinen Rückschluss auf die Verschuldung zu.



**TIPP**

Wenn Sie kein Profi sind, fragen Sie beim Rechtspfleger nach, er wird Ihnen die korrekte Antwort geben.



**ACHTUNG**

Alles was im Grundbuch unterstrichen ist – im Original mit rotem Stift –, gilt nicht mehr.

# Die Ratgeberreihe von Argetra

Komplexes Wissen leicht erklärt.

Weitere Informationen unter  
[www.argetra.de](http://www.argetra.de)

Code: **30OFF**

Sichern Sie sich  
**30 % Rabatt**  
auf diesen Ratgeber und  
lesen Sie weiter



Weitere Ratgeber auch in anderen Sprachen erhältlich unter  
[www.zvg-wissen.de/ratgeber](http://www.zvg-wissen.de/ratgeber)