

„20 bis 30 Prozent unter Verkehrswert“

NACHGEFRAGT ■ ...bei Marc Schmid, Geschäftsführer und Gründer von Wendeling-Immobilien, Düsseldorf

(gw). Zwangsversteigerung - 19 Buchstaben, die für geplante Trümpfe aber auch für neue Chancen stehen. Denn bei entsprechend gutem Preis kann der Alleigentümer einen großen Teil seiner Schulden begleichen - und der Käufer hat die Möglichkeit, beim Immobilienenerwerb Geld zu sparen. Deshalb ist es wichtig, dass alle bei einer Zwangsversteigerung beteiligten Parteien - früherer Besitzer, Gläubiger-Bank und Kaufinteressent - zusammenfinden. „Das ist natürlich für alle Beteiligten das Beste. Wir versuchen daher, schon im Vorfeld der Versteigerung alle Parteien zusammenzubringen“, sagt Marc Schmid, Gründer und Geschäftsführer von Wendeling-Immobilien. Das Düsseldorf-Maklerunternehmen ist Spezialist für Zwangsversteigerungen.

Frage: Eigenheime, Mehrfamilienhäuser und Gewerbeobjekte zum halben Preis ihres Verkaufswertes sind Zwangsversteigerungen eine Schnäppchenjagd?
Schmid: Man kann in der Tat bei Zwangsversteigerungen bares Geld sparen und Immo-

bilien günstig erwerben. Verschleckt oder verschleudert werden die Immobilien aber nicht. Für marktgängige Objekte können die Preise unter Umständen rund 20 bis 30 Prozent unter den Verkehrswerten und Marktpreisen liegen.

Frage: Wo können sich Interessenten über die Zwangsversteigerung von Immobilien informieren?
Schmid: Das Amtsgericht veröffentlicht die Zwangsversteigerungstermine unter anderem in den regionalen Zeitungen im Immobilienanzeigenteil. Man kann als Interessent das Gutachten auch auf der Geschäftsstelle des Amtsgerichtes einsehen. Teilweise sind diese auf einem Internetportal der Gerichte hinterlegt.

Frage: Inwieweit können Gutachten für potenzielle Käufer problematisch sein?
Schmid: Gutachter können natürlich auch Fehler machen. Wir hatten zuletzt einen Fall, wo der Gutachter bei seiner Wertermittlung von einem Erschließungskostenfreien Grundstück ausgegangen ist und den Wert des Grundstücks entsprechend hoch ermittelte. Bei unserer Überprüfung ist uns aufgefallen, dass der Erwerber noch Erschließungskosten in Höhe von 60000 Euro zu zahlen gehabt hätte. Das wurde dann bei der Preisfindung mit der Gläubigerbank berücksichtigt.

Frage: Was passiert, wenn beim ersten Termin der Zwangsversteigerung kein Zuschlag erfolgt?
Schmid: Es folgt ein zweiter Termin, in der Regel sechs bis acht Monate später. Die Gläubigerbank kann aber auch im zweiten Termin den Zuschlag auf ein Gebot verweigern, wenn es nicht ihrer Vorstel-

lung entspricht.
Frage: Aus ihrer Erfahrung - welche Gründe sind hauptsächlich für den Verlust der eigenen vier Wände verantwortlich?
Schmid: Nur sehr selten liegt es direkt am Objekt. Meistens sind Arbeitslosigkeit, die Insolvenz eines Unternehmens oder Ehescheidungen die Ursache.
Frage: Worauf muss geachtet werden, wenn bei einer Auktion mitgesteuert wird?
Schmid: Potenzielle Bieter müssen zehn Prozent des Verkehrswertes des Objekts als Sicherheitsleistung in die Auktion mitbringen. Das kann in Form von Bargeld geschehen oder - was am Sichersten ist - als Bankverrechnungsscheck. Die Sicherheitsleistung wird erhoben, weil die Gläubigerbanken wissen wollen, ob die Bieter zahlungsfähig sind.

Frage: Was passiert, wenn beim ersten Termin der Zwangsversteigerung kein Zuschlag erfolgt?
Schmid: Es folgt ein zweiter Termin, in der Regel sechs bis acht Monate später. Die Gläubigerbank kann aber auch im zweiten Termin den Zuschlag auf ein Gebot verweigern, wenn es nicht ihrer Vorstel-

lung entspricht.
Frage: Aus ihrer Erfahrung - welche Gründe sind hauptsächlich für den Verlust der eigenen vier Wände verantwortlich?
Schmid: Nur sehr selten liegt es direkt am Objekt. Meistens sind Arbeitslosigkeit, die Insolvenz eines Unternehmens oder Ehescheidungen die Ursache.
Frage: Worauf muss geachtet werden, wenn bei einer Auktion mitgesteuert wird?
Schmid: Potenzielle Bieter müssen zehn Prozent des Verkehrswertes des Objekts als Sicherheitsleistung in die Auktion mitbringen. Das kann in Form von Bargeld geschehen oder - was am Sichersten ist - als Bankverrechnungsscheck. Die Sicherheitsleistung wird erhoben, weil die Gläubigerbanken wissen wollen, ob die Bieter zahlungsfähig sind.

Frage: Was passiert, wenn beim ersten Termin der Zwangsversteigerung kein Zuschlag erfolgt?
Schmid: Es folgt ein zweiter Termin, in der Regel sechs bis acht Monate später. Die Gläubigerbank kann aber auch im zweiten Termin den Zuschlag auf ein Gebot verweigern, wenn es nicht ihrer Vorstel-

lung entspricht.
Frage: Aus ihrer Erfahrung - welche Gründe sind hauptsächlich für den Verlust der eigenen vier Wände verantwortlich?
Schmid: Nur sehr selten liegt es direkt am Objekt. Meistens sind Arbeitslosigkeit, die Insolvenz eines Unternehmens oder Ehescheidungen die Ursache.
Frage: Worauf muss geachtet werden, wenn bei einer Auktion mitgesteuert wird?
Schmid: Potenzielle Bieter müssen zehn Prozent des Verkehrswertes des Objekts als Sicherheitsleistung in die Auktion mitbringen. Das kann in Form von Bargeld geschehen oder - was am Sichersten ist - als Bankverrechnungsscheck. Die Sicherheitsleistung wird erhoben, weil die Gläubigerbanken wissen wollen, ob die Bieter zahlungsfähig sind.



Versucht bei einer Zwangsversteigerung alle Parteien an einen Tisch zu bekommen: Marc Schmid, Geschäftsführer der Wendeling-Immobilien GmbH.

► www.wendeling-immobilien.de