Checkliste Zwangsversteigerung

Wie erhöht man seine Chancen bei der Zwangsversteigerung?

1. Haben Sie von einer Zwangsversteigerung eines für Sie interessanten Objektes erfahren, können Sie das Gutachten beim zuständigen Amtsgericht einsehen.

2. Schauen Sie sich unbedingt das Grundbuch und alle sonstigen öfftl. Verzeichnisse (z.B. Baulastenverzeichnis) und die Bauakten an. Prüfen Sie die Mietverträge auf Sondervereinbarungen, z.B. ob der Mieter seine Mietzahlungen abwohnen kann - z. B. weil er Modernisierungen auf seine Kosten durchgeführt hat.

3. Achten Sie darauf, ob das Gutachten mit Hintergrund einer Innenbesichtigung erstellt wurde. Eine Innenbesichtigung eines Sachverständigen wird nicht immer durchgeführt, da der Schuldner diese Besichtigung ablehnen kann.

4. Wenn der bisherige Eigentümer Sie in das Haus lässt, sollten Sie persönlich eine Innenbesichtigung des Objektes durchführen. - Zwischen Gutachten und Versteigerungstermin können ein halbes Jahr und mehr vergehen. Während dieser Zeit hat sich oftmals der Zustand eines Objektes verschlechtert.

5. Wenn Sie den Zuschlag für das Objekt erhalten, erhalten Sie keinerlei Gewährleistung. Sie kaufen “wie geboten”.

6. Zusätzlich zu dem Gebot zahlen sie 4% Zinsen vom Tag des Zuschlages auf die Restzahlung des Angebotspreises, je nach Bundesland bis zu 6,5% Grunderwerbssteuer, ca. 0,5% Gerichtskosten zzgl. Kosten für die Eintragung in das Grundbuch.

7. Bestehende Wohnraummietverhältnisse müssen übernommen werden. Wohnt der bisherige Eigentümer in dem Objekt, haben Sie gegen ihn einen Anspruch auf Räumung.

8. Möglichst Bargeld als Sicherheit mitnehmen. Legen Sie einen Scheck vor, kann sich jeder Mitbieter anhand der im Scheck eingetragenen Summe Ihr Höchstgebot schnell ausrechnen.

9. Möchten Sie einen Vertreter zu der Zwangsversteigerung entsenden, benötigt er eine notariell beglaubigte Vollmacht.

10. Klären Sie vor dem ZV-Termin mit einem Finanzierungsinstitut, ob und in welcher Höhe Sie eine Finanzierung für das Objekt erhalten. - Die Finanzierung muss bis zu dem Verteilungstermin gesichert sein.

11. Fragen Sie Ihre Bank nach “notleidenden Objekten”. Sie haben mit dieser Vorgehensweise die Möglichkeit, sich noch vor dem Zwangsversteigerungstermin mit Gläubigern und Schuldnern über den Ankauf des Objektes zu einigen.

12. Bevor Sie das erste Mal mitbieten, schauen Sie sich den Ablauf einiger Versteigerungen an.
Die Profis bieten erst ganz zum Schluss des Termins und nicht bereits am Anfang.

13. Setzen Sie sich vor Beginn der Zwangsversteigerung eine Obergrenze für Ihr Gebot. - Manche Objekte werden auch über dem Marktwert ersteigert.

14. Denken Sie bitte daran: Sie ersteigern das Objekt ohne jegliche Gewährleistung!

15. Termine von Zwangsversteigerungen erfahren Sie über den Aushang des zuständigen Amtsgerichtes, über die Tageszeitungen, kostenpflichtig über den Versteigerungskalender der Argetra und über das Internetportal ZVG.

(c) copyright ImmoPilot 2024