

Checkliste Immobilien

Vor der Versteigerung

- Tageszeitungen studieren oder bei Gericht nach Terminen fragen. Evtl. aktuellen Katalog mit Terminen unter unika.de anfordern.
- Objekt aussuchen und besichtigen. Versuchen Sie das Objekt über den Eigentümer auch von innen zu besichtigen und nehmen Sie einen Baufachmann mit.
- Einsehen in die Versteigerungsakte beim zuständigen Rechtspfleger der Versteigerung im Grundbuchamt bitten. Hier erhalten Sie Angaben über den Bauzustand (Gutachten), evtl. Vermietung, laufende Kosten, Sondernutzungsrechte, Anschlüsse an öffentliche Versorgungsnetze, Wegerechte oder Dauerwohnansprüche.
- Fragen Sie beim Baunutzungsamt nach, ob Nutzungseinschränkungen, Baulasten oder offene Erschließungskosten bestehen
- Erkundigen Sie sich beim Wohnungsamt, ob eine Wohnungsbindung (sozialer Wohnungsbau, Denkmalschutz) besteht.
- Fordern Sie einen Grundbuchauszug an, ob die Immobilie lastenfrei ist
- Ermitteln Sie Ihren maximalen Kauf-/Gebotspreis. Beachten Sie auch, dass zu den eigentlichen Versteigerungskosten oftmals noch eine Renovierung kommt. Bei Ihrer Kalkulation mit einplanen!
- Als Vorbereitung besuchen Sie einfach zwei Versteigerungen zum Test, somit können Sie im Vorfeld noch einige Fragen zum Ablauf klären.
- Bedenken Sie, dass der Rücktritt vom Kauf einer zwangsversteigerten Immobilie ausgeschlossen ist. Also unbedingt im Vorfeld genau über die Immobilie informieren!

Die Versteigerung

- Haben Sie sich nun für ein Objekt entschieden, dann können Sie dieses in einer 30 minütigen Bietzeit am angegebenen Termin ersteigern. **Setzen Sie sich unbedingt ein Limit!**
- Zur Versteigerung einen Personalausweis mitnehmen
- Wenn Sie mit bieten wollen, dann müssen Sie eine Sicherungsleistung von 10% des Verkehrswertes bei Gericht hinterlegen. In Form eines Verrechnungsschecks, einer Überweisung oder einer Bürgschaft.
- Wer das höchste Gebot nennt, ist neuer Eigentümer
- Erreicht das höchste Gebot nicht 50% des Festgelegten Verkehrswertes, wird der Zuschlag beim ersten Termin nicht erteilt
- Bei einem Höchstgebot zwischen 50 und 70% können die Gläubiger beim ersten Termin ein Veto einlegen
- Erfolgt ein zweiter Termin, ist eine freie Preisgestaltung möglich, d.h. Die Immobilie kann auch 90% unter dem Verkehrswert versteigert werden
- Ende der Versteigerung ist, wenn der Rechtspfleger „Schluss der Versteigerung“ ausruft

- Haben Sie den Zuschlag erhalten, sind Sie rechtlicher und wirtschaftlicher Eigentümer der Immobilie

Nach der Versteigerung

- Etwa vier bis acht Wochen nach der Versteigerung ist der Verteilungstermin, bis dahin muss das Geld bei Gericht eingegangen sein. Gut wäre also, wenn die Finanzierung schon vor der Versteigerung mit den Banken geklärt ist. Zu beachten ist auch, dass das Höchstgebot vom Zuschlag bis zum Verteilungstermin mit 4% zu verzinsen ist
- Die entstandenen Gerichtskosten für die Erteilung des Zuschlags sind zu entrichten
- Grunderwerbssteuer und Eintragung im Grundbuch als neuer Eigentümer kommen ebenfalls nach der Versteigerung auf Sie zu

Für die Finanzierung benötigen Sie

- Umsatz- und Ertragsvorschau
- Sicherheitenübersicht
- evtl. Liquiditätsplan mit Erläuterungen
- Investitionsplan mit Erläuterungen
- Finanzierungsplan
- Eigen- oder Fremdmittelnachweise