

# Des einen Freud, des andern Leid

## Der Erwerb von Immobilien in der Zwangsversteigerung

von Ass. Jur. Lutz Minkner, CEO von Minkner & Partner

Allerorten hört man, die spanische Immobilienkrise sei überwunden. Das ist gewiss richtig, sieht man nur den Teilmarkt von Angebot und Nachfrage von und für Luxusimmobilien für ein internationales Publikum. Der rein spanische Markt hat sich aber noch lange nicht erholt. Nach Angaben der Madrider Refinanzierungsberatung AFES droht 350.000 spanischen Familien in den nächsten zwei Jahren die Zwangsversteigerung. Seit 2008 waren schon 150.000 spanische Familien in Zwangsversteigerungsverfahren verwickelt, so dass man von etwa 500.000 betroffenen Familien sprechen kann.

Die spanischen Banken, die schon über 100 Milliarden Euro für notleidende Hypothekenkredite abschreiben mussten, hatten in den letzten Jahren eigene Immobilienabteilungen installiert, um den Absatz der finanzierten Immobilien zu beschleunigen. Allerdings mit mäßigem Erfolg. Zwar boten sie den Interessenten die Immobilien zum Hypothekenswert oder darunter und mit 100 % Finanzierung an, doch hohe Arbeitslosigkeit und Verschuldung waren dem Absatz nicht förderlich. Für ein internationales Publikum waren diese Immobilien meist nicht interessant: Lage und Ausstattung waren in der Regel nicht so, wie ein anspruchsvolles, internationales Publikum es sich erträumte. Schnäppchenjäger, die sich für Bankverwertungen interessierten, fanden selten attraktive Objekte.

Immobilien, die von den Banken nicht selbst verwertet werden können, werden im gerichtlichen Zwangsversteigerungsverfahren verwertet. Wer in der Zwangsversteigerung erwerben will, sollte einen fachkundigen Rechtsanwalt hinzuziehen. Ein kompliziertes Verfahren, das ich im Folgenden kurz darstellen will.

### Das Zwangsversteigerungsverfahren

Hat ein Gläubiger die Zwangsversteigerung beantragt, fordert das Gericht beim Eigentumsregister (Grundbuchamt) das Lastenverzeichnis der Immobilie und beim Eigentümer die Escritura an. Die Ausstellung der Eigentums- und Lastenbescheinigung durch das Eigentumsregister wird im Register eingetragen, so dass jeder Dritte jetzt schon sehen kann, dass das Zwangsversteigerungsverfahren eingeleitet ist. Alle anderen im Grundbuch eingetragenen Gläubiger werden ebenfalls vom Gericht benachrichtigt und zugleich aufgefordert mitzuteilen, ob und in welcher Höhe die eingetragene Belastung noch valutiert ist. Sollte die Immobilie vermietet sein, wird auch der Mieter über die anstehende Zwangsversteigerung informiert.

Sodann gibt das Gericht ein Sachverständigengutachten zur Ermittlung des Verkehrswertes in Auftrag. Danach setzt das Gericht den Versteigerungswert fest.

### Der Versteigerungstermin

Nach Vorliegen des Gutachtens und Zustellung an die Parteien setzt das Gericht den Versteigerungstermin an, der mindestens zwanzig Werktagen vorher dem Schuldner persönlich zugestellt oder – falls die Anschrift nicht bekannt ist, was gelegentlich bei Ferienimmobilien passiert – aushängen muss. An dem Versteigerungstermin können alle Personen teilnehmen, die zuvor bei Gericht einen Betrag in Höhe von 20 % des Versteigerungswertes eingezahlt oder eine entsprechende Bankbürgschaft hinterlegt haben. Der Gläubiger (z.B. die Bank) kann an dem Versteigerungstermin teilnehmen, ohne eine Kautionsleistung zu leisten. Dagegen ist der Schuldner von der Teilnahme ausgeschlossen.

Liegt das Höchstgebot im Versteigerungstermin bei mehr als 70 % des Versteigerungswertes,



erhält der Meistbietende den Zuschlag. Liegt das Höchstgebot unter 70 % kann der Schuldner innerhalb von 10 Tagen einen Dritten stellen, der sein Angebot auf das Höchstgebot aufbessert. Gelingt dem Schuldner die Beibringung dieses Dritten nicht, kann sich der Vollstreckungsgläubiger innerhalb von weiteren 5 Tagen die Immobilie zu 70 % des Verkehrswertes oder in Höhe der vollstreckten Forderung zuschlagen lassen, wenn dieser Betrag das letzte Höchstgebot übersteigt und mehr als 60 % des Verkehrswertes beträgt.

Wenn Schuldner und Gläubiger die vorgenannten Möglichkeiten nicht nutzen und das Meistgebot über 50 % des Verkehrswertes liegt, muss das Gericht den Zuschlag dem Meistbietenden erteilen. Liegt das Höchstgebot unter 50 %, erfolgt der Zuschlag an den Meistbietenden, wenn die vollstreckte Forderung von dem Erlös ausgeglichen werden kann. Sollte dies nicht der Fall sein, liegt der Zuschlag im Ermessen des Richters.

Wird im Versteigerungstermin kein Gebot abgegeben, kann sich der Vollstreckungsgläubiger innerhalb einer Frist von 20 Tagen die Immobilie zu 60 % des Verkehrswertes zuschlagen lassen.

### Und wie geht es weiter?

Mit dem Zuschlag sind im Grundbuch alle nachrangigen Rechte zu löschen. Vorrangige Lasten dagegen bleiben bestehen und werden Schuld des Erwerbers. Sollte ein Übererlös erzielt werden, wird dieser an die nachrangigen Gläubiger in ihrer Rangfolge ausgeschüttet.

Eine ausführliche Darstellung dieses Themas findet sich bei Lutz Minkner – Der Immobilien-Ratgeber SPANIEN – Alles über Recht und Steuern, Verlag Pro Business, ISBN 978 – 3 – 86805 – 832 – 1, www.book-on-demand.de, Amazon und Buchhandel.

**Ass. Jur. Lutz Minkner**  
Wirtschaftsjurist, CEO

**minkner & partner s.l.**

Avenida Rey Jaime I, 109 • E-07180 Santa Ponsa  
Tel.: 0034 / 971 695 255 • Fax: 0034 / 971 695 695

lutz.minkner@minkner.com  
www.minkner.com

