

## So werden Auktionen organisiert

**CHRISTIAN GERBOTH** Zwar sind mit der Krise nicht alle Preise auf dem spanischen Immobilienmarkt gefallen, doch für diejenigen, die auf der Suche nach einer Immobilie sind, besteht mittlerweile im Rahmen der Privatversteigerung die Möglichkeit, ein wahres Schnäppchen ergattern zu können. Die Frage ist, was hat es mit einer solchen Privatversteigerung auf sich und wie läuft sie ab?



Im Gegensatz zu einer Zwangsversteigerung wird eine Privatversteigerung nicht vom Gericht, sondern von einem privaten Veranstalter organisiert und durchgeführt, wodurch keine hohen Gerichtskosten anfallen. Der Veranstalter erhält lediglich ein Erfolgshonorar in Höhe von je circa drei Prozent plus Mehrwertsteuer des Endpreises vom Käufer und vom Verkäufer. Der Käufer trägt außerdem die Kosten des Notars, der Grunderwerbssteuer und des Grundbucheintrags. Die Versteigerung selbst findet in Anwesenheit eines Notars statt, der auch den Zuschlag an den Meistbietenden erteilt.

Im Vorfeld werden alle Objekte, die bei der Versteigerung angeboten werden, von einem Gutachter bezüglich ihres Wertes geschätzt. Diese Gutachten können dann vor dem Versteigerungstermin beim Veranstalter eingesehen werden. Bei Interesse besteht auch meist die Möglichkeit, die angebotenen Objekte zu besichtigen. Vor der Auktion wird ein Katalog herausgegeben, welcher meist auf Anfrage zugesendet wird oder im Internet abrufbar ist.

Die eigentliche Versteigerung beginnt dann mit dem Mindestgebot, welches im Katalog ausgewiesen ist. Dieses liegt gewöhnlich bei circa 75 Prozent des Gutachterwertes, kann aber auch weit niedriger ausfallen – in jedem Fall ist es eine günstige Ausgangssituation für den Interessenten, da es deutlich unter dem geschätzten Marktwert liegt. Die jeweiligen Bedingungen der Versteigerung werden vom Veranstalter bestimmt und ebenfalls im Katalog bekannt gemacht. Die Steigerungsraten können von Objekt zu Objekt unterschiedlich gestaltet sein. Sie werden normalerweise zu jedem Objekt vor Beginn der Auktion vom Veranstalter bekannt gegeben. Falls kein Interessent bereit war, das Mindestgebot abzugeben, ist die Versteigerung beendet. Die Abwicklung, wie die Bezahlung und die Unterzeichnung des notariellen Kaufvertrages, wird ebenfalls vorab vom Veranstalter geregelt.

Grundsätzlich ist noch vor der Auktion zumindest eine Anzahlung zu leisten. Leistet der Käufer den Kaufpreis dann nicht innerhalb der bestimmten Zahlungsfrist, hat der Verkäufer das Recht, den Vertrag rückabzuwickeln und die Anzahlung einzubehalten.

Diese Art des Immobilienerwerbs ist, neben dem Kauf beim Immobilienmakler, eine interessante Möglichkeit, in Krisenzeiten ein Objekt für einen niedrigeren Preis zu erhalten, um dieses dann in einigen Jahren für einen höheren Preis zu verkaufen. Interessenten sollten aber trotzdem vor Abgabe des Mindestgebotes die Immobilien durch einen unabhängigen Rechtsanwalt prüfen lassen.