

Diplomarbeit

Hochschule Anhalt, Standort Bernburg
Fachbereich Wirtschaft
Studiengang Immobilienwirtschaft
Abgabe Juni 2005

David Hillger

Zwangsversteigerungen im Mitteldeutschen Raum



Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek:

Bibliografische Information der Deutschen Nationalbibliothek: Die Deutsche Bibliothek verzeichnet diese Publikation in der Deutschen Nationalbibliografie; detaillierte bibliografische Daten sind im Internet über <http://dnb.d-nb.de/> abrufbar.

Dieses Werk sowie alle darin enthaltenen einzelnen Beiträge und Abbildungen sind urheberrechtlich geschützt. Jede Verwertung, die nicht ausdrücklich vom Urheberrechtsschutz zugelassen ist, bedarf der vorherigen Zustimmung des Verlanges. Das gilt insbesondere für Vervielfältigungen, Bearbeitungen, Übersetzungen, Mikroverfilmungen, Auswertungen durch Datenbanken und für die Einspeicherung und Verarbeitung in elektronische Systeme. Alle Rechte, auch die des auszugsweisen Nachdrucks, der fotomechanischen Wiedergabe (einschließlich Mikrokopie) sowie der Auswertung durch Datenbanken oder ähnliche Einrichtungen, vorbehalten.

Copyright © 2005 Diplom.de
ISBN: 9783956360497

David Hillger

Zwangsversteigerungen im mitteldeutschen Raum

David Hillger

Zwangsversteigerungen im Mitteldeutschen Raum

ISBN-10: 3-8324-9698-X

ISBN-13: 978-3-8324-9698-2

Druck Diplomica® GmbH, Hamburg, 2006

Zugl. Hochschule Anhalt, Standort Bernburg, Bernburg, Deutschland, Diplomarbeit, 2005

Dieses Werk ist urheberrechtlich geschützt. Die dadurch begründeten Rechte, insbesondere die der Übersetzung, des Nachdrucks, des Vortrags, der Entnahme von Abbildungen und Tabellen, der Funksendung, der Mikroverfilmung oder der Vervielfältigung auf anderen Wegen und der Speicherung in Datenverarbeitungsanlagen, bleiben, auch bei nur auszugsweiser Verwertung, vorbehalten. Eine Vervielfältigung dieses Werkes oder von Teilen dieses Werkes ist auch im Einzelfall nur in den Grenzen der gesetzlichen Bestimmungen des Urheberrechtsgesetzes der Bundesrepublik Deutschland in der jeweils geltenden Fassung zulässig. Sie ist grundsätzlich vergütungspflichtig. Zuwiderhandlungen unterliegen den Strafbestimmungen des Urheberrechtes.

Die Wiedergabe von Gebrauchsnamen, Handelsnamen, Warenbezeichnungen usw. in diesem Werk berechtigt auch ohne besondere Kennzeichnung nicht zu der Annahme, dass solche Namen im Sinne der Warenzeichen- und Markenschutz-Gesetzgebung als frei zu betrachten wären und daher von jedermann benutzt werden dürften.

Die Informationen in diesem Werk wurden mit Sorgfalt erarbeitet. Dennoch können Fehler nicht vollständig ausgeschlossen werden, und die Diplomarbeiten Agentur, die Autoren oder Übersetzer übernehmen keine juristische Verantwortung oder irgendeine Haftung für evtl. verbliebene fehlerhafte Angaben und deren Folgen.

© Diplomica GmbH

<http://www.diplom.de>, Hamburg 2006

Printed in Germany

I. Abstrakt

Kurzfassung

Die vorliegende wissenschaftliche Arbeit zur Erlangung des akademischen Grades „Diplom-Betriebswirt für Immobilienwirtschaft (FH)“ setzt sich mit Zwangsversteigerungen im Mitteldeutschen Raum auseinander.

Dazu hat der Autor 534 Fälle des Jahres 2003 im Ballungsgebiet Halle/Leipzig und in sechs Landkreisen untersucht. Das an den jeweiligen Amtsgerichten aufgenommene Datenmaterial wurde in sieben Segmente (Ein-Zweifamilienhäuser, Wohn- und Teileigentum, Mehrfamilienhäuser, Gewerbeobjekte, Bauland, Erbbau und Acker- und Waldflächen) gegliedert.

Den empirischen Untersuchungen hat der Autor zwei theoretische Ausführungen vorangestellt. So sollen einer rechtlichen Einführung in die Thematik Erkenntnisse zur Entwicklung des Immobilienmarktes in Deutschland folgen.

Die Arbeit richtet sich an Sachverständige, Gutachterausschüsse und Finanzierungsinstitute, beantwortet aber auch Bietinteressenten und Schuldner mögliche Fragen zur Thematik.

Abstract

The present scientific work is written to obtain the academic degree „Diplom Betriebswirt für Immobilienwirtschaft (FH)“ - (degree in real estate economy) and is a detailed study of forced sales in central Germany.

The author examined 534 cases of 2003 which occurred in six surrounding administrative districts in the area of Halle / Leipzig. The data collected at the local courts having jurisdiction were split up into seven segments: single- and two family houses, home and part-ownership, multifamily houses, commercial property, building land, leasehold, agricultural land and forest.

Two theoretical chapter precede empirical research. After that findings are following on the development of real estate economy in Germany.

The work addresses appraisers, advisory and experts committees, financing institutions but also answers questions of bidders and debtors about the subject.

II. Vorwort

Zwangsversteigerungen stehen auf der einen Seite im Spannungsfeld des sozialen und finanziellen Abstiegs der Schuldner und der notwendigen Tilgung von Forderungen gegenüber den Gläubigern auf der anderen Seite.

Somit stoßen Versteigerungen in der breiten Öffentlichkeit oft auf Ablehnung und erzeugen Empathie gegenüber den Personen, die unfreiwillig ihr Eigentum verlassen müssen. Wie die Zahlen der Beteiligten bei den Zwangsversteigerungen zeigen, ist es für viele Personen ein Tabu über den Erwerb einer zwangsversteigerten Immobilie nachzudenken. Dabei wird vergessen, dass zum einen der Erlös aus den Versteigerungen die Verbindlichkeiten voll oder zumindest teilweise tilgen kann und somit zur finanziellen Entlastung des Schuldners beiträgt und zum anderen potentiellen Immobilienerwerbern die Möglichkeit eingeräumt wird, verhältnismäßig günstig Eigentum zu erwerben.

Diese Arbeit richtet sich an ein breites Publikum. So soll neben Gutachterausschüssen und Finanzierungsinstituten auch Privatpersonen, die ein persönliches Interesse an dieser Materie haben, Einblick in den Zwangsversteigerungsmarkt am Beispiel ausgewählter Regionen in Mitteldeutschland gewährt werden. Die vorliegende Arbeit ist in Zusammenarbeit mit der Allianz Lebensversicherungs-AG / Hypothekenabteilung entstanden.

An dieser Stelle möchte der Autor die Gelegenheit nutzen, um sich bei all denjenigen Personen zu bedanken, die zum Gelingen der Diplomarbeit beigetragen haben. Mein besonderer Dank gilt dabei Herrn Prof. Dr. H. Pauk, der mich auf das Thema gebracht hat und mit Interesse und Unterstützung die Entwicklung dieser Arbeit begleitet hat. Herzlichen Dank auch Herrn K. Fischer und seinem Nachfolger Herrn Dr. B. Wanke, die mir im Namen der Allianz hilfreich zur Seite standen.

Die Untersuchung wäre nicht ohne die Mithilfe der jeweiligen Amtsgerichte möglich gewesen. Allen Beteiligten möchte ich ebenfalls an dieser Stelle danken.

Auch die Unterstützung von Herrn Dipl. Ing. M. Kredit vom städtischen Vermessungsamt Leipzig / Gutachterausschuss soll nicht unerwähnt bleiben. Er hat mir dankenswerter Weise die vom Amtsgericht Leipzig aufgenommenen Daten zur Verfügung gestellt.

Schließlich gilt auch meiner Frau, die mir während der gesamten Vorbereitung und Realisierung dieser Arbeit motivierend zur Seite stand, ein besonders großes Dankeschön.

III. Inhaltsverzeichnis

| | |
|---|-----------|
| I. ABSTRAKT..... | I |
| II. VORWORT | II |
| III. INHALTSVERZEICHNIS..... | III |
| IV. ABBILDUNGSVERZEICHNIS | VI |
| V. TABELLENVERZEICHNIS..... | VII |
| VI. ABKÜRZUNGSVERZEICHNIS..... | IX |
| 1 EINLEITUNG | 1 |
| 1.1 PROBLEMSTELLUNG UND ZIELSETZUNG | 1 |
| 1.2 UNTERSUCHUNGSGEBIET UND METHODEN DER UNTERSUCHUNG | 2 |
| 1.3 GLIEDERUNG DER ARBEIT | 3 |
| 2 ZWANGSVERSTEIGERUNGEN ALS RECHTLICHES INSTRUMENT | 4 |
| 2.1 GRUNDLAGEN DES HEUTIGEN ZWANGSVERSTEIGERUNGSGESETZES..... | 4 |
| 2.1.1 <i>Historische Hintergründe des Zwangsversteigerungsgesetzes</i> | <i>4</i> |
| 2.1.2 <i>Immobilienzwangsversteigerungen im Kontext verschiedener gesetzlicher Regelungen</i> | <i>5</i> |
| 2.1.3 <i>Arten der Versteigerung im Zwangsversteigerungsgesetz</i> | <i>5</i> |
| 2.2 GRUNDSÄTZE DER ZWANGSVERSTEIGERUNG | 6 |
| 2.2.1 <i>Objekte der Zwangsversteigerung.....</i> | <i>6</i> |
| 2.2.1.1 <i>Definition von Grundstück und Immobilie</i> | <i>7</i> |
| 2.2.1.2 <i>Wohneigentum, Teileigentum und Wohnrechte</i> | <i>7</i> |
| 2.2.1.3 <i>Erbbaurecht.....</i> | <i>8</i> |
| 2.2.1.4 <i>Bruchteile an Grundstücken (ideelle Miteigentumsanteile)</i> | <i>8</i> |
| 2.2.1.5 <i>Bestandteile und Zubehör</i> | <i>9</i> |
| 2.2.2 <i>Beteiligte Personen und deren Rechte</i> | <i>10</i> |
| 2.2.3 <i>Zuständigkeit.....</i> | <i>12</i> |
| 2.2.4 <i>Verfahrensgrundsätze</i> | <i>12</i> |
| 2.2.4.1 <i>Amtsbetrieb</i> | <i>12</i> |
| 2.2.4.2 <i>Rangordnung der Rechte</i> | <i>13</i> |
| 2.2.4.3 <i>Übernahmegrundsatz</i> | <i>13</i> |
| 2.2.4.4 <i>Einzel- und Gesamtverfahren</i> | <i>14</i> |
| 2.2.5 <i>Vollstreckungsvoraussetzungen</i> | <i>14</i> |
| 2.2.5.1 <i>Titel</i> | <i>14</i> |
| 2.2.5.2 <i>Vollstreckungsklausel.....</i> | <i>14</i> |
| 2.2.5.3 <i>Zustellung.....</i> | <i>15</i> |
| 2.3 VORRAUSSETZUNGEN UND VERFAHREN DER ZWANGSVERSTEIGERUNG..... | 15 |
| 2.3.1 <i>Antragsprüfung, Anordnungsbeschluss und Beitritt weiterer Gläubiger.....</i> | <i>15</i> |
| 2.3.2 <i>Beschlagnahme des Grundstücks.....</i> | <i>16</i> |
| 2.3.3 <i>Einstweilige Einstellung oder Aufhebung des Verfahrens</i> | <i>16</i> |
| 2.3.3.1 <i>Einstellung.....</i> | <i>16</i> |
| 2.3.3.2 <i>Aufhebung des Verfahrens</i> | <i>17</i> |
| 2.3.4 <i>Aktivitäten vor dem Versteigerungstermin.....</i> | <i>18</i> |
| 2.3.4.1 <i>Festsetzung und Auswirkungen des Verkehrswertes</i> | <i>18</i> |
| 2.3.4.2 <i>Bestimmung des Versteigerungstermins.....</i> | <i>20</i> |
| 2.3.4.3 <i>Meistgebot und geringstes Gebot.....</i> | <i>20</i> |
| 2.3.4.4 <i>Weitere Versteigerungsbedingungen</i> | <i>21</i> |
| 2.3.5 <i>Versteigerungstermin.....</i> | <i>21</i> |
| 2.3.5.1 <i>Bekanntmachungsteil.....</i> | <i>21</i> |
| 2.3.5.2 <i>Bietstunde.....</i> | <i>22</i> |
| 2.3.5.3 <i>Vollmacht</i> | <i>23</i> |
| 2.3.5.4 <i>Gebot</i> | <i>23</i> |
| 2.3.5.5 <i>Sicherheitsleistung</i> | <i>23</i> |
| 2.3.6 <i>Zuschlag.....</i> | <i>24</i> |
| 2.3.6.1 <i>Zuschlagsentscheidung</i> | <i>24</i> |

| | | |
|------------|---|-----------|
| 2.3.6.2 | Zuschlagserteilung | 25 |
| 2.3.6.3 | Zuschlagsversagungsgründe | 25 |
| 2.3.7 | <i>Verteilung des Versteigerungserlöses</i> | 26 |
| 2.3.7.1 | Verteilungstermin | 26 |
| 2.3.7.2 | Teilungsplan | 26 |
| 2.3.7.3 | Ausführung des Teilungsplanes | 27 |
| 3 | ZWANGSVERSTEIGERUNG ALS TEIL DES IMMOBILIENMARKTES | 28 |
| 3.1 | IMMOBILIENMARKT | 28 |
| 3.1.1 | <i>Kennzeichen des Immobilienmarktes</i> | 28 |
| 3.1.2 | <i>Markteinflussfaktoren</i> | 30 |
| 3.2 | TENDENZEN IN DER IMMOBILIENWIRTSCHAFT | 30 |
| 3.2.1 | <i>Wohnimmobilien</i> | 30 |
| 3.2.1.1 | Wohnungsmärkte | 30 |
| 3.2.1.2 | Wohnflächen | 31 |
| 3.2.1.3 | Wohnneubau | 31 |
| 3.2.1.4 | Wohneigentum allgemein und nach dem Alter der Eigentümer | 33 |
| 3.2.1.5 | Gebrauchte Immobilien vs. Neubauten | 35 |
| 3.2.1.6 | Änderung der Personenanzahl pro Haushalt | 35 |
| 3.2.2 | <i>Gewerbeimmobilien / Büroimmobilien</i> | 37 |
| 3.2.3 | <i>Auswirkung des Strukturwandels auf die Wohnungswirtschaft</i> | 38 |
| 3.2.4 | <i>Demografische und wanderungsbedingte Entwicklung</i> | 39 |
| 3.2.5 | <i>Finanzierungen und Einfluss von Basel II</i> | 41 |
| 3.3 | FREIHÄNDIGER VERKAUF VS. ZWANGSVERSTEIGERUNG | 42 |
| 3.3.1 | <i>Informationsstand</i> | 42 |
| 3.3.2 | <i>Erwerbsnebenkosten</i> | 43 |
| 3.3.3 | <i>Temporärer Zwang</i> | 43 |
| 3.4 | ENTWICKLUNG DER ZWANGSVERSTEIGERUNGEN IN DEUTSCHLAND | 43 |
| 3.4.1 | <i>Entwicklung der Summe der Termine und der Verkehrswerte</i> | 44 |
| 3.4.2 | <i>Regionale Entwicklung der Termine</i> | 45 |
| 3.4.3 | <i>Termine pro Einwohner</i> | 46 |
| 3.4.4 | <i>Termine in größeren Städten</i> | 46 |
| 3.4.5 | <i>Summe der Verkehrswerte in den einzelnen Regionen</i> | 47 |
| 3.4.6 | <i>Verkehrswerte im Durchschnitt</i> | 48 |
| 3.4.7 | <i>Erlöse im Verhältnis zum Verkehrswert</i> | 49 |
| 3.4.8 | <i>Dauer der Zwangsversteigerungsverfahren</i> | 49 |
| 3.4.9 | <i>Anteile der Verfahrensabschlüsse bei Zwangsversteigerungsverfahren</i> | 50 |
| 3.4.10 | <i>Analyse der Zwangsversteigerungen in den Jahren 2003 / 2004</i> | 50 |
| 3.5 | URSACHEN VON ZWANGSVERSTEIGERUNGEN | 51 |
| 3.5.1 | <i>Arbeitslosigkeit</i> | 52 |
| 3.5.2 | <i>Entwicklung der Scheidungen</i> | 54 |
| 3.5.3 | <i>Insolvenzen</i> | 55 |
| 3.5.4 | <i>Zunahme der Immobilienfinanzierung</i> | 56 |
| 3.6 | PROGNOSE FÜR DIE ENTWICKLUNG DER ZWANGSVERSTEIGERUNGEN | 58 |
| 4 | ANALYSE DES ZWANGSVERSTEIGERUNGSMARKTES IM MITTELDEUTSCHEN RAUM | 60 |
| 4.1 | DAS UNTERSUCHUNGSGBIET | 60 |
| 4.2 | AUSWERTUNG DER DURCHFÜHRTEN ZWANGSVERSTEIGERUNGEN IM UNTERSUCHUNGSGBIET | 62 |
| 4.2.1 | <i>Gesamtheit der Segmente</i> | 62 |
| 4.2.1.1 | Regionale Aufteilung der durchgeführten Zwangsversteigerungen | 62 |
| 4.2.1.2 | Verteilung der einzelnen Segmente im Untersuchungsgebiet | 63 |
| 4.2.1.3 | Verkehrswerte der einzelnen Segmente | 64 |
| 4.2.1.4 | Erlöswerte der einzelnen Segmente | 64 |
| 4.2.1.5 | Erlöswertquote der Verkehrswerte in den Segmenten | 65 |
| 4.2.1.6 | Bieter, Gebote und Termine | 65 |
| 4.2.1.7 | Sonstiges | 66 |
| 4.2.2 | <i>Ein- und Zweifamilienhäuser</i> | 67 |
| 4.2.2.1 | Regionale Aufteilung der Zwangsversteigerungen von Ein- und Zweifamilienhäusern | 67 |
| 4.2.2.2 | Verkehrswert der Objekte | 68 |
| 4.2.2.3 | Zuschlagswerte | 68 |

| | | |
|----------|---|----|
| 4.2.2.4 | Anteil des Erlöswertes vom Verkehrswert..... | 68 |
| 4.2.2.5 | Regionaler Vergleich der durchschnittlich gezahlten Preise für Ein- und Zweifamilienhäuser | 69 |
| 4.2.2.6 | Baujahr der Immobilien | 70 |
| 4.2.2.7 | Grundstücksgrößen und Bodenwerte | 70 |
| 4.2.2.8 | Größe und Preis der Wohnfläche | 71 |
| 4.2.2.9 | Bieter, Gebote und Termine | 72 |
| 4.2.2.10 | Sonstiges | 73 |
| 4.2.3 | <i>Wohn- und Teileigentum</i> | 74 |
| 4.2.3.1 | Regionale Aufteilung der durchgeführten Zwangsversteigerungen von Wohn- und Teileigentum | 74 |
| 4.2.3.2 | Verkehrswerte der Objekte | 75 |
| 4.2.3.3 | Zuschlagswerte | 75 |
| 4.2.3.4 | Abweichung des Erlöswertes von den Verkehrswerten | 76 |
| 4.2.3.5 | Regionalvergleich der durchschnittlich am Markt gezahlten Preise für Wohn- und Teileigentum | 76 |
| 4.2.3.6 | Bau- und Sanierungsjahr | 77 |
| 4.2.3.7 | Zuschlagswert im Verhältnis zur Wohnfläche in €/m ² | 77 |
| 4.2.3.8 | Wohnflächen | 78 |
| 4.2.3.9 | Bieter, Gebote und Termine | 78 |
| 4.2.3.10 | Sonstiges | 79 |
| 4.2.4 | <i>Mehrfamilienhäuser</i> | 80 |
| 4.2.4.1 | Regionale Aufteilung der durchgeführten Zwangsversteigerungen | 80 |
| 4.2.4.2 | Verkehrswert der Objekte | 81 |
| 4.2.4.3 | Zuschlagswerte | 81 |
| 4.2.4.4 | Abweichung des Erlöswertes vom Verkehrswert | 81 |
| 4.2.4.5 | Regionalvergleich der durchschnittlich am Markt gezahlten Preise für Mehrfamilienhäuser | 82 |
| 4.2.4.6 | Baujahr der Immobilien | 83 |
| 4.2.4.7 | Grundstücksgrößen und Bodenwerte | 83 |
| 4.2.4.8 | Größe und Preise der Wohnflächen | 84 |
| 4.2.4.9 | Bieter, Gebote und Termine | 85 |
| 4.2.4.10 | Sonstiges | 86 |
| 4.2.5 | <i>Gewerbeobjekte</i> | 86 |
| 4.2.5.1 | Regionale Aufteilung der Zwangsversteigerungen von Gewerbeobjekten | 86 |
| 4.2.5.2 | Verkehrswerte der Objekte | 87 |
| 4.2.5.3 | Zuschlagswerte | 88 |
| 4.2.5.4 | Abweichung der Erlösquote vom Verkehrswert | 88 |
| 4.2.5.5 | Baujahr | 88 |
| 4.2.5.6 | Preis- und Größe von Grundstücken und Gewerbeflächen | 89 |
| 4.2.5.7 | Bieter, Gebote und Termine | 89 |
| 4.2.5.8 | Sonstiges | 90 |
| 4.2.6 | <i>Unbebautes Land / Bauland</i> | 91 |
| 4.2.6.1 | Regionale Aufteilung der durchgeführten Zwangsversteigerungen | 91 |
| 4.2.6.2 | Verkehrswert der Objekte | 91 |
| 4.2.6.3 | Zuschlagswerte | 92 |
| 4.2.6.4 | Erlöswerte vom Verkehrswert | 92 |
| 4.2.6.5 | Größe und Wert der Grundstücke | 92 |
| 4.2.6.6 | Bieter, Gebote und Termine | 92 |
| 4.2.6.7 | Sonstiges | 93 |
| 4.2.7 | <i>Acker- und Waldflächen</i> | 93 |
| 4.2.7.1 | Regionale Aufteilung der durchgeführten Zwangsversteigerungen | 93 |
| 4.2.7.2 | Verkehrswerte der Objekte | 94 |
| 4.2.7.3 | Zuschlagswerte | 94 |
| 4.2.7.4 | Abweichungen der Erlöswertanteile zum Verkehrswert | 94 |
| 4.2.7.5 | Größe und Wert der Grundstücke | 95 |
| 4.2.7.6 | Bieter, Gebote und Termine | 95 |
| 4.2.7.7 | Sonstiges | 96 |
| 4.2.8 | <i>Erbbaurecht</i> | 96 |

5 SCHLUSSWORT UND AUSBLICK97

VII. ANHANG.....X

VIII. LITERATUR- UND QUELLENVERZEICHNIS XXXVI

IX. EHRENWÖRTLICHE ERKLÄRUNG XLI

IV. Abbildungsverzeichnis

| | | |
|--------------|---|----|
| Abbildung 1 | Wohnungsbauentwicklung | 32 |
| Abbildung 2 | Wohneigentumsquote in Abhängigkeit von der Altersentwicklung | 34 |
| Abbildung 3 | Voraussichtliche Bevölkerungsentwicklung 2004 - 2020..... | 40 |
| Abbildung 4 | Entwicklung der Antragsanzahl auf Zwangsversteigerung 1958 - 2003..... | 44 |
| Abbildung 5 | Entwicklung der Zwangsversteigerungen und der Verkehrswerte 1993 - 2004..... | 44 |
| Abbildung 6 | Entwicklung der Zwangsversteigerungstermine der einzelnen Bundesländer | 45 |
| Abbildung 7 | Relative Aufteilung der Zwangsversteigerungen 2004..... | 51 |
| Abbildung 8 | Arbeitslosen und Zwangsversteigerungsentwicklung in Deutschland 1958-2003 | 54 |
| Abbildung 9 | Ehescheidungen in Deutschland 1958 - 2003 | 55 |
| Abbildung 10 | Insolvenzverfahren in Deutschland 2003 - 2004..... | 56 |
| Abbildung 11 | Entwicklung der Wohnungsbaukredite 1980 – 2004..... | 57 |
| Abbildung 12 | Ein- und Zweifamilienhäuser / Verteilung der Grundstücksgrößen..... | 71 |
| Abbildung 13 | Ein- und Zweifamilienhäuser / Wohnwert in €/m ² Wohnfläche..... | 72 |
| Abbildung 14 | Mehrfamilienhäuser / Wohnflächenwert in €/m ² | 85 |

V. Tabellenverzeichnis

| | | |
|------------|--|------|
| Tabelle 1 | Horizontal und vertikal aufgegliederte Immobilienmärkte..... | 29 |
| Tabelle 2 | Wohneigentumsanteil von Haushalten und Personen..... | 33 |
| Tabelle 3 | Haushaltstypen in Deutschland..... | 37 |
| Tabelle 4 | Anzahl der Termine auf 100.000 Einwohner..... | 46 |
| Tabelle 5 | Entwicklung der Termine in 40 größeren Städten..... | 47 |
| Tabelle 6 | Summe der Verkehrswerte differenziert nach Bundesländern und Regionen..... | 48 |
| Tabelle 7 | Durchschnittliche Verkehrswerte differenziert nach Bundesländern und Regionen..... | 48 |
| Tabelle 8 | Erlöse im Verhältnis zum Verkehrswert differenziert nach Bundesländern..... | 49 |
| Tabelle 9 | Dauer der Zwangsversteigerungsverfahren in den Bundesländern (2000)..... | 50 |
| Tabelle 10 | Relative Anteile der Verfahrensabschlüsse bei Zwangsversteigerungsverfahren..... | 50 |
| Tabelle 11 | Gesamtheit der Segmente / Regionale Aufteilung der durchgeführten Zwangsversteigerungen..... | 62 |
| Tabelle 12 | Gesamtheit der Segmente / Verteilung der einzelnen Segmente im Untersuchungsgebiet..... | 63 |
| Tabelle 13 | Gesamtheit der Segmente / Verkehrs- und Erlöswerte der einzelnen Segmente..... | 64 |
| Tabelle 14 | Gesamtheit der Segmente / Verhältnis der Erlöswerte zu Verkehrswerten..... | 65 |
| Tabelle 15 | Ein- und Zweifamilienhäuser / Anzahl der Zwangsversteigerungen..... | 67 |
| Tabelle 16 | Ein- und Zweifamilienhäuser / Verkehrs- und Zuschlagswerte..... | 68 |
| Tabelle 17 | Ein- und Zweifamilienhäuser / Verhältnis des Erlöswertes zum Verkehrswert..... | 69 |
| Tabelle 18 | Ein- und Zweifamilienhäuser / Baujahre..... | 70 |
| Tabelle 19 | Ein- und Zweifamilienhäuser / Wohnflächenverteilung..... | 71 |
| Tabelle 20 | Ein- und Zweifamilienhäuser / Anzahl der Termine bis zur Erteilung..... | 73 |
| Tabelle 21 | Wohn- und Teileigentum / Regionale Aufteilung..... | 74 |
| Tabelle 22 | Wohn- und Teileigentum / Verkehrs- und Zuschlagswerte..... | 75 |
| Tabelle 23 | Wohn- und Teileigentum / Erlöswerte im Verhältnis zu den Verkehrswerten..... | 76 |
| Tabelle 24 | Wohn- und Teileigentum / Wohnflächenpreise..... | 77 |
| Tabelle 25 | Wohn- und Teileigentum / Flächen und Erlösquoten..... | 78 |
| Tabelle 26 | Wohn- und Teileigentum / Anzahl der Termine bis zur Erteilung..... | 79 |
| Tabelle 27 | Mehrfamilienhäuser / Regionale Aufteilung der durchgeführten Zwangsversteigerungen..... | 80 |
| Tabelle 28 | Mehrfamilienhäuser / Verkehrs- und Zuschlagswerte aller Objekte in €..... | 81 |
| Tabelle 29 | Mehrfamilienhäuser / Abweichung der Erlöswertquote zum Verkehrswert..... | 82 |
| Tabelle 30 | Mehrfamilienhäuser / Grundstücksgrößen..... | 83 |
| Tabelle 31 | Mehrfamilienhäuser / Wohnflächenverteilung..... | 84 |
| Tabelle 32 | Mehrfamilienhäuser / Anzahl der Termine bis zur Erteilung..... | 86 |
| Tabelle 33 | Gewerbeobjekte / Regionale Aufteilung der realisierten Zwangsversteigerungen..... | 87 |
| Tabelle 34 | Gewerbeobjekte / Verkehrs- und Zuschlagswerte..... | 87 |
| Tabelle 35 | Gewerbeobjekte / Abweichung des Erlöswertes zum Verkehrswert..... | 88 |
| Tabelle 36 | Gewerbeobjekte / Grundstücksgrößen..... | 89 |
| Tabelle 37 | Gewerbeobjekte / Anzahl der Termine bis zur Erteilung..... | 90 |
| Tabelle 38 | Unbebaute Grundstücke / Regionale Aufteilung..... | 91 |
| Tabelle 39 | Unbebaute Grundstücke / Verkehrs- und Zuschlagswerte..... | 91 |
| Tabelle 40 | Unbebaute Grundstücke / Zuschläge in den Terminen..... | 93 |
| Tabelle 41 | Acker- und Waldflächen / Regionale Aufteilung..... | 93 |
| Tabelle 42 | Acker- und Waldflächen / Verkehrs- und Zuschlagswert..... | 94 |
| Tabelle 43 | Acker- und Waldflächen / Erlöswertanteil vom Verkehrswert..... | 94 |
| Tabelle 44 | Acker- und Waldflächen / Grundstücksgrößen..... | 95 |
| Tabelle 45 | Acker- und Waldflächen / Terminverteilung..... | 96 |
| Tabelle 46 | Inhalte der Rangarten..... | X |
| Tabelle 47 | Entwicklung der Arbeitslosigkeit und der Anträge auf Zwangsversteigerungen..... | XI |
| Tabelle 48 | Gesamtheit der Segmente / Bieteranzahl, die zulässige Gebote abgaben..... | XII |
| Tabelle 49 | Gesamtheit der Segmente / Anzahl der Gebote..... | XII |
| Tabelle 50 | Gesamtheit der Segmente / Herkunft der Schuldner..... | XII |
| Tabelle 51 | Gesamtheit der Segmente / Alter der Erwerber..... | XIII |
| Tabelle 52 | Gesamtheit der Segmente / Dauer des Verfahrens..... | XIII |
| Tabelle 53 | Gesamtheit der Segmente / Herkunft der Bieter..... | XIII |
| Tabelle 54 | Gesamtheit der Segmente / Gutachtenalter..... | XIV |
| Tabelle 55 | Ein- und Zweifamilienhäuser / Verteilung der Grundstücksgrößen..... | XIV |
| Tabelle 56 | Ein- und Zweifamilienhäuser / regionaler Vergleich..... | XV |
| Tabelle 57 | Ein- und Zweifamilienhäuser / Verteilung der Bodenwerte..... | XVI |
| Tabelle 58 | Ein- und Zweifamilienhäuser / Wohnflächenpreise mit und ohne Bodenpreise..... | XVI |

| | | |
|-------------|--|--------|
| Tabelle 59 | Ein- und Zweifamilienhäuser / Herkunft der Bieter | XVII |
| Tabelle 60 | Ein- und Zweifamilienhäuser / Anzahl der Bieter | XVII |
| Tabelle 61 | Ein- und Zweifamilienhäuser / Anzahl der zugelassenen Gebote | XVII |
| Tabelle 62 | Ein- und Zweifamilienhäuser / Dauer des Verfahrens | XVIII |
| Tabelle 63 | Ein- und Zweifamilienhäuser / Gutachtenalter | XVIII |
| Tabelle 64 | Ein- und Zweifamilienhäuser / Herkunft der Schuldner | XVIII |
| Tabelle 65 | Ein- und Zweifamilienhäuser / Alter der Erwerber | XVIII |
| Tabelle 66 | Wohn- und Teileigentum / Sanierungsjahr | XIX |
| Tabelle 67 | Wohn- und Teileigentum / Wohnfläche | XIX |
| Tabelle 68 | Wohn- und Teileigentum / differenzierter Regionalvergleich | XX |
| Tabelle 69 | Wohn- und Teileigentum / Herkunft der Bieter | XXI |
| Tabelle 70 | Wohn- und Teileigentum / Anzahl der Bieter | XXI |
| Tabelle 71 | Wohn- und Teileigentum / Anzahl der Gebote | XXI |
| Tabelle 72 | Wohn- und Teileigentum / Personentalter | XXII |
| Tabelle 73 | Wohn- und Teileigentum / Herkunft der Schuldner | XXII |
| Tabelle 74 | Wohn- und Teileigentum / Gutachtenalter | XXII |
| Tabelle 75 | Wohn- und Teileigentum / Verfahrensdauer | XXIII |
| Tabelle 76 | Mehrfamilienhäuser / Bodenwert gesamt | XXIII |
| Tabelle 77 | Mehrfamilienhäuser / differenzierter Regionalvergleich | XXIV |
| Tabelle 78 | Mehrfamilienhäuser / Baujahr der Immobilien | XXV |
| Tabelle 79 | Mehrfamilienhäuser / Zuschlagswert in €/m ² Wohnfläche mit und ohne Bodenwert | XXV |
| Tabelle 80 | Mehrfamilienhäuser / Anzahl der Bieter | XXV |
| Tabelle 81 | Mehrfamilienhäuser / Herkunft der Bieter | XXVI |
| Tabelle 82 | Mehrfamilienhäuser / Anzahl der Gebote | XXVI |
| Tabelle 83 | Mehrfamilienhäuser / Alter der Bieter | XXVI |
| Tabelle 84 | Mehrfamilienhäuser / Verfahrensdauer | XXVII |
| Tabelle 85 | Mehrfamilienhäuser / Gutachtenalter | XXVII |
| Tabelle 86 | Mehrfamilienhäuser / Herkunft der Schuldner | XXVII |
| Tabelle 87 | Gewerbeobjekte / Baujahr der Immobilien | XXVIII |
| Tabelle 88 | Gewerbeobjekte / Bodenwerte | XXVIII |
| Tabelle 89 | Gewerbeobjekte / Herkunft der Bieter | XXVIII |
| Tabelle 90 | Gewerbeobjekte / Gewerbe- und Wohnflächen | XXIX |
| Tabelle 91 | Gewerbeobjekte / Anzahl der Bieter | XXIX |
| Tabelle 93 | Gewerbeobjekte / Alter der Bieter | XXIX |
| Tabelle 94 | Gewerbeobjekte / Versteigerungsdauer | XXX |
| Tabelle 95 | Gewerbeobjekte / Gutachtenalter | XXX |
| Tabelle 96 | Gewerbeobjekte / Herkunft der Schuldner | XXXI |
| Tabelle 98 | Unbebaute Grundstücke / Grundstücksgrößen | XXXI |
| Tabelle 99 | Unbebaute Grundstücke / Bodenwerte | XXXII |
| Tabelle 100 | Unbebaute Grundstücke / Herkunft der Bieter | XXXII |
| Tabelle 101 | Unbebaute Grundstücke / Anzahl der Bieter | XXXII |
| Tabelle 102 | Unbebaute Grundstücke / Anzahl der Gebote | XXXII |
| Tabelle 103 | Unbebaute Grundstücke / Alter der Bieter | XXXIII |
| Tabelle 104 | Unbebaute Grundstücke / Gutachtenalter | XXXIII |
| Tabelle 105 | Unbebaute Grundstücke / Dauer des Verfahrens | XXXIII |
| Tabelle 106 | Unbebaute Grundstücke / Herkunft der Schuldner | XXXIV |
| Tabelle 107 | Acker- und Waldflächen / Herkunft der Bieter | XXXIV |
| Tabelle 108 | Acker- und Waldflächen / Alter der Bieter | XXXIV |
| Tabelle 110 | Acker- und Waldflächen / Anzahl der Bieter | XXXIV |
| Tabelle 111 | Acker- und Waldflächen / Anzahl der Gebote | XXXV |
| Tabelle 112 | Acker- und Waldflächen / Dauer des Verfahrens | XXXV |
| Tabelle 113 | Acker- und Waldflächen / Durchschnittliches Alter der Bieter | XXXV |
| Tabelle 114 | Acker- und Waldflächen / Gutachtenalter | XXXV |

VI. Abkürzungsverzeichnis

| | |
|----------|---|
| Abt. | Abteilung |
| BauGB | Baugesetzbuch |
| BewG | Bewertungsgesetz |
| BGB | Bürgerliches Gesetzbuch |
| EW | Einwohner |
| ErbbauVO | Erbbaurechtsverordnung |
| ErbstR. | Erbschaftssteuer-Richtlinie |
| EZH | Ein- und Zweifamilienhäuser |
| gew. | gewichteten |
| GG | Grundgesetz |
| GMB | Grundstücksmarktbericht |
| inl. | inländisch |
| MFH | Mehrfamilienhaus |
| NRW | Nordrhein-Westfalen |
| öffentl. | öffentlich |
| Ø | durchschnittlich |
| r | Korrelationskoeffizient |
| vs. | lat. von versus gegen, gegenüber |
| WEG | Wohneigentumsgesetz |
| WertR | Wertrichtlinien |
| WertV | Wertermittlungsverordnung |
| WT | Wohn- und Teileigentum |
| ZPO | Zivilprozessordnung |
| ZV | Zwangsversteigerung(en) |
| ZVG | Zwangsversteigerungs- und Zwangsverwaltungsgesetz |

1 Einleitung

„Die Dinge haben nur den Wert, den man ihnen verleiht.“

Molière (1622-73)

1.1 Problemstellung und Zielsetzung

Immobilien gelten im Allgemeinen als wertsicher und werden von einer breiten Schicht der Bevölkerung als Vermögensanlage gesehen. So erwirbt jeder Deutsche ca. 0,8 mal im Leben Eigentum dieser Materie.¹

Das Immobilienvermögen (inkl. Grundstückswert) wurde im Jahr 2003 auf 7,2 Bill. € geschätzt. Dies entspricht 85 Prozent des deutschen Anlagevermögens.²

Diese Zahlen verdeutlichen, dass sich der Kauf von Eigenheimen, Grundstücken und gewerblichen Flächen hoher Beliebtheit erfreut. Gerade in Zeiten einer unsicheren Wirtschaftslage scheint „unbeweglicher Besitz“ eine sichere Alternative zu sein.

Doch wie sicher sind Immobilien wirklich? „Der Traum vom Eigenheim...treibt viele Menschen in den finanziellen Ruin.“³ war erst kürzlich in einem Artikel der Mitteldeutschen Zeitung zu lesen, mit dem auf die steigende Zahl der Zwangsversteigerungen in Sachsen-Anhalt aufmerksam gemacht werden sollte.

So standen laut Aufterbeck im Jahr 2003 von einem gesamtdeutschen Immobilienumsatz in Höhe von 138,3 Mrd. €⁴, Immobilien im Verkehrswert von 18,8 Mrd. € bei den zuständigen Amtsgerichten zur Versteigerung an.⁵ Diese besorgniserregende Tendenz lässt es nötig erscheinen, sich umfassend mit der Materie auseinander zu setzen.

Die folgende Arbeit verfolgt das Ziel, sowohl Sachverständigen und Angestellten von Gutachterausschüssen als auch Mitarbeitern von Versicherungen und Finanzierungsinstituten, schließlich aber auch privaten und gewerblichen Bietinteressenten von Wohneigentum und Kapitalanlagen sowie Betroffenen von Zwangsversteigerungen detaillierte Auskunft über Verfahrensweisen, Tendenzen und objektive Gesamteinschätzung der Zwangsversteigerungen am Beispiel einer repräsentativen Region im Mitteldeutschen Raum zu geben.

¹ Vgl. Beyerle, Thomas/Milleker, Thomas: Die private Wohnimmobilie in 2030, Phoenix aus der Asche?, Working Paper, Economic Research der Allianz Group/Dresdner Bank, Nr. 40, S. 1 (http://www.allianzgroup.com/Az_Cnt/az/_any/cma/contents/752000/saObj_752329_IFDL_WP_2005_04.pdf vom 22.04.2005)

² Vgl. Sinn, Hans-Werner, Billionenschweres Aschenputtel in: Immobilienzeitung, 24.02.2005, S. 1.

³ Schwede, Nadine: Zahl der Zwangsversteigerungen steigt, Traum vom Eigenheim wird für viele Sachsen-Anhalter zum Albtraum, in: Mitteldeutsche Zeitung (<http://www.mz-web.de/servlet/ContentServer?pagename=ksta/page&atype=ksArtikel&aid=1117104174086&openMenu=987490165154&calledPageId=987490165154&listid=994342720546> vom 28.05.2005).

⁴ Vgl. Koch, Alexandra: Era Deutschland, Stabiler Wohnungsmarkt, Pressemitteilung vom 09.09.04. S.1.

⁵ Vgl. Aufterbeck, Winfred: VIZ-Jahresbericht 2004 Argetra GmbH, Ratingen.