

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 Diplomica Verlag GmbH
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>	4
2.1.2 <i>Immobilienzwangsversteigerungen im Kontext verschiedener gesetzlicher Regelungen</i>	5
2.1.3 <i>Arten der Versteigerung im Zwangsversteigerungsgesetz</i>	5
2.2 GRUNDSÄTZE DER ZWANGSVERSTEIGERUNG	6
2.2.1 <i>Objekte der Zwangsversteigerung</i>	6
2.2.1.1 <i>Definition von Grundstück und Immobilie</i>	7
2.2.1.2 <i>Wohneigentum, Teileigentum und Wohnrechte</i>	7
2.2.1.3 <i>Erbbaurecht</i>	8
2.2.1.4 <i>Bruchteile an Grundstücken (ideelle Miteigentumsanteile)</i>	8
2.2.1.5 <i>Bestandteile und Zubehör</i>	9
2.2.2 <i>Beteiligte Personen und deren Rechte</i>	10
2.2.3 <i>Zuständigkeit</i>	12
2.2.4 <i>Verfahrensgrundsätze</i>	12
2.2.4.1 <i>Amtsbetrieb</i>	12
2.2.4.2 <i>Rangordnung der Rechte</i>	13
2.2.4.3 <i>Übernahmegrundsatz</i>	13
2.2.4.4 <i>Einzel- und Gesamtverfahren</i>	14
2.2.5 <i>Vollstreckungsvoraussetzungen</i>	14
2.2.5.1 <i>Titel</i>	14
2.2.5.2 <i>Vollstreckungsklausel</i>	14
2.2.5.3 <i>Zustellung</i>	15
2.3 VORRAUSSETZUNGEN UND VERFAHREN DER ZWANGSVERSTEIGERUNG	15
2.3.1 <i>Antragsprüfung, Anordnungsbeschluss und Beitritt weiterer Gläubiger</i>	15
2.3.2 <i>Beschlagnahme des Grundstücks</i>	16
2.3.3 <i>Einstweilige Einstellung oder Aufhebung des Verfahrens</i>	16
2.3.3.1 <i>Einstellung</i>	16
2.3.3.2 <i>Aufhebung des Verfahrens</i>	17
2.3.4 <i>Aktivitäten vor dem Versteigerungstermin</i>	18
2.3.4.1 <i>Festsetzung und Auswirkungen des Verkehrswertes</i>	18
2.3.4.2 <i>Bestimmung des Versteigerungstermins</i>	20
2.3.4.3 <i>Meistgebot und geringstes Gebot</i>	20
2.3.4.4 <i>Weitere Versteigerungsbedingungen</i>	21
2.3.5 <i>Versteigerungstermin</i>	21
2.3.5.1 <i>Bekanntmachungsteil</i>	21
2.3.5.2 <i>Bietstunde</i>	22
2.3.5.3 <i>Vollmacht</i>	23
2.3.5.4 <i>Gebot</i>	23
2.3.5.5 <i>Sicherheitsleistung</i>	23
2.3.6 <i>Zuschlag</i>	24
2.3.6.1 <i>Zuschlagsentscheidung</i>	24

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.