

WER BIETET MIT?

Worauf man bei Zwangsversteigerungen achten muss



(Bild: stock.adobe.com, krone.at-Grafik)

Immobilien-Expertin Monika Konvicka erklärt, worauf Mitbieter bei einer Zwangsversteigerung besonders achten müssen.

Seit mehr als zehn Jahren beobachtet Monika Konvicka den österreichischen Immobilienmarkt mit wissenschaftlicher Akribie. Ein Schwerpunkt ihrer Tätigkeit liegt in der Analyse von Liegenschaften [in der Zwangsversteigerung](#).

Die Zahl der Zwangsversteigerungen ist in Österreich seit Jahren rückläufig. Warum ist das so?

Im letzten Jahrzehnt hat sich die jährliche Anzahl anberaumter Termine zur Zwangsversteigerung praktisch halbiert. Zurückführen lässt sich das auf die hohe Nachfrage nach Immobilien, die durch das konstant niedrige Zinsniveau für Kredite sowie ein entsprechendes Marketing befeuert wird. Hinzu kommt, dass auch einmal notleidend gewordene Objekte im Freihandverkauf wesentlich leichter und schneller Käufer finden. Wie die neuesten Zahlen aber zeigen, scheint sich die Anzahl der Termine auf diesem niedrigen Niveau zu stabilisieren, der Rückgang von 2018 auf 2019 betrug nur mehr 3,1 Prozent. Dabei waren Wohnimmobilien aber kaum betroffen (-0,8 Prozent).

Wie groß sind die Unterschiede zwischen Stadt und Land?

Auf die neun Landeshauptstädte entfällt ca. ein Fünftel aller Termine. Ausgeprägt – aber auch nicht sehr überraschend – ist dabei die unterschiedliche Verteilung nach Objektkategorien: In den Landeshauptstädten dominieren Wohn- und Gewerbeobjekte (ca. 71 Prozent Wohn-, 26 Prozent Gewerbeimmobilien, drei Prozent Grundstücke), in Österreich ohne Landeshauptstädte haben Grundstücke aber einen Anteil von 25 Prozent, Wohnimmobilien 53 Prozent, Gewerbeimmobilien 22 Prozent.

Finden sich denn unter den Versteigerungsobjekten noch irgendwelche „Schnäppchen“?

Die Zeiten der Schnäppchen sind im Großen und Ganzen vorbei. In weniger nachgefragten Regionen und/oder bei Objekten wie z.B. Rohbauten sind aber immer noch vereinzelt günstige Käufe möglich.

Worauf müssen Mitbieter besonders achten?

Wichtigste Informationsquelle zum Objekt ist das Lesen und die richtige Interpretation des der Zwangsversteigerung zugrundeliegenden Gutachtens. Dem sollte unbedingt die gründliche Innen- und Außenbesichtigung folgen. Weitere Absicherungen (z.B. Einblick ins Grundbuch, in den Flächenwidmungsplan, Klärung von Zahlungsrückständen, Prüfung von Baubewilligungen, ggf. notwendig werdende Zustimmung der Grundverkehrsbehörde) sind je nach Einzelfall sinnvoll. Sich selbst eine Biet-Obergrenze zu setzen, bis zu der man für das gegebene Objekt mitbieten kann und will, ist aus praktischer Sicht sehr bewährt.

wohnrone.at