

Schnäppchenjagd bei der Zwangsversteigerung

VON LAURA TREFFENFELD

Lüneburg/Wittorf. Es ist mucksmäuschenstill in Raum 314. Hier, im Amtsgericht Lüneburg, wird gerade eine Immobilie zwangsversteigert. Die Atmosphäre ähnelt in keiner Weise den gängigen Filmsequenzen, in denen eine Person vor einer Menschenmenge so etwas ruft wie „Höre ich 5000 Euro?“. Neben einer Rechtspflegerin, die die Versteigerung leitet, und einem Anwalt mit seiner Mandantin und ihrem Partner befinden sich nur zwei Frauen im Raum. Werden sie bieten?

Sie könnten ein Schnäppchen machen. Versteigert wird eine Doppelhaushälfte in Wittorf. Online konnten zuvor die Details eingesehen werden: Der Verkehrswert für den „Miteigentumsanteil am Grundstück verbunden mit dem Sondereigentum Wohnung“ beträgt 417.000 Euro.

Nachdem die Rechtspflegerin aus dem Grundbucheintrag vorgelesen hat, haben potenzielle Bieter 30 Minuten Zeit, ein Angebot abzugeben. Keiner sagt etwas. Plötzlich tritt ein Mann mit dunkler Cap in den Raum. Er setzt sich hin und verhält sich ruhig. Später wird er mit der LZ sprechen. Die Situation ist für ihn Alltag: „Wie Monopoly.“ Die Uhr tickt.

Rund 9600 Euro betragen die Gutachter- und Gerichtskosten. Die Summe, die die Bank noch für das Objekt bekommt, liegt bei rund 183.000 Euro. Das und noch ein bisschen mehr ist das Mindestangebot, das bei ersten Versteigerungsterminen abgegeben werden muss. Nämlich 50 Prozent des Verkehrswerts.

Sollte niemand bieten, wird es einen weiteren Versteigerungstermin geben. Dann können die Bieter auch Angebote unter 50 Prozent machen – doch dann kommen meist auch mehr Bieter, die die Summe wiederum hochtreiben könnten. Es ist ein Spiel. Auf einmal bittet der Anwalt den Mann mit der Cap zusammen mit seiner Mandantin vor die Tür. Sie wollen sich besprechen. In der Zwischenzeit wird klar, dass die beiden Frauen nur zuschauen wollen. Sie hätten beruflich weitestgehend mit Zwangsversteigerungen zu

Die LZ hat mit einem Investor gesprochen, der regelmäßig Objekte ersteigert. Dieses Mal ein Haus in Wittorf

tun und würden gerne Erfahrung sammeln. Der Mann mit der Cap ist also der einzige Interessent.

Kurz vor Ablauf der 30 Minuten geht er zur Rechtspflegerin. Er bietet 25.000 Euro – zahlen muss er zudem die rund 183.000 Euro für die Bank. Zusammen gerechnet ergibt das circa 208.000 Euro – und damit die Hälfte des Verkehrswerts der Immobilie in



„Man kauft ein Stück weit die Katze im Sack. Es ist sehr spannend, was am Ende dabei herauskommt.“

Ferit Alak
Bieter

Wittorf. Später wird klar: Draußen vor Tür hatte der Anwalt gefragt, ob der Bieter nicht für seine Mandantin noch etwas drauflegen könne. Doch der Mann mit der Cap blieb bei seiner Summe.

Nun wird es doch noch kurz so wie in den Filmen. „Ich rufe das Gebot zum Ersten auf“, sagt die Rechtspflegerin. Dann zum Zweiten und zum Dritten. Der Mann mit der Cap bleibt höchst-

ter Bieter. Er bekommt und bestätigt den Zuschlag. 40 Minuten nach Beginn der Zwangsversteigerung ist er nun Besitzer einer Wohnung in Wittorf – bezahlt hat er nur die Hälfte des errechneten Werts.

Sein Name ist Ferit Alak, er ist Immobilieninvestor und ist nahezu wöchentlich bei Zwangsversteigerungen anzutreffen, auch über den Landkreis Lüneburg hinaus. Sein Beruf macht ihm so viel Freude, weil er nie ganz vorhersehen kann, was passiert: „Man kauft ein Stück weit die Katze im Sack. Es ist sehr spannend, was am Ende dabei herauskommt“. Den Zustand der Immobilien kennt er nur von außen und aus den Gutachten. Reingehen darf man vorher nicht.

Die meisten Zwangsversteigerungen entstehen aufgrund von Trennungen und Scheidungen. Denn neben der sogenannten Forderungsversteigerung, die oft an die Nichtzahlungsfähigkeit der Eigentümer gekoppelt ist, gibt es auch die Versteigerung zur Aufhebung einer Gemeinschaft. Dahinter verbergen sich uneinige Erben oder zerstrittene Ehepartner. Einigen sie sich nicht, ihre Immobilie selbst auf dem Markt zu verkaufen, landet der Fall vor Gericht.

„Und die Ex-Partner können sich oftmals nicht einigen“, weiß Alak. „Früher hat mich das Schicksal der Menschen berührt. Aber mittlerweile versuche ich, die familiären und internen Hintergründe auszublenden.“ Ziel ist für ihn der Gewinn.

Die größten Schnäppchen seien bei Zwangsvollstreckungen möglich, denn die Ablösesumme an die Bank falle meist geringer aus. „Auf diese Weise habe ich einmal ein Einfamilienhaus für 50.000 gekauft und für 280.000 Euro wieder verkauft.“

Verluste würden zwar zum Geschäft dazugehören. „Manchmal gehen die alten Eigentümer nicht mehr sorgfältig mit der Immobilie um und verursachen

Schäden.“ Aber diese Probleme rechne er stets mit ein.

Man muss eine Sicherheit vorweisen können

Ferit Alak sagt, dass die meisten Bieter vor Gericht Profis sind. Aber auch Privatleute kämen ab und an zu den Zwangsversteigerungen. Sie müssen nur eine Sicherheit von zehn Prozent des jeweiligen Verkehrswertes einer Immobilie vorweisen können. „Im Januar und Februar sind die Chancen übrigens am größten, eine Immobilie günstig zu ersteigern. Denn am Anfang eines Jah-

res haben die Leute andere Sachen im Kopf.“

Wer demnächst eine Zwangsversteigerung beobachten oder selbst sein Glück beim Bieten versuchen möchte, kann online auf dem Zwangsversteigerungen-Portal einsehen, wann welche Objekte angeboten werden.

In der Region steht zum Beispiel am 4. Februar ein Einfamilienhaus mit Einliegerwohnung in Lüneburg auf dem Plan. Verkehrswert: 386.000 Euro. Oder am 11. Februar eine Doppelhaushälfte in Lüneburg. Verkehrswert: 290.000 Euro.

BARDOWICK

Papierkram leicht gemacht

Zu einem Vortrag mit dem Thema „Mein Leben in Ordern – Papierkram leicht gemacht“ lädt die Bücherei Bardowick im Nikolaihof am Mittwoch, 12. Februar, um 19 Uhr ein. Die Referentin Gabriele Valerius gibt Tipps rund um die Papierordnung – analog und digital. **► Anmeldung: (04131) 921522. oder buecherei@bardowick.de**

BLECKEDE

Bibliothek in den Ferien geschlossen

Die öffentliche Bibliothek im Schulzentrum Nindorfer Moorweg ist von Montag bis Dienstag 3. und 4. Februar, geschlossen. Ab Mittwoch, 5. Februar, ist sie wieder geöffnet. **lz**

ANZEIGE

ANZEIGE



Erweitern Sie Ihre Komfortzone. Mit bis zu 756 km¹ Reichweite.

Der neue Audi A6 Sportback e-tron performance².

Markteinführung – Ab dem 07.02. live bei uns

Ein attraktives Leasingangebot für Businesskunden³:

z. B. Audi A6 Sportback e-tron*.

* Stromverbrauch (kombiniert): 16,5 – 13,6 kWh/100 km; CO₂-Emissionen (kombiniert): 0 g/km; CO₂-Klasse: A Für das Fahrzeug liegen nur Verbrauchs- und Emissionswerte nach WLTP und nicht nach NEFZ vor.

Sportsitze, Sitzheizung vorn, MMI experience plus, 3-Zonen-Komfortklima-automatik, Einparkhilfe plus, Parkassistent plus, Audi virtual cockpit plus, Rückfahrkamera u.v.m.

Leistung:	210 kW (250 PS)
Leasing-Sonderzahlung:	€ 0,-
Vertragslaufzeit:	36 Monate
Jährliche Fahrleistung:	10.000 km

**Monatliche Leasingraten
€ 576,-**

Ein Angebot der Audi Leasing, Zweigniederlassung der Volkswagen Leasing GmbH, Gifhorn, Straße 57, 38112 Braunschweig für Businesskunden. Zzgl. Überführungskosten und MwSt.. Bonität vorausgesetzt.

¹ Je nach Ausstattung hat der Audi A6 Sportback e-tron eine Reichweite von bis zu 624 km.

² Stromverbrauch (kombiniert): 15,9 – 14,0 kWh/100 km; CO₂-Emissionen (kombiniert): 0 g/km; CO₂-Klasse: A

³ Zum Zeitpunkt der Leasingbestellung muss der Kunde der berechtigten Zielgruppe angehören und unter der genannten Tätigkeit aktiv sein. Zur berechtigten Zielgruppe zählen: Gewerbetreibende Einzelkunden inkl. Handelsvertreter und Handelsmakler nach § 84 HGB bzw. § 93 HGB, selbstständige Freiberufler / Land- und Forstwirte, eingetragene Vereine / Genossenschaften / Verbände / Stiftungen (ohne deren Mitglieder und Organe). Wenn und soweit der Kunde sein(e) Fahrzeug(e) über einen gültigen Konzern-Großkundenvertrag bestellt, ist er im Rahmen des Angebots für Audi Businesskunden nicht berechtigt.

Abgebildete Sonderausstattungen sind im Angebot nicht unbedingt berücksichtigt. Alle Angaben basieren auf den Merkmalen des deutschen Marktes. Angebot gültig bis 28.02.2025. Irrtümer und Änderungen vorbehalten.

Audi Zentrum Lüneburg

Dannacker & Laudien GmbH
August-Horch-Straße 24, 21337 Lüneburg
Tel. 0 41 31 / 88 86-820, www.audi-zentrum-lueneburg.audi



Dieser Doppelhaushälfte in Wittorf wurde von einem Gutachter ein Wert von 417.000 Euro zugeschrieben. Vor Gericht ging sie für die Hälfte weg. Foto: am