II
Anhang

Anhang 1:

2. 3 Der Zwangsversteigerungstermin

Seit 16. Februar 2007 ist die Sicherheitsleistung nur in den folgenden Formen zugelassen:

- Betätigte Bundesbankchecks
- Verrechnungsschecks, deren Vorlagefrist nicht vor dem dritten Tag nach dem Zwangsversteigerungstermin abgelaufen sein darf. Bedingung für die Akzeptanz von Verrechnungsschecks ist das diese von einem zum Betreiben von Bankgeschäften berechtigten Kreditinstitut ausgestellt sein müssen. Sie sind im Inland zahlbar.
- Unbefristete, unbedingte und selbstschuldnerische Bürgschaft eines Kreditinstitutes
- Überweisung auf ein Konto der Gerichtskasse. Vor dem Versteigerungstermin muss der Betrag der Gerichtskasse gutgeschrieben sein. Im Termin muss dem Rechtspfleger ein Nachweis vorliegen.[1]

1 Vgl. Gerhards/Keller, Die Zwangsversteigerung, 2009, S. 122f.

Anhang 2:

Zusammenfassung – Ablauf und Inhalt der Zwangsversteigerung

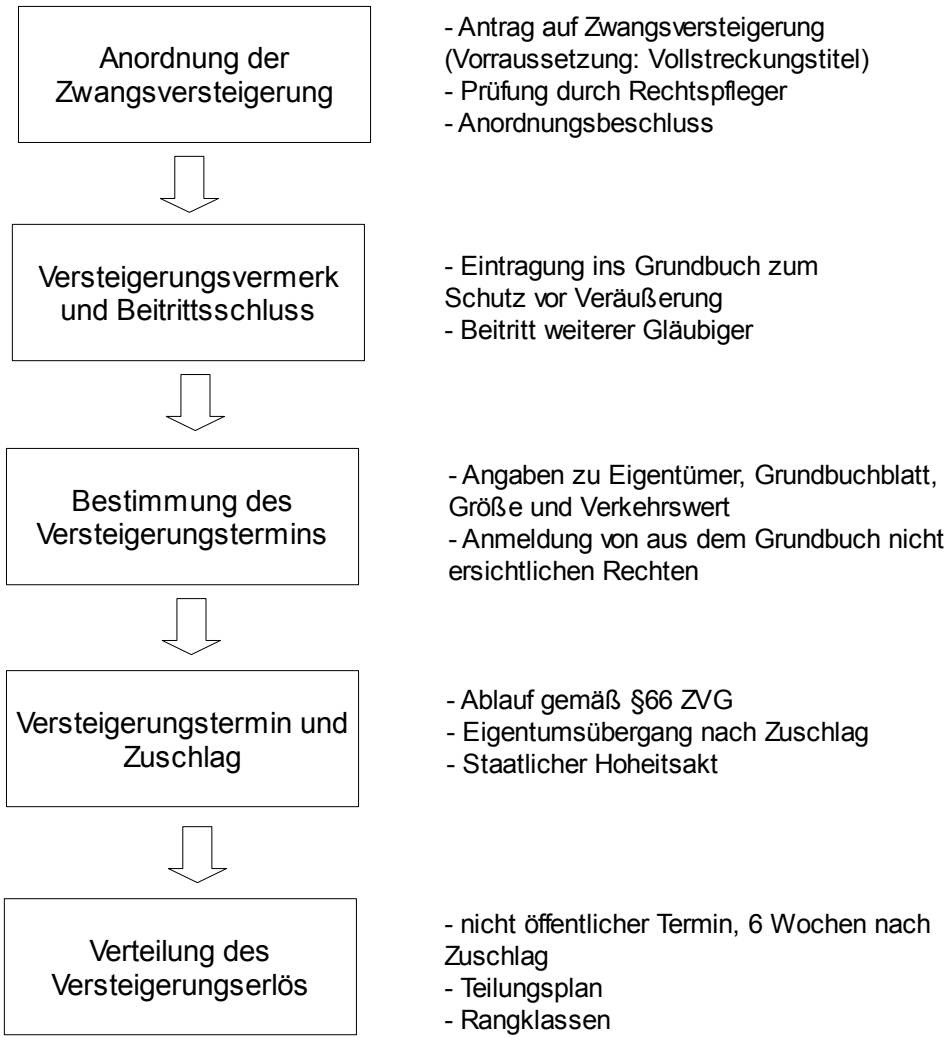


Abbildung in Anlehnung an:

Gondring, Immobilienwirtschaft, 2004, S. 135

Anhang 3:

Statistik zum Punkt 2.5 Analyse -Durchschnittliche Anzahl der ZV-Termine bis zum endgültigen Erwerb

Interne Nr.	Objektart	Ort	Abgabepreis	Verkehrswert	Abgabe f. X% v. Verkehrswert	Anzahl bisheriger ZV-Termine	aktueller Stand
B05-011	Baugrdst. Wohnen	04643 Geithain	55.000,00 €	55.000,00 €	100,00%	3	Vermittelt und abgeschlossen
B06-001	Baugrdst. Wohnen	09212 Limbach-Oberfrohna	55.000,00 €	110.500,00 €	49,77%	4	Noch in Vermarktung
B06-002	Baugrdst. Wohnen	04643 Geithain	10.750,00 €	15.000,00 €	71,67%	3	Noch in Vermarktung
B06-005	Baugrdst. Gemischt	04651 Bad Lausick	36.800,00 €	36.800,00 €	100,00%	2	Vermittelt durch dritte
B06-007	Baugrdst. Gewerbe	09661 Rossau	428.700,00 €	857.400,00 €	50,00%	2	Vermittelt durch ISL
B06-008	Baugrdst. Gemischt	09212 Limbach-Oberfrohna	10.000,00 €	52.000,00 €	19,23%	2	Noch in Vermarktung
B07-003	Baugrdst. Gewerbe	09130 Chemnitz	155.000,00 €	217.500,00 €	71,26%	3	Noch in Vermarktung
B07-005	Baugrdst. Wohnen	04703 Wendishain	12.000,00 €	9.640,00 €	124,48%	1	Vermittelt durch dritte
B07-006	Baugrdst. Wohnen	04703 Wendishain	20.000,00 €	15.750,00 €	126,98%	1	Vermittelt durch dritte
B07-008	Baugrundstück	09471 Königswalde	24.000,00 €	24.000,00 €	100,00%	2	Noch in Vermarktung
B08-009	Baugrdst. Wohnen	09117 Chemnitz	100.000,00 €	121.208,00 €	82,50%	2	Noch in Vermarktung
E05-011	Einfamilienhaus	09661 Hainichen	18.000,00 €	55.100,00 €	32,67%	4	Vermittelt durch dritte
E05-014	Einfamilienhaus	04720 Choren	95.000,00 €	130.000,00 €	73,08%	1	Vermittelt
E05-015	Einfamilienhaus	Köhra	135.000,00 €	156.000,00 €	86,54%		Noch in Vermarktung
E05-017	Einfamilienhaus	08393 Meerane	71.000,00 €	74.000,00 €	95,95%	1	Vermittelt durch ISL
E05-019	Einfamilienhaus	09217 Burgstädt	51.000,00 €	72.200,00 €	70,64%	1	Vermittelt durch dritte
E05-020	Einfamilienhaus	08371 Glauchau	10.500,00 €	15.000,00 €	70,00%	1	Vermittelt durch dritte
E06-001	Einfamilienhaus	09221 Neukirchen	59.000,00 €	147.800,00 €	39,92%	5	Noch in Vermarktung
E06-002	Einfamilienhaus	08393 Meerane	42.000,00 €	42.000,00 €	100,00%	1	Bankbestand → Vermarktung läuft
E06-010	Einfamilienhaus	04680 Colditz	79.000,00 €	100.000,00 €	79,00%	1	Ersteigert durch ISL-Interessenten
E06-015	Einfamilienhaus	09236 Markersdorf	54.000,00 €	93.000,00 €	58,06%	1	Eigentümer hat selbst abgelöst
E06-022	Einfamilienhaus	09577 Lichtenwalde	133.300,00 €	190.360,00 €	70,03%	1	Ersteigert durch ISL-Interessenten
E06-023	Einfamilienhaus	08289 Schneeberg	98.000,00 €	108.000,00 €	90,74%	1	Ersteigert → Neuer Eigentümer hat Maklerauftrag ISL gegeben
E06-007	2-Familienhaus	09385 Lugau	60.000,00 €	128.000,00 €	46,88%	1	Ausbietungsgarantie durch ISL
E06-012	2-Familienhaus	08280 Aue	139.000,00 €	136.000,00 €	102,21%	1	Bankbestand → Freiverkauf
E06-017	2-Familienhaus	09579 Grünhainichen	104.160,00 €	148.800,00 €	70,00%	1	Vermittelt durch dritte
E07-006	2-Familienhaus	04758 Liebschützberg	52.000,00 €	59.000,00 €	88,14%	2	Bankbestand → Freiverkauf
E08-002	2-Familienhaus	01465 Liegau-Augustusbad	80.000,00 €	124.000,00 €	64,52%	3	Noch in Vermarktung
H05-007	2-Familienhaus	09376 Ölsnitz	10.000,00 €	76.800,00 €	13,02%	4	Vermittelt durch dritte
H05-020	2-Familienhaus	09236 Markersdorf	66.000,00 €	87.400,00 €	75,51%	1	Bankbestand → Freiverkauf durch ISL
H05-002	Mehrfamilienhaus	09117 Chemnitz	25.000,00 €	135.000,00 €	18,52%	2	Vermittelt
H05-006	Mehrfamilienhaus	08393 Meerane	18.000,00 €	48.000,00 €	37,50%	3	Verfahren aufgehoben → Freiverkauf
H05-008	Mehrfamilienhaus	08393 Meerane	21.000,00 €	69.800,00 €	30,09%	5	Vermittelt durch dritte
H05-012	Mehrfamilienhaus	08393 Meerane	13.500,00 €	57.300,00 €	23,56%	1	Vermittelt durch dritte
H05-027	Mehrfamilienhaus	04552 Borna	25.000,00 €	202.000,00 €	12,38%	4	Ausbietungsgarantie durch Interessenten der Gläubigerbank
H05-028	Mehrfamilienhaus	09569 Falkenau	151.000,00 €	407.700,00 €	37,04%	3	Vermittelt durch dritte
H05-029	Mehrfamilienhaus	09376 Ölsnitz	56.600,00 €	72.300,00 €	78,28%	1	Bankbestand → Freiverkauf durch ISL
H05-031	Mehrfamilienhaus	04736 Waldheim	86.100,00 €	123.000,00 €	70,00%	3	Bankbestand → Vermarktung läuft
H05-032	2 Mehrfamilienhäuser	08451 Crimmitschau	45.000,00 €	133.300,00 €	33,76%	2	Noch in Vermarktung
H05-032-7	Mehrfamilienhaus	08451 Crimmitschau	38.000,00 €	116.300,00 €	32,67%	2	Noch in Vermarktung
H05-032-9	Mehrfamilienhaus	08451 Crimmitschau	7.000,00 €	17.000,00 €	41,18%	2	Noch in Vermarktung
H05-033	Mehrfamilienhaus	09394 Hohndorf	15.000,00 €	45.000,00 €	33,33%	3	Ausbietungsgarantie durch Interessenten von ISL
HMF06-002	Mehrfamilienhaus	09113 Chemnitz	11.500,00 €	127.000,00 €	9,06%	5	Vermittelt durch dritte
HMF06-005	Mehrfamilienhaus	08393 Meerane	19.000,00 €	38.000,00 €	50,00%	2	Noch in Vermarktung
HMF06-006	Mehrfamilienhaus	09131 Chemnitz	230.500,00 €	384.000,00 €	60,03%	1	Vermittelt durch dritte
HMF06-011	Mehrfamilienhaus	09337 Bernsdorf	13.000,00 €	36.500,00 €	35,62%	2	Vermittelt durch dritte
HMF06-016	Mehrfamilienhaus	09130 Chemnitz	36.500,00 €	98.000,00 €	37,24%	5	Noch in Vermarktung
HMF06-017	Mehrfamilienhaus	09111 Chemnitz	60.200,00 €	86.000,00 €	70,00%	1	Wurde Rückabgewickelt
HMF07-002	Mehrfamilienhaus	09337 Hohenstein-Ernstthal	160.000,00 €	190.200,00 €	84,12%	1	Bankbestand → Freiverkauf durch ISL
HMF07-003	Mehrfamilienhaus	08393 Meerane	120.000,00 €	207.000,00 €	57,97%	1	Bankbestand → Freiverkauf durch ISL
HWG06-001	Mehrfamilienhaus	08393 Meerane	35.000,00 €	82.000,00 €	42,68%	1	Vermittelt durch dritte
HWG06-016	Mehrfamilienhaus	08393 Meerane	10.000,00 €	47.000,00 €	21,28%	3	Vermittelt durch dritte
H05-014	Wohnhaus	04654 Frohburg	34.300,00 €	49.000,00 €	70,00%	1	Vermittelt durch dritte
H05-018	Wohn- und Geschäftshaus	08056 Zwickau	15.000,00 €	102.000,00 €	14,71%	3	Vermittelt durch dritte
HWG06-014	Wohn- und Geschäftshaus	09224 Grüna	245.000,00 €	368.000,00 €	66,58%	1	Eigentümer hat selbst abgelöst
HWG06-017	Wohn- und Geschäftshaus	04736 Waldheim	90.000,00 €	76.000,00 €	118,42%	1	Gebot v. Gläubigerbank in Höhe v. VKW → Vermarktung läuft (derz. Angebotspreis = 90T€)

HWG06-019	Wohn- und Geschäftshaus	09212 Limbach-Oberfrohna	240.000,00 €	620.000,00 €	38,71%	2	Vermittelt durch dritte
HWG07-003	Wohn- und Geschäftshaus	01683 Nossen	170.000,00 €	186.000,00 €	91,40%	2	Vermittelt durch dritte
E05-007	Wohn- und Geschäftshaus	09306 Rochlitz	15.000,00 €	55.000,00 €	27,27%	4	Noch in Vermarktung
B05-003	Bauernhof	09337 Callenberg	12.000,00 €	40.000,00 €	30,00%	1	Vermittelt durch dritte
HWG06-015	Bauernhof	04654 Frohburg	15.000,00 €	48.000,00 €	31,25%	5	Vermittelt durch dritte
W05-007	Eigentumswohnung	09116 Chemnitz	37.000,00 €	79.000,00 €	46,84%	2	Vermittelt durch dritte
W05-008	Eigentumswohnung	09117 Chemnitz	39.200,00 €	82.000,00 €	47,80%	3	Vermittelt durch dritte
W05-010	Eigentumswohnung	09366 Stollberg	22.000,00 €	40.000,00 €	55,00%	2	Vermittelt
W05-011	Eigentumswohnung	09367 Stollberg	20.000,00 €	38.000,00 €	52,63%	2	Vermittelt
W06-001	Eigentumswohnung	09212 Limbach-Oberfrohna	29.000,00 €	58.000,00 €	50,00%	2	Vermittelt durch dritte
W06-002	Eigentumswohnung	04643 Geithain	25.000,00 €	31.000,00 €	80,65%	2	Noch in Vermarktung
W06-004	Eigentumswohnung	04644 Geithain	20.000,00 €	20.000,00 €	100,00%	1	Vermittelt
W06-006	Eigentumswohnung	09366 Stollberg	26.000,00 €	45.000,00 €	57,78%	2	Ersteigert durch ISL-Interessenten
W06-009	Eigentumswohnung	08371 Glauchau	15.000,00 €	45.000,00 €	33,33%	5	Noch in Vermarktung
W06-010	Eigentumswohnung	08372 Glauchau	8.300,00 €	15.600,00 €	53,21%	3	Vermittelt durch dritte
W06-019	Eigentumswohnung	09123 Chemnitz	62.000,00 €	87.000,00 €	71,26%	2	Ersteigert durch ISL-Interessenten
W06-026	Eigentumswohnung	09123 Chemnitz	40.000,00 €	70.000,00 €	57,14%	1	Vermittelt durch dritte
W07-011	Eigentumswohnung	09130 Chemnitz	39.200,00 €	48.200,00 €	81,33%	3	Noch in Vermarktung
W07-012	Eigentumswohnung	09130 Chemnitz	39.600,00 €	48.800,00 €	81,15%	3	Noch in Vermarktung
W07-013	Eigentumswohnung	09130 Chemnitz	35.500,00 €	43.500,00 €	81,61%	3	Noch in Vermarktung
W07-014	Eigentumswohnung	09130 Chemnitz	13.800,00 €	17.300,00 €	79,77%	3	Noch in Vermarktung
W07-016	Eigentumswohnung	04651 Bad Lausick	12.000,00 €	29.000,00 €	41,38%	2	Vermittelt durch dritte
W07-019	Eigentumswohnung	09130 Chemnitz	25.800,00 €	62.800,00 €	41,08%	4	Noch in Vermarktung
W07-020	Eigentumswohnung	09130 Chemnitz	26.600,00 €	64.200,00 €	41,43%	4	Noch in Vermarktung
W07-021	Eigentumswohnung	09130 Chemnitz	14.600,00 €	37.200,00 €	39,25%	4	Noch in Vermarktung
W07-022	Eigentumswohnung	09130 Chemnitz	14.400,00 €	36.800,00 €	39,13%	4	Noch in Vermarktung
W07-023	Eigentumswohnung	01683 Nossen	65.000,00 €	89.000,00 €	73,03%	1	Ausbietungsgarantie durch Interessenten des ISL
W08-001	Eigentumswohnung	09471 Königswalde	30.000,00 €	42.000,00 €	71,43%	2	Noch in Vermarktung
W08-002	Eigentumswohnung	09471 Königswalde	30.000,00 €	44.000,00 €	68,18%	2	Noch in Vermarktung
W08-004	Eigentumswohnung	09113 Chemnitz	40.000,00 €	68.900,00 €	58,06%	4	Noch in Vermarktung
W08-005	Eigentumswohnung	09119 Chemnitz	53.100,00 €	53.100,00 €	100,00%	4	Noch in Vermarktung
W08-008	Eigentumswohnung	06667 Weißenfels	3.000,00 €	23.000,00 €	13,04%	1	Vermittelt durch dritte
W08-012	Eigentumswohnung	09427 Ehrenfriedersdorf	42.000,00 €	60.000,00 €	70,00%	1	Noch in Vermarktung
W08-013	Eigentumswohnung	09427 Ehrenfriedersdorf	41.300,00 €	59.000,00 €	70,00%	1	Noch in Vermarktung
W08-014	Eigentumswohnung	09427 Ehrenfriedersdorf	24.500,00 €	35.000,00 €	70,00%	1	Noch in Vermarktung
W09-001	Eigentumswohnung	09456 Annaberg-Buchholz	20.000,00 €	20.000,00 €	100,00%	1	Noch in Vermarktung
G05-008	Dienstleistungsbau (Hotel)	09235 Burkhardtsdorf	210.000,00 €	1.187.000,00 €	17,69%	2	Vermittelt durch dritte
G05-014	Dienstleistungsbau (Gaststätte)	09387 Leukersdorf	35.000,00 €	65.000,00 €	53,85%	1	Noch in Vermarktung als Bankbestand
G06-009	Dienstleistungsbau (Ladenlokal)	08412 Werdau	40.000,00 €	77.500,00 €	51,61%	2	Vermittelt durch dritte
G05-003	Gewerbe- u. Technologiepark (Industriehalle)	09113 Chemnitz	40.000,00 €	241.000,00 €	16,60%	4	Ausbietungsgarantie durch Interessenten des ISL
G05-010	Gewerbe- u. Technologiepark (Industriehalle)	08393 Meerane	13.000,00 €	111.400,00 €	11,67%	4	Ausbietungsgarantie durch Interessenten desISL
G06-004	Gewerbe- u. Technologiepark (Produktion)	08297 Zwönitz	15.000,00 €	94.400,00 €	15,89%	3	Vermittelt durch dritte
G06-011	Gewerbe- u. Technologiepark (Produktion)	04680 Colditz	45.000,00 €	103.000,00 €	43,69%	2	Freiverkauf über ISL
G07-004	Gewerbe- u. Technologiepark (LPG-Komplex)	08058 Zwickau	140.000,00 €	330.000,00 €	42,42%	4	Noch in Vermarktung
G07-007	Gewerbe- u. Technologiepark (Produktion)	08371 Glauchau	160.000,00 €	470.100,00 €	34,04%	3	Noch in Vermarktung
G07-015	Gewerbe- u. Technologiepark (Produktion)	09456 Annaberg-Buchholz	58.000,00 €	109.000,00 €	53,21%	1	Noch in Vermarktung
G07-016	Gewerbe- u. Technologiepark (Industriehalle)	09456 Annaberg-Buchholz	76.000,00 €	140.000,00 €	54,29%	0	Noch in Vermarktung
G05-003	Gewerbe- u. Technologiepark (Industriehalle)	09113 Chemnitz	40.000,00 €	241.000,00 €	16,60%	4	Ersteigert durch ISL-Interessenten
H05-023	Logistikimmobilien (Lager)	09217 Burgstädt	11.000,00 €	22.000,00 €	50,00%	1	Vermittelt durch dritte
HWG06-009	Logistikimmobilien (Lager)	08294 Lößnitz	25.000,00 €	75.000,00 €	33,33%	3	Vermittelt durch dritte
G05-004	Logistikimmobilien (Lager + Werkstatt)	08371 Glauchau	35.000,00 €	47.300,00 €	74,00%	1	Bankbestand → Freiverkauf durch ISL
G06-005	Logistikimmobilien (Lager)	04643 Geithain	20.000,00 €	128.000,00 €	15,63%	3	Ersteigert durch ISL-Interessenten
G06-021	Logistikimmobilien (Lager)	08309 Eibenstock	45.000,00 €	40.000,00 €	112,50%	1	Eigentümer hat selbst abgelöst
G06-022	Logistikimmobilien (Lager)	09212 Limbach-Oberfrohna	25.000,00 €	7.500,00 €	333,33%	1	Ausbietungsgarantie durch Interessenten des ISL
G07-001	Logistikimmobilien (Halle)	08371 Glauchau	48.500,00 €	97.000,00 €	50,00%	4	Noch in Vermarktung
G07-002	Logistikimmobilien (Halle)	04758 Oschatz	12.900,00 €	25.800,00 €	50,00%	4	Bankbestand → Freiverkauf
G06-015	Gewerbeeinheit (Büro)	08451 Crimmitschau	70.000,00 €	74.000,00 €	94,59%	2	Bankbestand → Freiverkauf
G07-010	Gewerbeeinheit (Büro)	09130 Chemnitz	24.700,00 €	45.000,00 €	54,89%	3	Noch in Vermarktung
G07-011	Gewerbeeinheit (Büro)	04758 Liebschützberg	60.000,00 €	76.000,00 €	78,95%	3	Vermittelt durch dritte
HWG08-008	Gemischt genutzte Immobilie (Büro und Lagergebäude)	09456 Annaberg-Buchholz	119.000,00 €	170.000,00 €	70,00%	1	Noch in Vermarktung

G06-012	Gemischt genutzte Immobilie (Büro und Lagergebäude)	09661 Berbersbach	27.700,00 €	27.700,00 €	100,00%	1	Ersteigert durch ISL-Interessenten
G06-018	Gemischt genutzte Immobilie (Büro und Lagergebäude)	09130 Chemnitz	22.500,00 €	45.000,00 €	50,00%	1	Vermittelt durch dritte
G06-019	Gemischt genutzte Immobilie (Büro und Lagergebäude)	09130 Chemnitz	85.000,00 €	100.000,00 €	85,00%	1	Ausbietungsgarantie durch Interessenten des ISL
G06-017	Bürohaus	09130 Chemnitz	140.000,00 €	190.000,00 €	73,68%	1	Bankbestand → Vermarktung läuft
G06-020	Gewerbeobjekt	08289 Schneeberg	62.000,00 €	62.000,00 €	100,00%	1	Eigentümer hat selbst abgelöst
G05-005	Ausstellungsfläche	08371 Glauchau	84.000,00 €	118.000,00 €	71,19%	1	Vermittelt durch dritte
E06-024	Bungalow	04741 Roßwein	4.935,00 €	9.870,00 €	50,00%	1	Vermittelt durch dritte

Objektart	Durschnittl. ZV-Termine	Durchschnittliche Abgabepreise bezogen auf den Verkehrswert in %
Baugrundstücke	2	81,45%
Einfamilienhaus	2	72,84%
2-Familienhaus	2	65,75%
Mehrfamilienhaus	2	41,65%
Wohn- und Geschäftshaus	2	59,51%
Eigentumswohnung	2	62,11%
Gewerbe- u. Technologiepark	3	32,04%
Logistikimmobilien	2	89,85%
Gemischt genutzte Immobilie	1	76,25%
Durchschnitt aus allen Objekten	2	61,07%

<u>Anhang 4:</u>

Protokollierung der Interviewfragen

Frage 1)

Worin sehen Sie die Vorteile wenn eine deutschlandweit tätige Immobiliengesellschaft (z.B. Archon Group oder GHG Berlin) einen Makler vor Ort mit der Vermarktung ihrer Immobilien betraut?

Frage 2)

Wie kann ein von einer deutschlandweit tätigen Immobiliengesellschaft mit der Vermarktung beauftragter Makler zur Wertsteigerung (Steigerung des Erlöses) ihrer Immobilie beitragen?

Frage 3)

Worin bestehen Ihrer Ansicht nach Besonderheiten / spezielle Anforderungen des Maklers bei der Vermarktung von Zwangsversteigerungsimmobilien (im Gegensatz zu freiverkäuflichen Immobilien) ?

Interviewpartner:

Diane Höffler-Kucharzik, Exolvo Immobilienkonzepte (Überseering 36 in 22297 Hamburg), Geschäftsführerin des Unternehmens, 11.01.2010, telefonisch

Andreas Schmitz, Archon Group Deutschland GmbH Geschäftsstelle Berlin, Immobilienvermittler, 13.01.10, telefonisch

Brigitta Mühlhans, GHG Gesellschaft für Haus- und Grundbesitzvermittlung mbH Standort Berlin, Tochterunternehmen der Bankaktiengesellschaft Hamm, Prokuristin und Immobilienvermittlerin, Tätig im Bereich Immobilienverkauf für die Gebiete Berlin / Brandenburg / Sachsen, 19.01.2010, telefonisch

Anhang 5: Graphische Darstellung

Unterschiede bei der Vermarktung von ZV-Immobilien im Gegensatz zu freiverkäuflichen Objekten

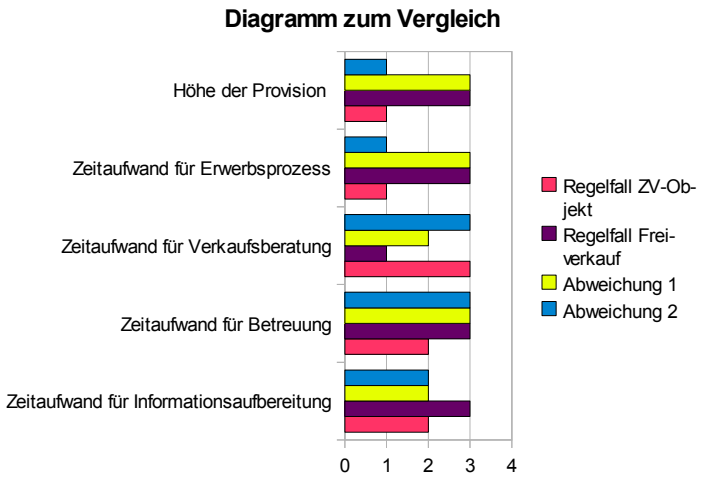
Vergleich 1:
Unter der Betrachtung:

Regelfall ZV (Keine Innenbesichtigung möglich, Gutachten liegt vor, Kein notarieller Kaufvertrag)

Regelfall Freiverkauf (Innenbesichtigung möglich, es gibt kein Gutachten, notarieller Kaufvertrag wird erstellt)

Abweichung 1: Freihändiger Verkauf eines Zwangsversteigerungsobjektes
(Innenbesichtigung möglich, Gutachten liegt vor, notarieller Kaufvertrag wird erstellt)

Abweichung 2: Regelfall ZV aber Innenbesichtigung möglich
(Innenbesichtigung möglich, Gutachten liegt vor, Kein notarieller Kaufvertrag)
Das Vorliegen einer Ausbietungsgarantie wurde in diesen Vergleich nicht mit einbezogen.

Legende: 1 = gering
2 = mittel
3 = hoch

	Regelfall ZV-Objekt	Regelfall Freiverkauf	Abweichung 1	Abweichung 2
Zeitaufwand für Informationsaufbereitung	2	3	2	2
Zeitaufwand für Betreuung	2	3	3	3
Zeitaufwand für Verkaufsberatung	3	1	2	3
Zeitaufwand für Erwerbsprozess	1	3	3	1
Höhe der Provision	1	3	3	1