

## Fallstricke bei der Immobilienverwertung

### Erfahrungen aus der Paralegal-Praxis

**Markus Widmer**, eidg. dipl. Betriebsökonom HWV, Paralegal ZHW, Kreditspezialist bei der Credit Suisse

Bei der Zwangsverwertung von Immobilien ist Vorsicht geboten. Pannen und strategische Fehlentscheide können zu Ausfällen führen, die sich mit einer geschickteren Vorgehensweise hätten vermeiden lassen. Eine erfolgreiche Immobilienverwertung setzt voraus, dass die rechtlichen Optionen situationsgerecht genutzt werden.

Immobilien sind ein beliebtes Kreditsicherungsinstrument. Sie sind verhältnismässig wertbeständig und bilden daher ein relativ sicheres Haftungssubstrat. Vor der Gewährung eines Hypothekendarlehens muss die Immobilie allerdings sorgfältig geschätzt werden. Dabei hat sich die kreditgebende Bank auch zwingend Gedanken darüber zu machen, wieweit im Grundbuch eingetragene Anmerkungen, Dienstbarkeiten, Grundlasten und Vormerkungen wertvermindernd, wertneutral oder wertvermehrend sind.

Ob die Immobilienschätzung den Praxistest besteht, zeigt sich im Fall ihrer Zwangsverwertung. In diesem Stadium geht es der Bank darum, ihren Verlust zu minimieren. Eine klug gewählte Strategie und ein geschicktes Vorgehen tragen dazu bei, dass dieses Ziel erreicht werden kann.

### Was gehört zum Haftungssubstrat?

Nach einer verbreiteten Fehlvorstellung haftet der Bank nur die Immobilie. Art. 805 und 806 ZGB stellen jedoch klar, dass neben dem Grundstück<sup>1</sup> auch seine Bestandteile, die Zugehör sowie der «natürliche Fruchtertrag» zum Haftungssubstrat gehören. Die grösste praktische Bedeutung hat der «natürliche Fruchtertrag». In der Praxis geht es dabei meistens um Mietzinseinnahmen.

<sup>1</sup> Grundstücke sind gemäss Art. 655 ZGB: Liegenschaften, im Grundbuch aufgenommene selbstständige und dauernde Rechte, Bergwerke sowie Miteigentumsanteile an Grundstücken.

<sup>2</sup> Formulierungsvorschlag: «Ferner verlangen wir im Sinne von Art. 806 ZGB die Ausdehnung der Pfandhaft auf allfällige Mietzinsforderungen.»

Vielfach wird vergessen, bei der Anhebung der Betreibung die Ausdehnung der Pfandhaft auf die Mietzinse zu verlangen<sup>2</sup>. Die Gläubigerin erreicht durch dieses Begehren, dass die Mieter mit befreiender Wirkung nur noch an das Betreibungs- oder Konkursamt zahlen können (Art. 152 Abs. 2 SchKG).

### Wann kann und soll die Gläubigerin den Doppelaufruf verlangen?

Häufig lässt der Grundeigentümer nach Aufnahme einer Hypothek weitere Dienstbarkeiten und Vormerkungen im Grundbuch eintragen, die den Wert des Grundstücks vermindern. Kommt es später zur Zwangsverwertung, muss die Gläubigerin aktiv werden und innert 10 Tagen nach Zustellung des Lastenverzeichnisses den Doppelaufruf verlangen (Art. 104 Abs. 1 VZG).

Die Wirkung des Doppelaufrufs illustriert das folgende Beispiel:

#### Auszug aus dem Grundbuch:

Wohnhaus, Assek. Nr. 412 mit 350 m<sup>2</sup> Gebäudegrundfläche und Umgelände

Namenschuldbrief im 1. Rang, dat. 13.5.2002

Dienstbarkeit:

Last: Lebenslängliches, unentgeltliches Wohnrecht zugunsten Frau Marta Muster, geb. 1907, dat. 17.7.2002

Aus den Grundbucheintragungen geht hervor, dass das Wohnrecht der Marta Muster erst nach

dem Grundpfandrecht der Bank begründet worden ist. Da ein Wohnrecht grundsätzlich immer wertvermindernd ist, wird die Bank in diesem Fall den Doppelauftrag beantragen.

Wir gehen nun von folgenden Annahmen aus:

Forderung der Bank inkl. Zinsen und Betriebskosten:	CHF 400 000
Erlös mit Wohnrecht (1. Aufruf)	CHF 250 000
Erlös ohne Wohnrecht (2. Aufruf)	CHF 450 000

Auch beim Doppelauftrag muss das Grundstück zuerst mit sämtlichen Lasten aufgerufen werden (Art. 56 lit. a VZG). Da in unserem Beispiel der Aufruf mit Last der Bank einen Verlust von CHF 150 000 verursachen würde, wird das Betreibungsamt das Grundstück ein zweites Mal ohne Last aufrufen (Art. 56 lit. b VZG).

Die Dienstbarkeitsberechtigte, Marta Muster, kann dies allerdings dadurch abwenden, dass sie der Bank den Verlust von CHF 150 000 sofort bar bezahlt (Art. 56 lit. a VZG). In diesem Fall bleibt das Wohnrecht bestehen, und die Bank hat kein Recht auf einen zweiten Aufruf, da sie keinen Verlust erleidet.

Kann oder will die Dienstbarkeitsberechtigte die Differenz nicht bezahlen, kommt es hingegen zum zweiten Aufruf. In unserem Beispiel löst die Bank CHF 450 000. Der Mehrerlös von CHF 50 000 wird zur Entschädigung der Dienstbarkeitsberechtigten verwendet (Art. 116 VZG).

## Zwangsversteigerung oder Freihandverkauf?

Erfahrungsgemäss ziehen Zwangsversteigerungen häufig nur wenige Interessenten an. Entsprechend sind die Erlöse oft enttäuschend. Die Bank wird deshalb wenn immer möglich versuchen, eine Zwangsversteigerung zu vermeiden. In der Praxis zeigt sich, dass im Freihandverkauf für Immobilien in der Regel wesentlich höhere Kaufpreise gelöst werden können. Bei einem Freihandverkauf besteht

weniger Zeitdruck, und durch den Einsatz eines Verkaufsprospektes sowie eines guten Maklers können sehr viel mehr Interessenten angesprochen werden.

Die Bank wird sich im Normalfall bemühen, vom Schuldner eine Verkaufsvollmacht zu erhalten, damit der Freihandverkauf in die Wege geleitet werden kann. Dies liegt auch im Interesse des Schuldners, da damit ein allfälliger Pfandausfall vermieden oder verkleinert werden kann. Bekanntlich erhält die Bank für ihren Verlust einen Pfandausfallschein und kann sich aus dem übrigen Vermögen des Schuldners befriedigen (Art. 158 SchKG).

Ein Freihandverkauf ist allerdings nur angezeigt, wenn keine wertvermindernden Eintragungen bestehen. Ein allfälliger Erwerber muss sämtliche eingetragenen Dienstbarkeiten, Vormerkungen, Anmerkungen und Grundpfandrechte übernehmen. Der Vorteil einer Zwangsversteigerung besteht demgegenüber darin, dass durch den Doppelauftrag wertvermindernde Eintragungen eliminiert werden können. In vielen Fällen kann so überhaupt erst ein Käufer gefunden werden.

## Vorsichtsmassnahmen bei Zwangsversteigerungen

Da das Schweizer Recht – im Gegensatz zum deutschen – kein Mindestgebot kennt, sind Massnahmen zu treffen, die verhindern, dass die Immobilie zu einem Spottpreis verhökert wird. Die Bank wird mit Vorteil beim Betreibungsamt ein schriftliches Mindestgebot einreichen und zur Zwangsversteigerung auf verschiedenen Wegen zwei Vertreter senden, welche kurz vor Beginn der Versteigerung ihr Gebot wieder zurückziehen, sich jedoch bereit halten, an der Versteigerung mitzubieten. Es gab schon einen Fall, wo die Bank dies versäumte, kein Mindestangebot einreichte und nur einen Bankvertreter entsandte, der dann infolge einer Autopanne zu spät am Ort der Versteigerung eintraf. In diesem Fall wurde das Haus für CHF 1000 versteigert, da das Erstgebot CHF 1000 betrug und nicht überboten wurde.