

Abstract

Primäres Ziel der vorliegenden Arbeit ist es Abweichungen zwischen Zwangsversteigerungserlös und Verkehrswert empirisch zu untersuchen und zu begründen. Die Arbeit stützt sich dabei auf Daten von rund 25.000 anberaumten Zwangsversteigerungen von Wohnimmobilien in ganz Thüringen, von denen zirka 1.500 als im Sinne der Zielsetzung untereinander vergleichbare Erwerbsvorgänge identifiziert wurden. In der aufbereiteten Datenbank beträgt die durchschnittliche Erlösquote, also das Verhältnis von Versteigerungserlös zu Verkehrswert, 59% mit einer Standardabweichung von 21 Prozentpunkten.

Aufbauend auf einer Ablaufbeschreibung des Zwangsversteigerungsprozesses und beziehend auf auktionstheoretische Erkenntnisse werden die Gründe dieser Preisabschläge erörtert. Die Preisabschläge ergeben sich demnach aus der gegebenenfalls fehlenden Möglichkeit einer Objektbesichtigung, der bieterseitig wahrgenommenen Ungewöhnlichkeit und Komplexität des Zwangsversteigerungsverfahrens sowie dem erschwerten Zugriff auf selbstgenutzte Immobilien nach Zuschlag. Ein positiver Einfluss auf die Erlösquote wird dem Sonderkündigungsrecht für Mietverträge zugeschrieben. Des Weiteren wird gezeigt, dass die Verfahrensdauer einer Zwangsversteigerung zwar mit der Erlösquote korreliert ist, jedoch deren Folge und nicht Ursache ist.

Ebenfalls untersucht wird der in der Auktionstheorie ausgeschlossene Fall von nur einem Bietinteressenten, in dem ein preistreibender Wettbewerb zwischen mehreren Bietern nicht existiert. Dass in einem solchen Verfahren trotzdem Gebote oberhalb eines marginalen Gebots abgegeben werden, ergibt sich aus den 5/10- und 7/10-Grenzen, der Mindestforderung des Gläubigers und den bestehenbleibenden Rechten.

Weiter werden regionale Unterschiede der Erlösquoten durch thematische Karten visualisiert. Es wird empirisch belegt, dass mit zunehmender Zentralität der Lage der zu versteigernden Immobilien auch die durchschnittlichen Erlösquoten steigen. Mit Hilfe von Regressionsanalysen wird daran anschließend gezeigt, dass mit zunehmendem Bodenrichtwert der zu versteigernden Immobilie steigende Erlösquoten bei sinkender Grenzzunahme zu erwarten sind. Mit einer Verdopplung des Bodenrichtwerts geht eine um durchschnittlich fünf Prozentpunkte höhere Erlösquote einher.

Auf Grundlage identifizierter Informationsasymmetrien wird abschließend ein Ansatz zur Plausibilisierung der Ergebnisse vorgestellt. Demnach erklären sich die geringeren Erlösquoten in peripheren Lagen durch eine höhere Wahrscheinlichkeit für Zwangsversteigerungsverfahren mit nur einem teilnehmenden Bieter. Der entwickelte Ansatz zur Plausibilisierung vermag einerseits die steigenden Erlösquoten und andererseits auch die festgestellte sinkende Grenzzunahme der Erlösquoten zu erklären.