

Wie funktioniert eine Zwangsversteigerung?

Wenn ein Kreditinstitut eine Immobilie finanziert, sichert sie sich dafür ein Pfandrecht, das über eine Grundschuldbestellung im Grundbuch eingetragen wird. Kann der Eigentümer seine Raten nicht mehr zahlen, leitet der Hauptgläubiger beim Amtsgericht eine Zwangsversteigerung ein. So läuft sie ab:

1. Vollstreckungsbeschluss und Wertermittlung

Das Vollstreckungsgericht lässt den Verkehrswert der Immobilie ermitteln. Dazu bestellt es meist einen unabhängigen Sachverständigen. Das Problem: Die bisherigen Eigentümer:innen sind nicht verpflichtet, jemanden ins Gebäude zu lassen. Daher basieren solche Gutachten oft nur auf einer Einschätzung von außen und Vergleichswerten.

2. Terminfestlegung

Ist der Wert ermittelt, legt das Gericht den Versteigerungstermin fest. Dafür können – je nach Region – zwischen neun Monate und zwei Jahre vergehen. Der Termin muss **6 Wochen** vorher bekannt gegeben werden. Dabei stellt das Amtsgericht auch das sogenannte „Geringste Gebot“ auf – also das **Mindestgebot**, das erreicht werden muss, damit der Zuschlag überhaupt erteilt werden kann. Als Bietinteressent:in sollten Sie die Zeit gut nutzen, um sich genau über die Immobilie zu informieren.

3. Eröffnung des Verfahrens

Zu Beginn des Versteigerungstermins liest ein Rechtspfleger bzw. eine Rechtspflegerin die Bekanntmachung vor und nennt die **Zuzahlungs- oder Ersatzbeträge**. Das sind Geldleistungen, die Bieter:innen unter Umständen zusätzlich zu ihrem Gebot zahlen müssen. Gläubiger haben ein letztes Mal die Chance, ihre Ansprüche anzumelden.

4. Biетerrunde

Es folgt eine Bietzeit von **mindestens 30 Minuten**, in denen die Interessent:innen ihre Gebote abgeben können. Auch Sie können nun den Betrag nennen, den Sie zahlen möchten.

Wichtig: Um mitbieten zu dürfen, müssen Sie vorab eine **Sicherheitsleistung in Höhe von 10 Prozent** des Verkehrswerts hinterlegen. Das geht per Überweisung an die Gerichtskasse, selbstschuldnerischer Bankbürgschaft oder mit einem von Ihrer Bank ausgestellten Verrechnungsscheck. Wer für eine Immobilie oder ein Grundstück bieten möchte, muss sich ausweisen können. Bringen Sie Personalausweis oder Reisepass mit.

5. Gläubiger und Gericht fordern Mindestgebote

Liegt im ersten Termin das höchste Gebot unter 70 Prozent des Verkehrswerts, können Gläubiger den Zuschlag ablehnen. Bei unter 50 Prozent muss das Versteigerungsgericht von Amts wegen den Zuschlag verweigern. Muss ein neuer Biete-Termin anberaumt werden, gelten weniger strenge Richtlinien für die Höchstgebote.

6. Gericht erteilt Zuschlag

Das Gericht kann entweder im Versteigerungstermin oder während eines gesonderten Zuschlagstermins seine Entscheidung über den Zuschlag bekanntgeben. Wenn Sie ihn erhalten, sind Sie ab Verkündung des Beschlusses rechtmäßiger Eigentümer bzw. Eigentümerin des Objektes. Dazu bedarf es formaljuristisch keiner Eintragung im Grundbuch.

7. Verteilungstermin und Zahlung

Nach circa **4 bis 8 Wochen** kommt es zum Verteilungstermin. Bis dahin müssen Sie den Gesamtpreis bezahlt haben, ansonsten wird sofort ein neues Zwangsversteigerungsverfahren eröffnet – und zwar gegen Sie selbst.

Tipp: So sparen Sie Kosten

Zahlen Sie so früh wie möglich, denn es fallen **4 Prozent Zinsen** an. Warten Sie außerdem nicht bis zum Schluss. Das Geld muss am Tag des Verteilungstermins auf dem Konto sein, bis dahin können nach der Überweisung mehrere Werktage vergehen.

Beim Verteilungstermin wird der Erlös der Zwangsversteigerung an die Gläubiger übergeben oder – sofern es mehrere gibt – gemäß der gesetzlichen Rangfolge unter ihnen verteilt. Bleibt eine Restsumme übrig, erhält sie der Schuldner. Abschließend beantragt das Amtsgericht beim Grundbuchamt eine entsprechende Änderung der Grundbucheintragung, sobald Sie als Käufer:in die Grunderwerbsteuer bezahlt haben.

Gern stehen wir Ihnen für Fragen rund um das Thema zur Verfügung!