

Zwangsversteigerung = Schnäppchen?

Geprüft und aktualisiert: **07/2026** · Christian Sperling

DIE KURZE ANTWORT

Eine Zwangsversteigerung kann günstiger sein als der freie Kauf, Maklerprovision und Kaufvertrags-Notar entfallen, ein Verkehrswertgutachten liegt vor. Dem stehen Risiken gegenüber: meist keine Innenbesichtigung, keine Gewährleistung, mögliche Räumungsprobleme. Zum Bieten brauchst du eine Sicherheit von 10 % des Verkehrswerts und eine vorab geklärte Finanzierung, denn Banken setzen oft den Zuschlagspreis als Beleihungsgrundlage an.

In fragten Lagen sind Eigenheime teuer, der Gedanke an den Erwerb aus einer Zwangsversteigerung klingt verlockend. Ob das tatsächlich ein Schnäppchen ist, welche Vorteile und Risiken es gibt und warum die Finanzierung besonderer Vorbereitung bedarf, erfährst du im folgenden Artikel.

Wie funktioniert eine Zwangsversteigerung?

Kommt ein Schuldner seinen Darlehensverpflichtungen nicht mehr nach, darf der Gläubiger die Zwangsversteigerung der Immobilie betreiben, per Antrag beim zuständigen Amtsgericht.

Ein Sachverständiger ermittelt in einem Gutachten den Verkehrswert, das Gericht setzt ihn fest und bestimmt den Versteigerungstermin. Veröffentlicht wird der Termin unter anderem im Justizportal, in Amtsblättern und auf Versteigerungsportalen. Interessierst du dich für das Objekt, kannst du Gutachten und Unterlagen beim Amtsgericht einsehen, nutze diese Möglichkeit gründlich.

Im Termin verliert der Rechtspfleger die wesentlichen Angaben, den Verkehrswert und das geringste Gebot. Es setzt sich aus den Verfahrenskosten und den bestehen bleibenden Rechten zusammen und liegt meist deutlich unter dem Verkehrswert. Wichtig: Bestehen bleibende Rechte, etwa ein eingetragenes Wohnrecht, übernimmst du zusätzlich zum Gebot. Prüfe das geringste Gebot deshalb genau.

Danach läuft die Bietstunde. Als Bieter brauchst du einen gültigen Ausweis und eine Sicherheitsleistung von 10 % des Verkehrswerts, per vorheriger Überweisung an die Gerichtskasse, [Bundesbank](#)- oder Verrechnungsscheck eines zugelassenen Instituts oder Bankbürgschaft. Bargeld akzeptieren Gerichte nicht.

Beim Zuschlag gelten im ersten Termin zwei Grenzen: Nach der 5/10-Grenze versagt das Gericht den Zuschlag von Amts wegen, wenn das Meistgebot einschließlich bestehen bleibender Rechte unter 50 % des Verkehrswerts liegt. Bleibt es unter 70 %, kann ein berechtigter Gläubiger die Versagung beantragen (7/10-Grenze). In einem Folgetermin entfallen diese Grenzen, dort sind echte Schnäppchen möglich, die Konkurrenz weiß das allerdings auch.

Mit dem Zuschlag wirst du sofort Eigentümer, alle Rechte und Pflichten gehen auf dich über, noch vor der Grundbuchumschreibung.

Welche Vorteile bietet der Erwerb im Rahmen der Zwangsversteigerung?

- Unter Umständen kaufst du deutlich unter Marktwert, gerade im zweiten Termin ohne Wertgrenzen.
- Es fällt keine Maklerprovision an.
- Ein notarieller Kaufvertrag ist nicht nötig, die Notarkosten dafür entfallen. Aber: Die gerichtliche Zuschlagsgebühr, Grundbuchkosten und die Grunderwerbsteuer zahlst du trotzdem. Ganz nebenkostenfrei ist der Erwerb also nicht.
- Ein Verkehrswertgutachten liegt bereits vor, du sparst dir ein eigenes.

Was sind die Risiken bei einer Zwangsversteigerung?

- Verwehrt der Eigentümer dem Gutachter den Zutritt, schätzt dieser den Wert nur von außen. Auch du kannst das Innere dann nicht besichtigen, welche Sanierungskosten dich erwarten, bleibt Spekulation. Du kaufst die Katze im Sack, und zwar ohne jede Gewährleistung.
- Wohnt der bisherige Eigentümer weiter in der Immobilie und weigert sich auszuziehen, brauchst du die Räumung. Immerhin: Der Zuschlagsbeschluss ist zugleich Räumungstitel gegen den früheren Eigentümer, eine separate Räumungsklage entfällt, Zeit und Kosten für die Vollstreckung bleiben trotzdem.
- Ist die Immobilie vermietet, trittst du in den Mietvertrag ein. Dir steht ein Sonderkündigungsrecht zum ersten zulässigen Termin zu, der gesetzliche Kündigungsschutz des Mieters, etwa bei Eigenbedarf, gilt aber weiter.

Und die Finanzierung: Banken setzen als Beleihungsgrundlage häufig nicht den Gutachtenwert, sondern den Zuschlagspreis oder einen eigenen vorsichtigen Wert an. Bei niedrigem Beleihungswert bekommst du weniger Kredit oder zahlst einen Aufschlag. Kläre die Darlehensvergabe deshalb zwingend vor dem Termin, die 10-%-Sicherheit musst du ohnehin vorab organisieren, und ein Gebot ohne gesicherte Finanzierung ist Vabanque: Der Zuschlag verpflichtet sofort.

Fazit: Erwerb im Rahmen der Zwangsversteigerung birgt Risiken

In stark nachgefragten Regionen bieten bei Versteigerungen viele Interessenten mit, echte Schnäppchen sind selten geworden. Zugleich ist das Risiko einer mangelbehafteten Immobilie ohne Gewährleistung real. Sammle vor dem Termin so viele Informationen wie möglich: Gutachten, Grundbuch, geringste Gebote, bestehen bleibende Rechte. Und setze dir ein hartes Gebotslimit, bevor die Bietstunde beginnt.

Unsere Einordnung aus der Beratungspraxis: Versteigerungskäufe scheitern in der Praxis an zwei Punkten: an der nicht rechtzeitig organisierten Sicherheitsleistung und an Banken, die das Objekt mangels Innenbesichtigung konservativ bewerten. Beides lösen wir vor dem Termin,

mit einer Finanzierungszusage auf Basis eines realistischen Limits und der passenden Bank für ungewöhnliche Objekte. [Erstgespräch vereinbaren](#).

QUELLEN UND STAND

§ ZVG: § 67 (Sicherheitsleistung 10 %), § 74a (7/10-Grenze), § 85a (5/10-Grenze), § 90 (Eigentumserwerb durch Zuschlag), § 93 (Räumungstitel), § 57a (Sonderkündigungsrecht bei Mietverhältnissen)