



Zehn Punkte, die Sie vor dem Bietertermin geklärt haben sollten. Das Gutachten liegt bei jedem Verfahren aus – kostenlos, beim Amtsgericht und meist als PDF.

1 Wurde innen besichtigt?

Steht „Innenbesichtigung nicht möglich“ oder „Zutritt nicht gewährt“, beruht der Wert auf Außenansicht und Annahmen. In unserer Auswertung war das bei rund **42 %** der eindeutig bestimmbar Gutachten der Fall.

3 Abteilung II lesen

Wohnrecht, Nießbrauch, Wege- oder Leitungsrecht: Was laut geringstem Gebot bestehen bleibt, übernehmen Sie zusätzlich zum Gebot (§ 52 ZVG).

5 Räumung realistisch planen

Der Zuschlagsbeschluss ist Räumungstitel gegen den Schuldner und Besitzer ohne eigenes Recht (§ 93 ZVG) – nicht gegen Mieter. Kosten und Dauer einkalkulieren.

7 Wertgrenzen des ersten Termins

Unter 5/10 des Verkehrswerts versagt das Gericht den Zuschlag von Amts wegen (§ 85a), unter 7/10 auf Gläubigerantrag (§ 74a). Im Wiederholungstermin fallen beide weg.

9 Bargebot und Zinsen

Fällig vor dem Verteilungstermin, meist 4–8 Wochen nach dem Zuschlag, ab Zuschlag mit 4 % verzinst (§ 49 ZVG). Finanzierungszusage vor dem Termin klären.

2 Wie alt ist der Stichtag?

Zwischen Wertermittlungsstichtag und Termin liegen im Median **13 Monate**, bei jedem sechsten Verfahren über zwei Jahre. Der Verkehrswert ist ein Anker, kein Preis.

4 Ist das Objekt bewohnt?

Mietverträge gehen auf Sie über. Es gibt nur ein Sonderkündigungsrecht zum ersten zulässigen Termin (§ 57a ZVG) – einen Kündigungsgrund brauchen Sie trotzdem.

6 Sanierungsstau beziffert?

„Pauschal berücksichtigt“ ist kein Kostenvoranschlag. Dach, Heizung, Elektrik, Feuchtigkeit: Prüfen Sie, ob der Gutachter gesehen oder geschätzt hat. Gewährleistung gibt es keine (§ 56 S. 3 ZVG).

8 Sicherheitsleistung vorbereiten

10 % des Verkehrswerts, sobald ein Beteiligter sie verlangt (§§ 67, 68). Kein Bargeld: Vorabüberweisung an die Gerichtskasse, Bankbürgschaft oder bestätigter Scheck (§ 69).

10 Nebenkosten

Grunderwerbsteuer nach Landessatz auf das Meistgebot, Zuschlagsgebühr, Grundbuchumschreibung. Dafür entfallen Makler und Kaufvertrags-Notar.

Am Terminstag

- Ausweis mitbringen; bieten Sie für einen anderen, brauchen Sie eine öffentlich beglaubigte Bietvollmacht.
- Nachweis der Sicherheitsleistung griffbereit – ohne ihn dürfen Sie nicht bieten.
- Zu Beginn stellt der Rechtspfleger fest, welche Rechte bestehen bleiben. Genau dort nachfragen, wenn etwas unklar ist.
- Maximalgebot vorher schriftlich festlegen – und dabei bleiben. Der Zuschlag ist bindend.

