

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Vor dem Gebot finanzieren: Sicherheit und späteres Bargebot bei der Zwangsversteigerung trennen

Vor einem gerichtlichen Immobiliengebot müssen Sicherheitsleistung, Bargebot und mögliche bestehen bleibende Rechte zusammenpassen. Ein fiktiver Zahlungsplan zeigt, warum eine passende Sicherheit allein noch keine tragfähige Erwerbsfinanzierung bedeutet.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Du hast genug Geld für die Sicherheitsleistung und möchtest bei einer gerichtlichen Immobilienversteigerung mitbieten. Damit ist die Finanzierung noch nicht geklärt. Du brauchst einen Plan für den Termin und für die Zeit nach einem möglichen Zuschlag. Dieser Beitrag behandelt Deutschland. Hinweise des Amtsgerichts München dienen nur für den ausdrücklich genannten Sachzusammenhang; örtliche Zahlungsanweisungen werden nicht auf andere Gerichte übertragen.

Die Sicherheit ist keine Reservierungsgebühr

Nach § 67 ZVG können bestimmte Beteiligte unmittelbar nach Abgabe eines Gebots Sicherheit verlangen. Die gewöhnliche Bemessung nach § 68 Absatz 1 liegt bei einem Zehntel des maßgeblichen Verkehrswerts, nicht bei einem Zehntel deines selbst gewählten Gebots. Das Gesetz kennt zusätzliche Sonderfälle. Wird die erforderliche Sicherheit nicht geleistet, ist das Gebot nach § 70 zurückzuweisen. [\[VERLANGEN\]](#) [\[HOEHE\]](#) [\[SOFORT\]](#)

Unsere praktische Empfehlung: Prüfe vor dem Termin, welcher Verkehrswert maßgeblich ist, ob Besonderheiten genannt sind und wie du die zulässige Sicherheit tatsächlich bereitstellen kannst. Eine allgemeine Aussage deiner Bank über vorhandenes Vermögen ist noch nicht dieselbe Sicherheitsleistung.

Verfügbares Geld muss in der zulässigen Form ankommen

§ 69 ZVG schließt Bargeld als Sicherheit aus. Er regelt insbesondere bestimmte Bankschecks, qualifizierte Bankbürgschaften und die Überweisung. Für die Überweisung müssen Gutschrift bei der Gerichtskasse vor dem Versteigerungstermin und Nachweis im Termin zusammenpassen. Nur einen Auftrag am Vorabend abzusenden, erfüllt diese Voraussetzungen nicht schon nachweislich. [\[FORM\]](#)

Kläre Zahlungsweg, Zuordnung und Vorlauf direkt anhand der aktuellen Hinweise des zuständigen Gerichts. Übernimm keine Kontoverbindung aus einer beliebigen Ratgeberkopie. Das Münchner Gericht nennt für seine Verfahren einen eigenen organisatorischen Vorlauf; daraus entsteht keine bundesweite pauschale Banklaufzeit. Für einen Scheck oder eine Bürgschaft prüfst du die jeweiligen gesetzlichen Voraussetzungen mit der ausstellenden Bank. [\[MUENCHEN\]](#) [\[FORM\]](#)

Dein Limit betrifft mehr als das laut genannte Gebot

Das Amtsgericht München erläutert, dass zum genannten Bargebot gegebenenfalls bestehen bleibende Rechte hinzugerechnet werden müssen, um den wirtschaftlichen Aufwand zu beurteilen. Ob und welche Rechte bestehen bleiben, gehört zur konkreten Versteigerung. Unterstelle nicht, dass sämtliche Grundbucheinträge einfach verschwinden oder dass ihre wirtschaftliche Bedeutung schon im laut genannten Betrag steckt. [\[MUENCHEN\]](#)

Als eigene Planungsempfehlung setzt du ein Limit erst nach dieser Klärung. Erwerbsnebenkosten, notwendige Arbeiten und vorerst nicht verfügbare Räume können zusätzliches Geld benötigen. Dafür nennt dieser Beitrag keine pauschale Gesamtrate. Dein persönliches Limit ist auch keine Zusage, dass du zu diesem Betrag tatsächlich einen Zuschlag erhalten wirst.

Nach dem Zuschlag beginnt ein weiterer Zahlungsabschnitt

§ 49 ZVG verlangt die Berichtigung des Bargebots vor dem Verteilungstermin und sieht Verzinsung ab Zuschlag vor. Bei Überweisung muss die Gutschrift rechtzeitig vorliegen und nachgewiesen werden. Das ist ein anderer Zeitpunkt als die anfängliche Sicherheitsleistung. Der gesetzliche Zinssatz nach § 246 BGB beträgt grundsätzlich vier Prozent jährlich; besondere Umstände etwa einer wirksamen Hinterlegung müssen gesondert eingeordnet werden.

[\[ZAHLUNG\]](#) [\[ZINS\]](#)

Besprich mit deiner Finanzierung deshalb nicht nur die maximale Kreditsumme. Welche Unterlagen benötigt sie, welche Auszahlungsvoraussetzungen gelten und wann kann das Geld tatsächlich am erforderlichen Ort sein? Eine für einen gewöhnlichen Kaufvertrag vorgesehene Auszahlung darfst du nicht ungeprüft auf das gerichtliche Verfahren übertragen.

Ein fiktiver Zahlungsplan macht die Lücke sichtbar

Mira plant eine Versteigerung mit einem maßgeblichen Verkehrswert von 300.000 Euro. Für den gewöhnlichen Fall sieht sie 30.000 Euro übertragene Sicherheit vor. Ihr gedachtes Bargebotslimit beträgt 240.000 Euro. Selbst wenn die überwiesene Sicherheit anschließend vollständig darauf angerechnet wird, bleiben rechnerisch 210.000 Euro dieses Bargebots aufzubringen. Hinzu kommen die im Fall tatsächlich relevanten Zinsen, Rechte und weiteren Aufwendungen.

Die Rechnung beschreibt keine bewertete Immobilie und keine sichere Kreditentscheidung. Hätte Mira statt überwiesenen Geldes nur eine Bankbürgschaft gestellt, wäre dieselbe Annahme über bereits gezahlte 30.000 Euro falsch. Sie lässt daher die konkrete Anrechnung und alle Zahlungszeitpunkte bestätigen. Erst ein zusammenhängender Plan beantwortet, ob sie das Gebot im Erfolgsfall wirtschaftlich und rechtzeitig erfüllen kann.

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Verfahren

Zuständiges Amtsgericht, Aktenzeichen, Versteigerungstermin, Objekt

02 / Verkehrswert

Maßgeblicher Verkehrswert laut Verfahren, genannte Besonderheiten

03 / Sicherheitsleistung

Betrag, gewählte Form: Bankscheck, Bürgschaft oder Überweisung? Ausstellende Bank

04 / Überweisung an Gericht

Kontodaten laut aktuellem Gerichtshinweis, Absendedatum, Nachweis der Gutschrift

05 / Bleibende Rechte

Welche Rechte bleiben laut Verfahren bestehen? Wirtschaftliche Bedeutung für dich

06 / Eigenes Limit

Höchstes Bargebot plus Nebenkosten, Arbeiten, Rechte, Zinsen: Gesamtbetrag

07 / Finanzierung nach Zuschlag

Kreditsumme, Unterlagen, Auszahlungsvoraussetzungen, Gutschrift bis wann möglich?

08 / Zahlungsplan

Restbetrag nach Anrechnung der Sicherheit, Zahlungszeitpunkte, von wem bestätigt?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[\[VERLANGEN\] ZVG § 67 – Verlangen der Sicherheitsleistung](#)

Gesetze im Internet / Bundesministerium der Justiz und Bundesamt für Justiz. Abruf am 17.10.2026.

[\[HOEHE\] ZVG § 68 – Höhe der Sicherheit](#)

Gesetze im Internet / Bundesministerium der Justiz und Bundesamt für Justiz. Abruf am 17.10.2026.

[\[SOFORT\] ZVG § 70 – Entscheidung und Leistung](#)

Gesetze im Internet / Bundesministerium der Justiz und Bundesamt für Justiz. Abruf am 17.10.2026.

[\[FORM\] ZVG § 69 – Zulässige Sicherheitsleistung](#)

Gesetze im Internet / Bundesministerium der Justiz und Bundesamt für Justiz. Abruf am 17.10.2026.

[\[ZAHLUNG\] ZVG § 49 – Bargebot und Verzinsung](#)

Gesetze im Internet / Bundesministerium der Justiz und Bundesamt für Justiz. Abruf am 17.10.2026.

[\[ZINS\] BGB § 246 – Gesetzlicher Zinssatz](#)

Gesetze im Internet / Bundesministerium der Justiz und Bundesamt für Justiz. Abruf am 17.10.2026.

[\[MUENCHEN\] Amtsgericht München – Zwangsversteigerung, Bietermerkblatt](#)

Amtsgericht München / Bayerisches Staatsministerium der Justiz. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WX26-04-DE-017-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.