

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Für eine andere Person mitbieten: Die vollständige Vertretung vor dem Versteigerungstermin nachweisbar machen

Wie bereite ich vor einer deutschen Immobilienzwangsversteigerung das Gebot für eine andere Person mit vollständig nachgewiesener Vertretungsmacht vor.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Du kannst den Versteigerungstermin wahrnehmen, die eigentlich erwerbende Person kann es nicht. Ihr habt ein Preislimit besprochen und die Finanzierung vorbereitet. Damit ist die Vertretung im Termin noch nicht nachgewiesen. Vor dem Gebot muss klar sein, für wen du auftreten sollst, welche Befugnis besteht und wie deren vollständiger Nachweis im richtigen Zeitpunkt vorliegt.

Bestimme die beabsichtigte Erwerberrolle

Unsere redaktionelle Empfehlung: Klärt vorab, ob du nur begleiten, im eigenen Namen erwerben oder für eine andere Person bieten sollst. Bei gemeinsamem Erwerb werden die beteiligten Personen und der beabsichtigte Umfang ausdrücklich beschrieben. Eine freundschaftliche Absprache über spätere Eigentumsverteilung wird nicht als bereits geklärter Erwerbsweg verwendet.

Gib genau diese Konstellation der geeigneten rechtlichen Beratung und bei Verfahrensfragen dem zuständigen Gericht an. Die allgemeinen NRW-Bieterhinweise behandeln auch das Bieten für Ehepartner als Vertretungsfall mit eigenem Vollmachtsnachweis. [\[GERICHT\]](#) Persönliche Nähe ersetzt die Vorbereitung deshalb nicht.

Ordne Befugnis und Nachweis getrennt zu

§ 71 Absatz 2 ZVG verlangt bei der dort beschriebenen Abhängigkeit von Vertretungsmacht oder Zustimmung den sofortigen Nachweis durch öffentlich beglaubigte Urkunde, sofern die Voraussetzung beim Gericht nicht offenkundig ist. Ein unwirksames Gebot ist zurückzuweisen. [\[NACHWEIS\]](#)

Lass Inhalt und Form deiner vorhandenen Unterlagen rechtzeitig prüfen. Erfasst der Auftrag das konkrete Bieten oder nur die Besichtigung und Unterlagenbeschaffung? Welche Zustimmung wird in deinem Fall zusätzlich benötigt? Eine einfache Nachricht wird hier nicht als erfüllter gesetzlicher Urkundennachweis bestätigt. Umgekehrt wird der gesetzliche Ausnahmefall der Offenkundigkeit nicht verschwiegen; ob er besteht, entscheidet dieser Artikel nicht.

Prüfe bei mehreren Ebenen jede Verbindung

Wenn eine Gesellschaft beteiligt ist, kann neben deiner Bietvollmacht die Befugnis der ausstellenden Person nachzuweisen sein. Der BGH beurteilte 2026 einen Fall, in dem die beglaubigte Bietvollmacht den zusätzlichen Nachweis der Organvertretung ihrer Ausstellerin nicht ersetzte. [\[KETTE\]](#)

Als redaktionelle Vorbereitung zeichnest du deshalb die tatsächliche Verbindung von der erwerbenden Person beziehungsweise Gesellschaft bis zur auftretenden Person nach. Zu jeder nötigen Verbindung gehört der passende geprüfte Nachweis. Der Besitz einer eindrucksvoll aussehenden Vollmacht beantwortet nicht automatisch jede vorgeschaltete Vertretungsfrage.

Plane nicht mit einer Recherche des Gerichts im Termin

Der BGH stellte klar, dass die bloße Abrufbarkeit einer Vertretungsbefugnis im elektronischen Handelsregister sie nicht bereits offenkundig macht. Der Rechtspfleger muss sich diese Kenntnis im Versteigerungstermin nicht selbst durch Registereinsicht beschaffen. [\[KETTE\]](#)

Lass die tatsächlich benötigten Unterlagen deshalb vor dem Termin beschaffen und ihren Zusammenhang prüfen. Ein online auffindbarer Stand ist keine von diesem Artikel bestätigte Ersatzurkunde. Bei ungeklärten Voraussetzungen wird nicht mit der Vorstellung weitergeplant, im Termin werde schon genügend Zeit zur nachträglichen Beschaffung bleiben.

Fiktiver Fall: Der Terminauftrag ist weiter als die vorhandene Vollmacht

Ein Interessent bittet seinen Bruder, gemeinsam recherchierte Immobilienunterlagen abzuholen und gegebenenfalls später im Termin für ihn mitzubieten. Die vorhandene Vollmacht wurde ursprünglich nur für Auskünfte und Besichtigungen vorbereitet. Beide halten den später besprochenen Bietauftrag zunächst für ausreichend.

Vor dem Termin legen sie den tatsächlichen Auftrag und die Urkunde zur Prüfung vor. Die erforderliche Befugnis und der passende Nachweis werden für den vorgesehenen Erwerber geklärt. Das Beispiel stellt keine konkrete Vollmachtsunwirksamkeit fest. Es zeigt, weshalb gesprochener Auftrag, Urkundeninhalt und gesetzlicher Nachweis zusammenpassen müssen.

Verbinde die geklärte Vertretung mit den übrigen Voraussetzungen

Halte Verfahren, Erwerber und auftretende Person in deinem Terminpaket eindeutig fest. Die aktuellen Identitäts- und Verfahrenshinweise des zuständigen Gerichts werden zusätzlich berücksichtigt. Bei einer neuen Vertretung oder geänderter Erwerbsplanung wird der Nachweisstand erneut geprüft.

Sicherheitsleistung, Gebotslimit und spätere Zahlung bleiben eigene notwendige Aufgaben; der verknüpfte Finanzierungsartikel erläutert sie. Die wirksam vorbereitete Finanzierung beweist die Vertretungsmacht ebenso wenig wie eine passende Vollmacht die rechtzeitige Finanzierung. Dieser Artikel bereitet die Teilnahme für einen anderen Erwerber vor und entscheidet weder ein Gebot noch einen Zuschlag.

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 / Versteigerungsverfahren

Trag Gericht, Aktenzeichen, Objekt und Termin der Versteigerung ein.

02 / Erwerbende Person

Notiere, für wen du bieten sollst und ob es sich um eine Person, mehrere Personen oder eine Gesellschaft handelt.

03 / Deine Rolle im Termin

Beschreib, ob du nur begleitest, selbst erwirbst oder für eine andere Person bietest.

04 / Vorhandene Vollmacht

Halte Datum, Form und Inhalt der Vollmacht fest und ob sie das konkrete Bieten ausdrücklich umfasst.

05 / Weitere Vertretungsnachweise

Liste bei einer Gesellschaft oder nötigen Zustimmung die zusätzlichen Nachweise auf, die vorliegen oder fehlen.

06 / Prüfung der Unterlagen

Notiere, wer Inhalt und Form der Urkunden prüft und den Termin dieser Prüfung vor der Versteigerung.

07 / Gebotslimit und Sicherheit

Trag das vereinbarte Preislimit und den Stand von Sicherheitsleistung und Finanzierung ein.

08 / Nächster Schritt

Halte fest, welche Unterlage bis wann beschafft wird, damit dein Terminpaket vollständig ist.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[NACHWEIS] ZVG §71 – Unwirksames Gebot und Vertretungsnachweis

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

[KETTE] BGH, Beschluss vom 11.06.2026 – V ZB 81/25, gerichtlicher Volltext im NWB-Reprint

Bundesgerichtshof; gerichtlicher Text wiedergegeben durch NWB Verlag. Abruf am 17.10.2026.

[GERICHT] Justiz NRW – Merkblatt für Bietinteressenten

Justiz Nordrhein-Westfalen. 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-P04-0130-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.