

# Zwangsversteigerungen in der Schweiz.

Verfahren, Ablauf, Risiken. Was du wissen musst, bevor du bietest.

## Was ist eine Zwangsversteigerung?

Eine Zwangsversteigerung ist die öffentliche Verwertung einer Liegenschaft im Auftrag eines Gläubigers. Sie kommt zum Einsatz, wenn ein Eigentümer seine Hypothek oder andere finanzielle Verpflichtungen nicht mehr bedienen kann. Den Ablauf regelt das **Schuldbetreibungs- und Konkursgesetz (SchKG)**, durchgeführt wird die Auktion vom zuständigen Betreibungsamt.

In der Schweiz finden jährlich rund **600 Liegenschafts-Zwangsversteigerungen** statt. Häufige Hintergründe sind Scheidung, längere Arbeitslosigkeit, Krankheit oder gescheiterte Selbstständigkeit. Vom ersten Zahlungsverzug bis zum Versteigerungstermin vergehen in der Regel mehrere Monate, oft auch Jahre.

Beteiligt sind vier Parteien: der Schuldner als bisheriger Eigentümer, der Gläubiger (oft eine Bank), das Betreibungsamt als Veranstalter und Aufsicht sowie die Bieterinnen und Bieter, die im Verfahren um den Zuschlag konkurrieren. Zuschlagspreise liegen häufig unter dem amtlichen Schätzwert, eine Garantie dafür gibt es aber nie.

## Wie läuft sie ab?

### 01 Ankündigung

Mindestens einen Monat vor dem Termin wird die Auktion ausgeschrieben. Damit beginnt die Phase, in der sich Interessierte auf das Bieten vorbereiten können.

### 02 Lastenverzeichnis und Steigerungsbedingungen

Das Lastenverzeichnis listet alle Belastungen auf der Liegenschaft: Grundpfandrechte, Dienstbarkeiten und allfällige Mietverhältnisse. Die Steigerungsbedingungen regeln den Ablauf der Auktion und die Modalitäten des Zuschlags. Beide Dokumente sollten vor dem Bieten genau geprüft werden.

### 03 Besichtigung

Das Betreibungsamt organisiert in der Regel ein bis zwei offizielle Besichtigungstermine. Eine zusätzliche Begehung ist meist nicht möglich, der bauliche Zustand kann oft nur visuell beurteilt werden. Eine Bauexpertise im Vorfeld ist die Ausnahme.

### 04 Schätzungsbericht

Eine amtliche Schätzungsperson erstellt den Bericht zum Verkehrswert. Er ist der wichtigste Anhaltspunkt für die Bieter und liegt häufig unter dem reinen Marktwert. Eine garantierte Untergrenze für den Zuschlagspreis ist er nicht.

### 05 Sicherheit hinterlegen

Wer mitbieten will, hinterlegt vor der Auktion eine Sicherheit. Üblich sind etwa 10 Prozent des Schätzwerts, je nach Kanton und Steigerungsbedingungen. Wer ohne Hinterlegung erscheint, kann nicht mitbieten.

### 06 Versteigerung

Die Auktion findet öffentlich vor Ort statt. Der Zuschlag erfolgt an die höchste Bietende und bindet sofort. Die Restzahlung ist innerhalb der Frist gemäss Steigerungsbedingungen fällig, üblich sind 30 Tage. Mit der Eintragung im Grundbuch geht das Eigentum endgültig über.

## Worauf du achten musst.

### Mietverträge bleiben in der Regel bestehen.

Ist die Liegenschaft vermietet, übernimmst du die laufenden Mietverhältnisse. Ein Selbstbezug ist nicht ohne weiteres möglich, der Gesetzgeber schützt bestehende Verträge. Ausserordentliche Kündigungen sind möglich, an enge Fristen gebunden und können Entschädigungsansprüche auslösen.

### Lasten und Dienstbarkeiten gehen mit.

Wegrechte, Pfandrechte und ähnliche Belastungen können auf den Käufer übergehen. Welche Lasten bestehen bleiben und welche durch den Zuschlag erlöschen, regelt das Lastenverzeichnis. Vor dem Bieten genau prüfen.

### Eingeschränkte Besichtigung.

Die Termine sind kurz, der bauliche Zustand schwer einschätzbar. Renovationsbedarf zeigt sich oft erst nach dem Zuschlag. Eine fachkundige Begleitung zur Besichtigung, etwa durch eine Architektin oder einen Bauingenieur, kann viel Geld sparen.

### Finanzierung muss stehen.

Mit dem Zuschlag bindet das Gebot sofort. Eine Bank-Zusage sollte vor der Auktion vorliegen, sonst riskierst du den Verlust der Sicherheit und allfällige Schadenersatzforderungen.

### Zusätzliche Kosten einrechnen.

Handänderungssteuer, Notariatsgebühren und Grundbuchgebühren kommen zum Zuschlagspreis dazu, je nach Kanton mehrere Prozent. Plus eventuelle Räumungs-, Renovations- und Sanierungskosten. Eine Faustregel: 5 bis 10 Prozent über dem Zuschlagspreis als Reserve einplanen.

## Häufige Fragen.

### Kann ich auch online mitbieten?

In der Schweiz finden Zwangsversteigerungen in der Regel öffentlich vor Ort statt, am Sitz des Betreibungsamts oder am Versteigerungsort. Eine persönliche Teilnahme ist erforderlich, alternativ kann eine bevollmächtigte Person vertreten.

### Bekomme ich meine Sicherheit zurück, wenn ich nicht zum Zug komme?

Ja. Wer nicht den Zuschlag erhält, bekommt die Sicherheit nach der Auktion zurück. Beim Zuschlag wird sie an den Kaufpreis angerechnet.

### Kann ich nach dem Zuschlag zurücktreten?

Nein. Der Zuschlag bindet sofort. Wer die Restzahlung nicht leistet, verliert die Sicherheit und kann zusätzlich schadenersatzpflichtig werden.

### Wer darf mitbieten?

Grundsätzlich jede volljährige, handlungsfähige Person. Voraussetzung sind die hinterlegte Sicherheit und ein gültiger Ausweis am Versteigerungstag.