

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Zuschlag erhalten, Haus noch bewohnt: Die Herausgabe nach der deutschen Versteigerung geordnet klären

Darf ich nach dem Zuschlag sofort in das noch bewohnte ersteigerte Haus einziehen oder Schlösser wechseln.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Du hast bei einer deutschen Zwangsversteigerung den Zuschlag erhalten. Das Haus wird weiterhin genutzt, Schlüssel sind noch nicht übergeben. Für deinen weiteren Ablauf müssen Zuschlag, bestehende Besitzrechte und der tatsächliche Weg zur Herausgabe zusammen betrachtet werden.

Der Zuschlag ist kein privater Räumungsauftrag

§93 ZVG sieht aus dem Zuschlagsbeschluss die Vollstreckung auf Räumung und Herausgabe gegen den Besitzer vor. Die Vorschrift nennt zugleich eine Grenze: Sie soll nicht erfolgen, wenn aufgrund eines Rechts besessen wird, das durch den Zuschlag nicht erloschen ist. [\[BESITZ\]](#)

Lass daher zuerst die konkrete Stellung der nutzenden Personen prüfen. Wer wohnt dort und auf welcher Grundlage? Ein früherer Eigentümer, ein Mieter und weitere Nutzer dürfen nicht bloß wegen der gemeinsamen Adresse rechtlich gleichgesetzt werden. Dieser Artikel entscheidet kein fortbestehendes Miet- oder sonstiges Besitzrecht.

Die richtige Unterlagenbasis herstellen

Stelle Zuschlagsbeschluss, Versteigerungsunterlagen und bekannte Nutzungsunterlagen zusammen. Halte fest, welche Aussagen zur Belegung vor dem Gebot vorlagen und welche neu hinzugekommen sind. Eine ältere Angabe leerstehend ist keine aktuelle Bestätigung, wenn du inzwischen etwas anderes erfährst.

Unsere redaktionelle Empfehlung: Bitte die rechtliche Beratung um Erklärung des passenden weiteren Verfahrens und der dafür benötigten Nachweise. Frage nach den konkreten Voraussetzungen einer Vollstreckung, statt einen eigenen Räumungstermin festzusetzen. Der Artikel bestätigt keine Vollstreckbarkeit einer bestimmten Beschlussfassung.

Fiktiver Fall: Der geplante Handwerkertermin liegt vor der geklärten Herausgabe

Ein Ersterer möchte eine Woche nach dem Zuschlag mit Renovierungen beginnen. Vor Ort leben jedoch Personen, deren Nutzungsgrundlage noch nicht geklärt ist. Er erwägt, mit einem Schlüsseldienst Zugang zu schaffen.

Er lässt stattdessen die Besitzlage und den rechtlich passenden Übergang prüfen und richtet den Bauablauf danach aus. Das Beispiel verspricht keinen kurzfristigen Räumungserfolg. Es zeigt, weshalb ein eigener Umbauplan keine Befugnis schafft, die noch ungeklärte Nutzung zu beenden.

Freiwillige Übergabe präzise vorbereiten

Wenn eine freiwillige Herausgabe besprochen wird, sollten Umfang, Beteiligte und tatsächlicher Übergabezustand klar sein. Lass wichtige rechtliche Erklärungen prüfen. Eine Schlüsselübergabe durch eine einzelne angetroffene Person kann die Frage weiterer Nutzer oder Rechte offenlassen.

Dokumentiere bei einer tatsächlich zulässigen Übergabe die übergebenen Bereiche, Schlüssel und den Zustand. Der Beitrag gibt keine Anweisung zur Entsorgung zurückgelassener Gegenstände und keine allgemeine Regel über mögliche Nutzungszahlungen. Auch diese Punkte sind bei Bedarf gesondert zu beurteilen.

Den eigenen Einzug am geklärten Stand ausrichten

Plane alternative Unterkunft, Handwerker und weitere Termine mit sichtbaren Abhängigkeiten. Ein erwarteter baldiger Auszug ist noch keine bestätigte freie Übergabe. Umgekehrt darf eine ungeklärte Nutzung nicht aus deiner Kostenplanung verschwinden.

Dein Ergebnis sollte erklären, welche Rechte noch zu prüfen sind und welcher bestätigte nächste Schritt zur tatsächlichen Herausgabe vorgesehen ist. Dann kannst du den weiteren Erwerbsablauf organisieren, ohne aus dem Zuschlag allein eine private Räumungsbefugnis abzuleiten.

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 / Zuschlagsbeschluss

Datum, Gericht und Aktenzeichen des Zuschlagsbeschlusses.

02 / Nutzende Personen

Wer wohnt im Haus? Bekannte Nutzer und ihre Beziehung zum Objekt einzeln notieren.

03 / Grundlage der Nutzung

Welche Grundlage nennen die Unterlagen für jede Person, etwa Mietvertrag? Ergebnis der rechtlichen Prüfung.

04 / Belegung vor dem Gebot

Was stand zur Belegung in den Versteigerungsunterlagen, und was hast du seitdem neu erfahren?

05 / Rechtliche Beratung

Wer berät dich zum weiteren Verfahren? Kontakt und Datum der Besprechung.

06 / Freiwillige Übergabe

Wurde eine Übergabe besprochen? Mit wem, welche Bereiche und Schlüssel, welcher Termin?

07 / Abhängige Termine

Handwerker, Umzug, Unterkunft: Welche Termine hängen an der Herausgabe?

08 / Nächster Schritt

Welcher bestätigte Schritt zur Herausgabe ist vorgesehen, und wer veranlasst ihn?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[BESITZ] ZVG §93 – Räumung und Herausgabe

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz – Gesetze im Internet. 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-P04-0086-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.