

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Die angebotene Immobilie steht unter Zwangsverwaltung: Verwaltung und Erwerbsabwicklung gemeinsam klären

Was muss ich in Deutschland vor einem freihändigen Kauf klären, wenn die vermietete Immobilie unter Zwangsverwaltung steht.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Die vermietete Immobilie soll freihändig verkauft werden. Gleichzeitig läuft eine Zwangsverwaltung. Du erhältst Mietangaben vom Eigentümer und möchtest wissen, an wen künftige Zahlungen gehen und wer laufende Vorgänge bearbeitet. Für diesen Kauf reicht eine gewöhnliche Übergabevorstellung nicht aus. Der gerichtliche Verfahrensstand und die geplante Erwerbsabwicklung müssen zusammenpassen.

Die Zwangsverwaltung als eigenen Vorgang erfassen

§148 Abs2 ZVG beschreibt, dass die Beschlagnahme dem Schuldner Verwaltung und Benutzung des Grundstücks entzieht. §152 regelt die Aufgaben des Zwangsverwalters; eine bereits vor Beschlagnahme erfolgte Miet- oder Pachtüberlassung ist nach Abs2 auch ihm gegenüber wirksam. [\[VERWALTUNGSENTZUG\]](#) [\[VERWALTER\]](#)

Lass deshalb Eigentümerstellung, Verwalterfunktion und die für den Verkauf handelnden Personen auseinanderhalten. Die Verwaltung des Objekts begründet nicht schon die Befugnis, jedes für den Verkauf benötigte Geschäft zu erledigen. Welche Person welche Erklärung abgeben muss, klärt die Rechtsberatung.

Einen einheitlichen aktuellen Unterlagenstand schaffen

Unsere redaktionelle Empfehlung: Sammle die vorhandenen Verfahrensangaben und ordne sie dem konkreten Grundstück zu. Informiere das Notariat ausdrücklich über die laufende Zwangsverwaltung. Frage, welche gerichtlichen Unterlagen und aktuellen Bestätigungen für den geplanten Ablauf benötigt werden.

Für Mietverhältnisse, Rückstände, laufende Arbeiten und Abrechnungen benötigst du außerdem einen abgestimmten Sachstand. Leite eine ältere private Mietübersicht nicht ungeprüft als aktuelle Verwaltungsabrechnung weiter. Kennzeichne, von wem eine Zahl stammt und auf welchen Zeitraum sie sich bezieht. Der Artikel prüft keine bestimmte Forderung oder Kostenpflicht.

Die Beendigung nicht aus einer Kaufpreiszahlung ableiten

Nach §161 ZVG erfolgt die Aufhebung des Verfahrens durch Gerichtsbeschluss. Die Vorschrift enthält dafür Gründe und weitere Verweisungen. [\[AUFHEBUNG\]](#) Eine private Ankündigung, mit dem Verkauf werde „alles beendet“, beschreibt deshalb noch nicht den nachgewiesenen Verfahrensstand.

Lass erklären, wie Kaufpreisabwicklung, Verfahren und Übernahme der laufenden Verwaltung im konkreten Fall aufeinander abgestimmt werden. Der Beitrag bestimmt keine automatische Beendigungswirkung des Kaufs und keinen pauschalen Termin, ab dem dir Mieten zustehen oder an dich zu zahlen wären.

Fiktiver Fall: Zwei Stellen nennen verschiedene Zahlungsempfänger

Ein Käufer hört vom Verkäufer, die Mieter sollten ab dem vereinbarten Übergabetag an ihn zahlen. Aus der laufenden Verwaltung liegt jedoch ein anderer Stand vor. Er möchte deshalb bereits vor dem Vollzug selbst neue Zahlungsanweisungen versenden.

Er hält zunächst die widersprüchlichen Informationen fest und lässt Verfahrensstand, Vertragsregelung und Zuständigkeit fachlich abstimmen. Erst danach kann eine richtige, koordinierte Information vorbereitet werden. Das Beispiel enthält keine Zahlungsanweisung und unterstellt nicht, welcher Empfänger im konkreten Fall berechtigt wäre.

Die Übernahme als geklärten Übergang vorbereiten

Halte als Ergebnis fest, wer bis zu welchem bestätigten Stand verwaltet, welche Unterlagen noch fehlen und wer die spätere Übergabe der laufenden Vorgänge organisiert. Deine Kaufentscheidung benötigt sowohl ein rechtlich geprüftes Erwerbsmodell als auch einen nachvollziehbaren Verwaltungsübergang. Die bloße Vorstellung eines Schlüsseltermins beantwortet beides nicht.

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 / Verfahrensangaben

Gericht, Aktenzeichen und Datum der Anordnung der Zwangsverwaltung.

02 / Zwangsverwalter

Name der Verwaltung, Kontakt und seit wann sie zuständig ist.

03 / Handelnde Personen

Wer handelt beim Verkauf für wen? Eigentümer, Verwalter, Vertretung einzeln eintragen.

04 / Info an das Notariat

Wann hast du das Notariat über die Zwangsverwaltung informiert? Benötigte Unterlagen.

05 / Mietverhältnisse

Mieten, Rückstände und laufende Vorgänge: Quelle der Zahl und Zeitraum je Angabe.

06 / Widersprüchliche Angaben

Welche Stellen nennen unterschiedliche Zahlungsempfänger oder Stände? Datum und Quelle.

07 / Stand der Aufhebung

Liegt ein Aufhebungsbeschluss vor? Datum oder noch offen.

08 / Nächster Schritt

Wer organisiert die Übergabe der laufenden Verwaltung, und was fehlt dafür noch?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[\[VERWALTUNGSENTZUG\] ZVG §148 – Beschlagnahme bei Zwangsverwaltung](#)

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

[\[VERWALTER\] ZVG §152 – Aufgaben und Vertragsverhältnis](#)

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

[\[AUFHEBUNG\] ZVG §161 – Aufhebung des Verfahrens](#)

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-P04-0100-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.