

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

# Nach dem Zuschlag wird ein Gebäudeschaden gemeldet: Den Versteigerungserwerb vor dem Schlüsselzugang richtig bearbeiten

Wie gehe ich als Ersteher in Deutschland vor, wenn zwischen Zuschlag und tatsächlichem Zugang ein neuer Schaden am ersteigerten Grundstück bekannt wird.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Du hast den Zuschlag für ein Haus erhalten. Während der Zugang noch organisiert wird, erfährst du von einem Wasseraustritt oder einem anderen neuen Vorfall. Du darfst jetzt weder annehmen, das Gebäude betreffe dich erst ab Schlüsselübergabe, noch aus einer kurzen Nachricht bereits eine Haftung oder sichere Versicherungszahlung ableiten.

## Sichere zuerst den zeitlichen Sachverhalt

Unsere redaktionelle Empfehlung: Trenne den bekannten Zustand vor dem Termin, den Zuschlag und den neu gemeldeten Vorfall. Wer hat wann was beobachtet? Was ist durch Unterlagen belegt, was stammt aus einer unbestätigten Mitteilung? Ein alter Gutachtenhinweis und ein späterer Wasseraustritt können unterschiedliche Vorgänge sein.

Bitte um die verfügbaren sachlichen Nachweise und einen konkret bezeichneten Ansprechpartner. Bei einer aktuellen Gefahr wird die nötige Hilfe über geeignete Einsatz- oder Fachstellen organisiert. Der Beitrag gibt keine Anweisung, verschlossene oder bewohnte Räume eigenmächtig zu betreten, Anlagen selbst zu öffnen oder eine ungeklärte Reparatur sicher auszuführen.

## Ordne den Zuschlagsstand rechtlich ein

Nach §90 ZVG wird der Ersteher durch Zuschlag Eigentümer, vorbehaltlich der dort genannten rechtskräftigen Aufhebung im Beschwerdeweg. [\[ZUSCHLAG\]](#) §56 ordnet die Gefahr des zufälligen Untergangs hinsichtlich des Grundstücks dem Zuschlag zu; außerdem regelt er Nutzungen, Lasten und den fehlenden Gewährleistungsanspruch. [\[GEFAHR\]](#)

Für diesen gesetzlichen Ausgangspunkt ist der spätere Erhalt der Schlüssel daher nicht der allein maßgebliche Zeitpunkt. Lass den konkreten Ablauf und die Bedeutung des gemeldeten Ereignisses zügig beurteilen. Der Ausschluss der Gewährleistung entscheidet nicht automatisch jede denkbare Verantwortlichkeit für einen späteren Vorfall. Ebenso folgt aus einer Schadenmeldung kein von diesem Beitrag bestätigtes Recht, das Bargebot eigenmächtig zu kürzen.

## Stelle die vorhandene Versicherungsakte bereit

§99 VVG sieht bei Eigentumsübergang durch Zwangsversteigerung die entsprechende Anwendung der §§95–98 vor. [\[VERSICHERUNG\]](#) §95 behandelt den Eintritt in Versicherungsrechte und -pflichten während der Eigentumsdauer, §97 die Anzeige mit ihren Leistungsfolgen und Ausnahmen. [\[VERTRAG\]](#) [\[ANZEIGE\]](#)

Ermittle deshalb, welcher bestehende Vertrag für das betroffene Gebäude überhaupt vorhanden ist. Sammle Police, Bedingungen, Nachträge, bekannten Zahlungsstand und verfügbare frühere Schadeninformationen. Kläre mit der zuständigen fachlichen Stelle, wie Eigentumsübergang und neuer Vorfall angezeigt werden und welche Nachweise noch fehlen. Eine bestehende Gebäudeversicherung bestätigt nicht, dass gerade dieser Vorfall in voller Höhe gedeckt ist.

## Fiktiver Fall: Die ausstehende Räumung verdeckt einen neuen Vorgang

Ein Ersteher wartet nach dem Zuschlag auf den rechtmäßig organisierten Zugang. Er hört, in einem Nebenraum sei seit Kurzem Wasser ausgetreten. Zunächst ordnet er die Nachricht nur dem noch nicht abgeschlossenen Zugang zu und möchte bis zur Übergabe warten.

Stattdessen hält er jetzt den Zuschlagsstand, die Mitteilung und den bisher unbestätigten Ereigniszeitpunkt fest. Er lässt zuständige Kontaktwege, notwendige Schadenbearbeitung und den Versicherungsstand klären. Die Regelung des Zugangs läuft als eigene Aufgabe weiter. Das Beispiel stellt weder eine bestimmte Schadenursache noch einen zahlungspflichtigen Verantwortlichen fest.

## Führe zwei offene Vorgänge getrennt zum Ergebnis

Der Zugriff auf das Gebäude und die Bearbeitung des Schadens können verschiedene Voraussetzungen und Beteiligte haben. Bitte jeweils um den nächsten konkreten Schritt: Wer darf Zugang veranlassen, wer prüft den Schaden und wer erhält welche Meldung? Eine allgemeine Aussage, der Vorgang sei beim Gericht, beantwortet diese einzelnen Fragen noch nicht.

Dokumentiere Untersuchung, freigegebene Maßnahmen und gegebenenfalls die tatsächliche Versicherungsentscheidung. Plane den eigenen Einzug anhand des bestätigten Zustands neu. Eine noch offene Kostenübernahme wird dabei als offen behandelt. Dieser Beitrag bearbeitet nur den neu gemeldeten Schaden zwischen Zuschlag und Übergabe; Gebotsfinanzierung, Herausgabe nach Zuschlag und ein gewöhnlicher Wechsel der Gebäudeversicherung sind eigene Themen.

## 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 / Zuschlag**

Datum, Gericht und Aktenzeichen des Zuschlagsbeschlusses.

**02 / Gemeldeter Vorfall**

Was wurde wann von wem gemeldet? Wortlaut und Form der Nachricht.

**03 / Bekannter Vorzustand**

Was stand zum Zustand in Gutachten und Unterlagen vor dem Termin?

**04 / Ansprechpartner**

Wer ist für Zugang und Schaden zuständig? Kontakt je Vorgang.

**05 / Versicherungsakte**

Bestehender Vertrag: Versicherer, Police, Bedingungen und Zahlungsstand.

**06 / Schadensmeldung**

Wann und an wen hast du Eigentumsübergang und Vorfall gemeldet? Bestätigung.

**07 / Untersuchung und Maßnahmen**

Wer hat den Schaden geprüft? Datum, Befund, freigegebene Maßnahmen.

**08 / Nächster Schritt**

Nächster konkreter Schritt je Vorgang: Zugang und Schaden getrennt eintragen.

## QUELLEN UND GRENZEN

# Nachlesen und richtig einordnen

[\[GEFAHR\] ZVG §56 – Gefahr, Nutzungen, Lasten und Gewährleistung](#)

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

[\[ZUSCHLAG\] ZVG §90 – Eigentumserwerb durch Zuschlag](#)

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

[\[VERSICHERUNG\] VVG §99 – Zwangsversteigerung, Erwerb des Nutzungsrechts](#)

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

[\[VERTRAG\] VVG §95 – Veräußerung der versicherten Sache](#)

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

[\[ANZEIGE\] VVG §97 – Anzeige der Veräußerung](#)

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-P04-0119-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.