

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Hausverkauf und laufendes Insolvenzverfahren: Eigentum, Verfügungsrecht und Verkaufsauftrag auseinanderhalten

Ein deutscher Verkaufsfall zeigt, warum eingetragenes Eigentum und die Befugnis zum Verkauf während eines Insolvenzverfahrens auseinanderfallen können. Die Verfahrensstufe, gerichtliche Anordnung und Beteiligtenrollen werden vor weiteren Zusagen geordnet.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Ein Eigentümer hat den Verkauf seines Hauses begonnen. Während Interessenten Unterlagen anfordern, wird ein Insolvenzverfahren relevant. Er möchte den Verkauf weiterhin selbst zu Ende bringen und aus dem Erlös seine wichtigsten Rechnungen bezahlen. Im fiktiven deutschen Fall muss nun zuerst die Befugnis geklärt werden. Ein eingetragener Name und eine bisher geführte Verkaufsmappe beantworten diese Frage nicht allein.

Die Darstellung betrifft Verfahren mit Insolvenzverwalter; Eigenverwaltung und besondere Verfahrensformen werden hier nicht erklärt. Sie bietet keine Sanierungsstrategie, sondern einen begrenzten rechtlichen Ausgangspunkt und unsere redaktionelle Organisationsempfehlung vor weiteren Verkaufszusagen.

Zuerst die Verfahrensstufe feststellen

Zahlungsschwierigkeiten, ein gestellter Insolvenzantrag, vorläufige Maßnahmen und die Verfahrenseröffnung sind verschiedene Stände. Ein Beteiligter sollte deshalb nicht nur „läuft schon“ notieren. Benötigt wird die tatsächliche gerichtliche Entscheidung mit dem aktuellen Umfang.

Vor Eröffnung kann das Gericht nach § 21 InsO unter anderem einen vorläufigen Verwalter bestellen sowie ein allgemeines Verfügungsverbot oder einen Zustimmungsvorbehalt anordnen. § 22 unterscheidet die Stellung des vorläufigen Verwalters abhängig von diesen Voraussetzungen beziehungsweise seinem gerichtlichen Auftrag.

[VORLAEUFIG, ROLLE]

Aus dem bloßen Wort „vorläufig“ folgt deshalb weder uneingeschränkte eigene Verkaufsfreiheit noch automatisch dieselbe Rolle wie nach Eröffnung. Die konkrete Anordnung wird vor einer weiteren verbindlichen Erklärung fachlich eingeordnet.

Nach Eröffnung Eigentum und Verfügungsrecht trennen

§ 35 Absatz 1 InsO beschreibt den grundsätzlichen Vermögensumfang der Insolvenzmasse. Ob das konkrete Haus oder ein bestimmter Anteil dazu gehört, muss anhand des Einzelfalls geklärt werden. [\[MASSE\]](#)

Für Massevermögen geht nach § 80 Absatz 1 mit der Verfahrenseröffnung das Verwaltungs- und Verfügungsrecht auf den Insolvenzverwalter über. [\[VERFUEGUNG\]](#) Der Schuldner sollte deshalb einen begonnenen privaten Verkaufsablauf nicht so fortsetzen, als habe sich an den Beteiligtenrollen nichts geändert.

§ 81 sieht für eigene Verfügungen des Schuldners über Massegegenstände nach Eröffnung grundsätzlich Unwirksamkeit vor, enthält aber gesetzliche Differenzierungen und Ausnahmen. [\[FOLGE\]](#) Dieser Artikel beurteilt keinen bereits unterschriebenen Vertrag und keine Gutgläubensfrage. Bei einem schon weit fortgeschrittenen Vorgang ist die sofortige konkrete Prüfung wichtiger als eine pauschale Einschätzung aus einem allgemeinen Text.

Den bisherigen Verkauf als Sachstand übergeben

Im Fall hat der Eigentümer bereits eine Vermittlung beauftragt, Besichtigungen zugelassen und Preisvorstellungen weitergegeben. Er stellt diese Vorgänge mit Datum und tatsächlichem Inhalt zusammen. Ein bekundetes Interesse, ein verbindlicher Vertrag und ein bereits veranlasster Vollzug werden nicht als dieselbe Stufe behandelt.

Die zuständige Verfahrensbetreuung und Vertragsserrichtung können anschließend klären, welche Aufgaben weiterlaufen dürfen und wer welche Erklärung abgeben soll. Der Artikel behauptet nicht, dass jeder bisherige Auftrag automatisch endet oder einfach unverändert weitergilt.

Für weitere Kontakte wird ein abgestimmter Informationsweg bezeichnet. Interessenten erhalten keinen vorschnellen gesicherten Abschlusstermin, wenn die erforderlichen Rollen oder Voraussetzungen noch offen sind. Gleichzeitig gehören private Einzelheiten zu Schulden und Familienverhältnissen nicht ungeprüft in ein öffentliches Inserat.

Banken und weitere Eigentümer bleiben eigene Beteiligte

Eine finanzierende Bank, ein Miteigentümer und der Insolvenzverwalter haben nicht automatisch dieselbe Funktion. Eine Zustimmung zu einem bestimmten Teil des Ablaufs ersetzt nicht die Prüfung der übrigen Voraussetzungen. Aus einer vorhandenen Grundschuld wird ebenfalls nicht allein die gesamte aktuelle Zahlungs- und Verteilungslage abgelesen.

Unsere organisatorische Empfehlung ist eine überschaubare Rollenübersicht: Welche Stelle beurteilt welchen Punkt, auf welcher tatsächlichen Grundlage und für welchen nächsten Schritt? Eine Kontaktperson kann die Unterlagen sammeln, ohne dadurch selbst jede Entscheidung treffen zu dürfen.

Den Erlös nicht vorsorglich privat verplanen

Der Eigentümer erstellt im Beispiel keinen privaten Auszahlungsplan allein aus dem erhofften Kaufpreis. Welche Zahlungen, Sicherheiten und Verfahrensfragen zu beachten sind, wird mit der zuständigen Betreuung geklärt. Ein äußerlich guter Verkaufspreis sagt noch nicht, welcher Betrag für eigene weitere Ausgaben verfügbar wäre.

Der sinnvolle nächste Schritt ist daher eine vollständig beschriebene Übergabe des bisherigen Verkaufsstands. Erst danach folgen autorisierte weitere Verhandlungen und die passende Vertragsabwicklung. So wird ein schwieriger finanzieller Rahmen nicht durch zusätzliche ungeklärte Zusagen noch unübersichtlicher.

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 / Objekt und Eigentum

Trag Adresse, Grundbuchstelle und alle eingetragenen Eigentümer ein.

02 / Insolvenzgericht und Aktenzeichen

Notiere Gericht, Aktenzeichen und Datum der gerichtlichen Entscheidung.

03 / Verfahrensstufe

Halte fest, ob ein Antrag, vorläufige Maßnahmen oder eine Eröffnung vorliegt, laut Beschluss.

04 / Verwalter und Kontakt

Trag Name und Kontakt des vorläufigen oder bestellten Insolvenzverwalters ein.

05 / Bisheriger Verkaufsstand

Liste Vermittlungsauftrag, Besichtigungen, Preisvorstellungen und Zusagen mit Datum und Inhalt auf.

06 / Weitere Beteiligte

Notiere finanzierende Bank, Miteigentümer und weitere Stellen mit ihrer jeweiligen Rolle.

07 / Rollenübersicht

Halte fest, welche Stelle welchen Punkt beurteilt und wer welche Erklärung abgeben soll.

08 / Übergabe des Sachstands

Trag ein, wann und an wen du die vollständige Verkaufsmappe übergibst.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[\[MASSE\] InsO § 35 – Begriff der Insolvenzmasse](#)

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

[\[VORLAEUFIG\] InsO § 21 – Anordnung vorläufiger Maßnahmen](#)

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

[\[ROLLE\] InsO § 22 – Rechtsstellung des vorläufigen Insolvenzverwalters](#)

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

[\[VERFUEGUNG\] InsO § 80 – Übergang des Verwaltungs- und Verfügungsrechts](#)

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

[\[FOLGE\] InsO § 81 – Verfügungen des Schuldners](#)

Gesetze im Internet / Bundesministerium der Justiz und Bundesamt für Justiz. 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: WX26-05-DE-010-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.