

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Die Verkäuferseite wird insolvent, deine Vormerkung ist eingetragen: Den gesicherten Anspruch weiterverfolgen

Wie bereite ich nach Verkäuferinsolvenz in Deutschland die Prüfung meines bereits durch Vormerkung gesicherten Eigentumserwerbs vor.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Der Kaufvertrag ist beurkundet und eine Vormerkung für dich eingetragen. Vor dem Eigentumsübergang erfährst du von der Insolvenz der Verkäuferseite. Jetzt hilft weder die pauschale Aussage „alles verloren“ noch „mit Vormerkung ist alles garantiert“. Entscheidend sind dein tatsächlicher Sicherungsstand und der Umfang des gesicherten Anspruchs.

Den zeitlichen Stand anhand der Unterlagen sichern

Unsere redaktionelle Empfehlung: Stelle Vertrag, Eintragungsnachricht, aktuellen Grundbuchstand, Zahlungsnachweise und die verfügbaren gerichtlichen Verfahrensinformationen zusammen. Vermerke die tatsächlichen Daten. Ein bloßer Eintragungsantrag, eine bereits erfolgte Eintragung und der spätere Eigentumserwerb dürfen in dieser Chronik nicht gleich bezeichnet werden.

Übermittle den Stand der Vertragsberatung. Sie muss klären, welche Art des Verfahrens vorliegt und welcher Ansprechpartner dafür zuständig ist. Eine Nachricht über Zahlungsschwierigkeiten allein wird hier nicht als nachgewiesene Eröffnung eines Insolvenzverfahrens behandelt.

Die besondere Regel für den gesicherten Anspruch prüfen

§106 Abs. 1 InsO sieht bei der dort beschriebenen eingetragenen Vormerkung vor, dass der Gläubiger für seinen gesicherten Anspruch Befriedigung aus der Insolvenzmasse verlangen kann. Die Regel berücksichtigt auch zusätzliche noch nicht vollständig erfüllte Verpflichtungen des Schuldners. [\[VORMERKUNG-INSOLVENZ\]](#)

Damit besteht eine eigenständige Prüfspur für deinen gesicherten Erwerbsanspruch. Sie ist vom allgemeinen Wahlrecht nach §103 bei beiderseits nicht vollständig erfüllten gegenseitigen Verträgen zu unterscheiden. [\[WAHLRECHT\]](#) Lass dir erklären, welche Vorschrift deinen konkreten Anspruch erfasst. Der Beitrag bestätigt weder die Wirksamkeit deiner Eintragung noch schließt er Anfechtungs- oder andere Sonderfragen aus.

Eigentumserwerb und weitere Leistungen auseinanderhalten

Vielleicht wurden außerdem eine Reparatur, Räumung oder Nachlieferung vereinbart. Erfasse diese Zusagen einzeln. Dass eine besondere Regel für den vormerkungsgesicherten Anspruch einschlägig sein kann, bedeutet keine pauschale Absicherung sämtlicher Geld-, Bau- und Übergabewünsche.

Bitte um eine Zuordnung: Welcher Anspruch wird durch welche Sicherung erfasst, welche Gegenleistung steht noch aus und welche weitere Forderung verlangt eine eigene insolvenzrechtliche Behandlung? Der Artikel gibt dafür keine allgemeingültige Rang- oder Quotenzusage.

Fiktiver Fall: Die Küche war ebenfalls noch versprochen

Eine Käuferin verfügt über eine eingetragene Vormerkung. Zusätzlich sollte vor Übergabe eine neue Küche eingebaut werden. Nach der Verfahrenseröffnung geht sie davon aus, entweder werde ihr gesamter Vertrag ohne Weiteres erfüllt oder ihr kompletter Erwerb scheitere.

Sie lässt stattdessen den gesicherten Übereignungsanspruch und die zusätzliche Einbauleistung getrennt prüfen. Offene Zahlungen werden in derselben Beratung berücksichtigt. Das Beispiel entscheidet keinen konkreten Erfüllungsanspruch, zeigt aber, weshalb eine einzige Sammelaussage zum gesamten Vertrag unzureichend ist.

Den nächsten Vollzugsschritt fachlich abstimmen

Behandle geänderte Zahlungsanweisungen oder behauptete neue Zuständigkeiten nicht ungeprüft als verbindlich. Kläre über verlässliche Kontaktwege, welche Schritte für deinen Fall vorgesehen sind. Ebenso wenig sollte eine Zahlung ohne Beratung allein wegen der Insolvenzmeldung eigenmächtig umgestellt werden.

Das Ergebnis der Prüfung muss den gesicherten Anspruch, die verbleibende Gegenleistung, zusätzliche offene Forderungen und den vorgesehenen Vollzug verständlich zuordnen. Erst dieser konkrete Stand trägt deine weiteren Entscheidungen über Zahlung, Einzug und parallel benötigtes Wohnen.

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 / Kaufvertrag

Datum der Beurkundung und zuständiges Notariat.

02 / Vormerkung

Datum der Eintragung laut aktuellem Grundbuchauszug.

03 / Geleistete Zahlungen

Was hast du wann gezahlt, an wen? Nachweise vermerken.

04 / Insolvenzverfahren

Gericht, Aktenzeichen, Datum der Eröffnung und Art des Verfahrens laut Bekanntmachung.

05 / Zuständige Verwaltung

Wer ist im Verfahren dein Ansprechpartner? Verlässlich geprüfte Kontaktdaten.

06 / Zusätzliche Zusagen

Weitere vereinbarte Leistungen wie Reparatur oder Einbau: einzeln auflisten.

07 / Vertragsberatung

Wer prüft deinen gesicherten Anspruch? Kontakt und Datum der Übergabe der Unterlagen.

08 / Nächster Schritt

Welcher Vollzugsschritt ist abgestimmt, und was gilt bis dahin für Zahlungen und Wohnen?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[\[VORMERKUNG-INSOLVENZ\] InsO §106 – Vormerkung](#)

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

[\[WAHLRECHT\] InsO §103 – Wahlrecht des Insolvenzverwalters](#)

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-P04-0112-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.