

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Das geschenkte Haus soll verkauft werden, der Schenker braucht Unterstützung: Einen Rückforderungsanspruch früh einordnen

Was sollte ich in Deutschland für die Beratung zusammentragen, wenn ein geschenktes Haus verkauft werden soll und Bedürftigkeit des Schenkers im Raum steht.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Du hast ein Haus geschenkt bekommen und möchtest es verkaufen. Gleichzeitig kann die schenkende Person ihren Lebensunterhalt möglicherweise nicht mehr ausreichend bestreiten. Nun taucht die Frage nach einer Rückforderung auf. Für die Vorbereitung in Deutschland reicht der Gedanke „Das Haus gehört längst mir“ nicht als vollständige Antwort. Dieser Beitrag hilft, den Sachverhalt für Rechtsberatung zu ordnen; er entscheidet keine konkrete Forderung und berechnet keine Sozialleistung.

Die Schenkung mit ihren Bedingungen zusammenstellen

Unsere redaktionelle Empfehlung: Sammle Übertragungsurkunde, Nachträge und vorhandene Vereinbarungen zu Gegenleistungen oder Rechten. Notiere, was tatsächlich geleistet und vollzogen wurde. Eine alltagssprachlich als Schenkung bezeichnete Übertragung muss fachlich nach ihrem wirklichen Inhalt eingeordnet werden.

Stelle außerdem den geplanten Verkauf dar: Gegenstand, bekannter Stand und schon abgegebene Erklärungen. Der Beratungsbedarf betrifft damit nicht nur ein historisches Familiengeschäft, sondern einen möglichen Zusammenhang mit dem aktuellen Vorhaben.

Den gesetzlichen Ausgangspunkt kennen

§ 528 BGB nennt unter seinen Voraussetzungen einen Rückforderungsanspruch wegen Verarmung des Schenkers und eine Möglichkeit, die Herausgabe durch Zahlung des erforderlichen Unterhaltsbetrags abzuwenden. § 529 enthält Ausschluss- und Begrenzungstatbestände, darunter einen Bezug zum Ablauf von zehn Jahren beim Eintritt der Bedürftigkeit. [\[BGB-528\]](#) [\[BGB-529\]](#)

Der Beitrag bestimmt weder Bedürftigkeit noch Fristbeginn oder den Umfang eines Anspruchs. Auch die mögliche Beteiligung eines Sozialleistungsträgers, die Bedeutung vorbehaltener Rechte und weitere Anspruchsgrundlagen werden nicht abschließend untersucht. Diese Grenzen gehören in den konkreten Prüfauftrag.

Ein erfundener Fall mit vorschnellem Kalenderargument

Eine Tochter hat vor längerer Zeit ein Haus erhalten. Beim Verkaufsplan hört sie, zehn Jahre seien „ungefähr vorbei“. Gleichzeitig fehlen ihr das genaue Datum der maßgeblichen Leistung und ein klarer Stand zur behaupteten Bedürftigkeit des Vaters.

Sie übernimmt den ungefähren Familienkalender nicht als rechtliche Ausschlussbestätigung. Sie gibt die vollständige Urkunde und vorhandene konkrete Schreiben in die Beratung. Auch ihre eigenen einschlägigen Verpflichtungen werden für die angefragte Prüfung wahrheitsgemäß zusammengestellt. Das Beispiel legt keine Fristberechnung fest.

Forderung, Vermutung und Gespräch unterscheiden

Notiere, ob eine konkrete Forderung eingegangen ist, eine Stelle Unterlagen angefordert hat oder bisher nur innerhalb der Familie spekuliert wird. Bewahre Inhalt, Datum und Anlagen tatsächlicher Schreiben zusammen auf. Eine Vermutung wird nicht als bereits feststehende Schuld eingetragen; eine echte Forderung wird nicht als bloße Familienmeinung abgelegt.

Reagiere nicht durch einen selbst entworfenen Verzicht oder eine vorschnelle Vermögensverschiebung. Welche Schritte auf dem bestehenden Stand zulässig und sinnvoll sind, muss qualifiziert beraten werden. Der Artikel empfiehlt keinen Verkauf zur Vereitelung möglicher Rechte.

Den Verkauf mit dem geprüften Stand abstimmen

Frage, welche Bedeutung der Anspruchsstand für das vorgesehene Geschäft und deine Erlösplanung hat. Erforderliche Unterlagen und weitere Rückmeldungen werden konkret zugeordnet. Ein möglicherweise benötigter Betrag wird nicht zugleich als frei verfügbares Geld verplant.

So kann die Beratung den tatsächlichen Zusammenhang von Schenkung, Unterstützungsbedarf und geplantem Verkauf prüfen. Du musst weder aus Sorge einen unbekannten Anspruch ungeprüft anerkennen noch aus bloßem Zeitgefühl annehmen, jede Frage sei erledigt.

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 / Übertragungsurkunde

Notiere Datum der Urkunde, das Notariat und wo Original und Nachträge liegen.

02 / Gegenleistungen und Rechte

Trag vereinbarte Gegenleistungen oder vorbehaltene Rechte ein und ob sie tatsächlich erbracht wurden.

03 / Datum der Übertragung

Notiere das belegte Datum der Übertragung und welches Dokument es zeigt.

04 / Lage der schenkenden Person

Halte fest, was über die Lage der schenkenden Person bekannt ist und woher die Information stammt.

05 / Eingegangene Forderungen

Notiere, ob eine konkrete Forderung oder Anfrage einer Stelle vorliegt, mit Datum, Absender und Anlagen.

06 / Geplanter Verkauf

Beschreibe Gegenstand, Stand und bereits abgegebene Erklärungen zum geplanten Verkauf.

07 / Fragen zur Erlösplanung

Sammle Fragen, wie sich ein möglicher Anspruch auf dein Vorhaben und deinen Erlös auswirkt.

08 / Nächster Schritt

Trag Termin und Kontakt der Rechtsberatung ein und welche Unterlagen du vorher schickst.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[\[BGB-528\] BGB § 528](#)

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

[\[BGB-529\] BGB § 529](#)

Bundesministerium der Justiz / 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-P05-0066-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.