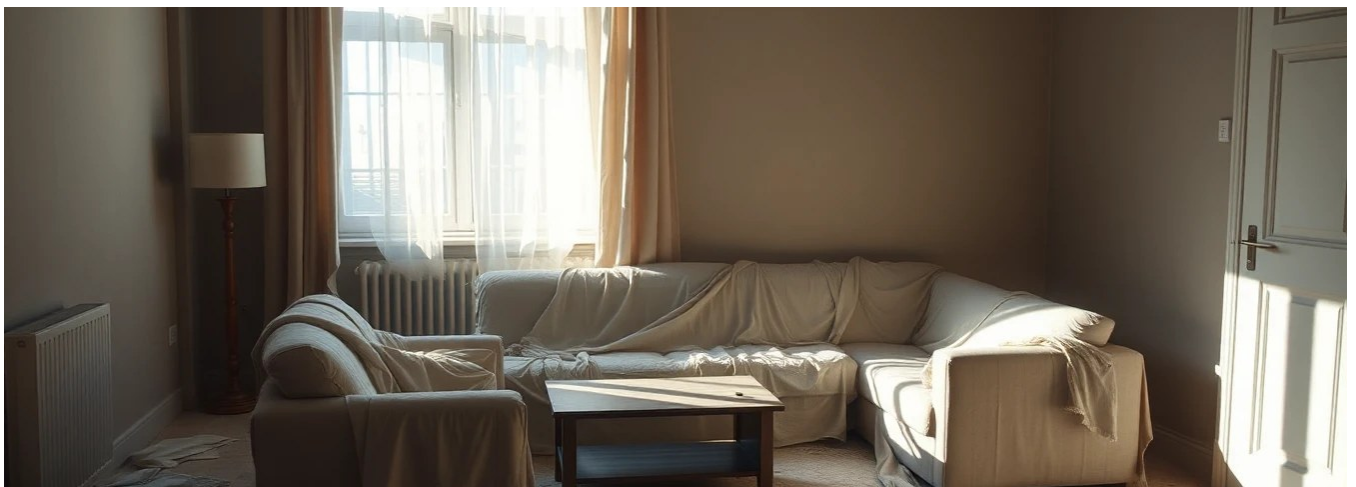


DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Nachlassverwaltung ist angeordnet: Einen begonnenen Hausverkauf mit den richtigen Zuständigkeiten weiterklären

Was müssen Erben in Deutschland beachten, wenn während der Verkaufsvorbereitung eine Nachlassverwaltung angeordnet wird.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Die Erben sammeln Unterlagen für einen deutschen Hausverkauf. Dann wird eine Nachlassverwaltung angeordnet. Jetzt muss der bisherige Ablauf neu mit den tatsächlich zuständigen Stellen abgestimmt werden. Die praktische Kontaktperson der Familie sollte nicht unverändert alle weiteren Schritte übernehmen, nur weil sie bisher den Ordner geführt hat. Dieser Beitrag hilft bei der geordneten Informationsübergabe und bestimmt keine konkrete Vertragswirksamkeit.

Die tatsächliche Anordnung vorlegen

Sammele den vollständigen Beschluss und vorhandene Mitteilungen zur eingesetzten Person. Halte Datum, betroffenen Nachlass und den bekannten Stand fest. Ein Gespräch über eine eventuell künftig beantragte Verwaltung ist ein anderer Sachverhalt als die tatsächlich angeordnete Maßnahme.

§ 1984 BGB knüpft an die Anordnung den Verlust der Befugnis des Erben, den Nachlass zu verwalten und darüber zu verfügen. § 1985 beschreibt Aufgaben des Nachlassverwalters zur Verwaltung und Berichtigung von Nachlassverbindlichkeiten. [\[BGB-1984\]](#) [\[BGB-1985\]](#) Welche Folgen dies für deine bereits vorgenommenen Handlungen und den konkreten Verkaufsweg hat, muss individuell geprüft werden.

Den bisherigen Verkauf vollständig rekonstruieren

Unsere redaktionelle Empfehlung: Gib vorhandene Aufträge, Interessentenkorrespondenz, abgegebene Erklärungen und etwaige Vertragsentwürfe geordnet weiter. Ein noch unveröffentlichtes Angebot, eine laufende Besichtigung und eine bereits beurkundete Urkunde sind verschiedene Stände.

Lege auch die bekannten offenen Fristen und Termine vor. Der Artikel empfiehlt nicht, alle bisherigen Vorgänge pauschal als unwirksam zu behandeln oder eigenständig aufzuheben. Die zuständige Beratung braucht die tatsächlichen Texte und ihren zeitlichen Zusammenhang.

Einen erfundenen Übergang bearbeiten

Ein Erbe hat einen Besichtigungstermin vorbereitet und dem Interessenten weitere Unterlagen zugesagt. Nach der Anordnung möchte er dem Interessenten noch schnell einen günstigeren Preis anbieten. Statt diese neue Erklärung aus Gewohnheit abzugeben, legt er den Vorgang zur Klärung vor.

Der Nachlassverwalter und die befasste rechtliche Stelle können den tatsächlich vorhandenen Stand prüfen und die weitere Zuständigkeit organisieren. Die bisherige Kontaktperson hilft bei der Information, ohne ihre praktische Vorarbeit als unveränderte Entscheidungsbefugnis vorauszusetzen.

Objektaufgaben mit ihren Grenzen weitergeben

Notiere, wer Zugang hat, welche konkreten Arbeiten beauftragt sind und welche Rechnungen oder Beobachtungen vorliegen. Eine offene technische Frage verschwindet durch den Zuständigkeitswechsel nicht. Gleichzeitig erteilt dieser Artikel keine Vollmacht für neue Aufträge oder Zahlungen.

Führe vorhandene Unterlagen und bestätigte neue Rückmeldungen nachvollziehbar zusammen. Sensible Informationen werden über einen berechtigten abgestimmten Weg weitergegeben. Ein Gruppenchat der Familie ersetzt keine geordnete Vorgangsübergabe.

Die Kommunikation passend umstellen

Kläre, wer Interessenten und beteiligte Dienstleister über den tatsächlich bestätigten weiteren Weg informiert. Eine allgemeine Nachricht sollte keine ungeprüften rechtlichen Schlussfolgerungen enthalten. Aussagen zu Erlösverteilung, persönlichen Ansprüchen und Nachlasshaftung bleiben Gegenstand gesonderter Beratung.

So kann der Verkauf auf seinem wirklichen Stand weiter eingeordnet werden. Die Familie verliert ihre vorhandenen Informationen nicht, verwechselt sie aber auch nicht mit einer nach der Anordnung unverändert bestehenden Verfügungsmacht.

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 / Beschluss zur Nachlassverwaltung

Notiere Datum, Gericht und Aktenzeichen des Beschlusses und den betroffenen Nachlass.

02 / Eingesetzte Verwaltung

Trag Namen und Kontaktweg der eingesetzten Person aus dem Beschluss ein.

03 / Bisherige Verkaufsschritte

Liste Aufträge, Angebote, Besichtigungen und Entwürfe jeweils mit ihrem Stand auf.

04 / Abgegebene Zusagen

Notiere, welche Zusagen oder Erklärungen gegenüber Interessenten schon gemacht wurden.

05 / Offene Termine

Trag bekannte Termine und laufende Vorgänge ein, die übergeben werden müssen.

06 / Zugang und Objektaufgaben

Halte fest, wer Schlüssel hat, welche Arbeiten beauftragt sind und welche Rechnungen vorliegen.

07 / Weg der Übergabe

Notiere, auf welchem abgestimmten Weg die Unterlagen an die Nachlassverwaltung gehen.

08 / Information an Interessenten

Trag ein, wer Interessenten und Dienstleister über den weiteren Weg informiert und wann.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[\[BGB-1984\] BGB § 1984](#)

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

[\[BGB-1985\] BGB § 1985](#)

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-P05-0072-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.