

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Weiterverkaufen, bevor der eigene Erwerb eingetragen ist: Zwei Grundstücksgeschäfte vollständig offenlegen

Wie bereite ich in Deutschland einen geplanten Weiterverkauf vor, solange mein eigener Erwerb noch nicht vollständig vollzogen ist.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Du hast eine deutsche Immobilie gekauft, dein Erwerb ist aber noch nicht vollständig vollzogen. Jetzt möchte eine andere Person das Objekt von dir erwerben. Ein solcher Weiterverkaufswunsch braucht einen gemeinsamen Blick auf beide Geschäfte. Der erste Kaufvertrag wird nicht dadurch zum bereits vorhandenen Eigentum, dass du schon nach einem neuen Käufer suchst. Der Beitrag erklärt keine bestimmte Kettenabwicklung für zulässig oder sicher.

Den ersten Vorgang präzise beschreiben

Unsere redaktionelle Empfehlung: Sammle die vollständige erste Kaufurkunde, Nachträge und aktuelle Mitteilungen des befassten Notariats. Halte fest, welche Schritte nach den tatsächlichen Bestätigungen erledigt sind und welche noch ausstehen. Eine Zahlung, ein Schlüsselbesitz und eine Grundbucheintragung sind in der Arbeitsübersicht unterschiedliche Ereignisse.

§ 873 Absatz 1 BGB knüpft die Grundstückseigentumsübertragung grundsätzlich an Einigung und Eintragung. § 925 behandelt die dazu erforderliche Auflassung. [\[BGB-873\]](#) [\[BGB-925\]](#) Welcher Rechtsstand bei dir besteht und welche Gestaltung für einen weiteren Verkauf möglich ist, muss konkret geprüft werden.

Den zweiten Wunsch vollständig offenlegen

Gib der notariellen und rechtlichen Beratung den tatsächlichen Weiterverkaufsvorschlag. Welche Person soll welchen Gegenstand zu welchen Bedingungen erwerben? Welche Annahmen macht sie über den ersten Vollzug? Auch vorhandene Aussagen gegenüber ihr gehören in die Prüfung.

Versuche nicht, die beiden Vorgänge in voneinander getrennten Informationskreisen zu halten. Eine Stelle, die nur den zweiten Wunsch kennt, kann den konkreten Zusammenhang mit der ersten Urkunde nicht allein aus einer neuen Objektbeschreibung erkennen.

Ein erfundener zeitlicher Engpass

Ein Käufer plant einen schnellen Weiterverkauf und möchte dessen Erlös für die noch offene erste Zahlung verwenden. Es ist aber noch nicht geklärt, ob und wie die gewünschten Zahlungs- und Vollzugsschritte aufeinander abgestimmt werden können.

Er stellt beide Urkunden und die geplanten Geldflüsse gemeinsam zur Prüfung. Der Artikel empfiehlt keine eigenständige Weiterleitung des zweiten Kaufpreises und keine private Verrechnung. Der rechnerisch passende Gesamtbetrag bestätigt keinen rechtlich tragfähigen Ablauf.

Objektänderungen zwischen den Geschäften berücksichtigen

Hat sich Zustand, vorgesehene Nutzung oder Angebotsumfang verändert, wird dies für den zweiten Vorgang sachlich beschrieben. Ein früherer Bericht aus der ersten Kaufprüfung wird nicht ohne seinen tatsächlichen Umfang und Stand als neue umfassende Bestätigung eingesetzt.

Ordne auch Rechte an Plänen, Fotos und Unterlagen passend zu. Der Besitz der ersten Verkaufsmappe ist keine von diesem Artikel erteilte Erlaubnis, alle Materialien öffentlich für den Weiterverkauf einzusetzen.

Kosten und Steuer als eigenes Gesamtbild prüfen

Für den wirtschaftlichen Vergleich gehören beide Vorgänge und ihre tatsächlichen Aufwendungen zusammen. Der Beitrag berechnet weder Steuer noch einen sicheren Handelsgewinn. Ein höherer zweiter Preis beweist für sich keine nach Kosten frei verfügbare Marge.

Frage die Beratung außerdem nach dem Fall, dass einer der beiden Vorgänge nicht wie erwartet vollzogen wird. Welche Gestaltung dafür passt, hängt von den tatsächlichen Bedingungen und Rechten ab. Eine allgemeine Klausel wird hier nicht angeboten.

Der Weiterverkauf sollte auf einer konkret geprüften Verbindung beider Geschäfte beruhen. So wird aus einer schnellen neuen Kaufidee kein Ablauf, bei dem jede Seite die noch offene Leistung der anderen bereits als gesicherte Voraussetzung behandelt.

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 / Erste Kaufurkunde

Notiere Datum der Urkunde, das Notariat und vorhandene Nachträge.

02 / Erledigte Vollzugsschritte

Halte fest, welche Schritte laut Bestätigung erledigt sind, etwa Zahlung, Übergabe oder Eintragung.

03 / Ausstehende Schritte

Trag ein, welche Schritte des ersten Erwerbs noch offen sind und wer sie bestätigt.

04 / Weiterverkaufsvorschlag

Beschreibe, wer was zu welchen Bedingungen von dir erwerben möchte.

05 / Aussagen an Zweitkäufer

Notiere, was du der zweiten Kaufseite schon über deinen eigenen Erwerb gesagt hast.

06 / Geplante Geldflüsse

Trag beide Kaufpreise und alle geplanten Zahlungen mit Zweck und Reihenfolge ein.

07 / Änderungen am Objekt

Notiere Änderungen an Zustand, Nutzung oder Angebotsumfang seit dem ersten Kauf.

08 / Nächster Schritt

Trag den Termin ein, an dem beide Vorgänge gemeinsam mit der Beratung geprüft werden.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[BGB-873] BGB § 873

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

[BGB-925] BGB § 925

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-P05-0074-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.