

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Die Käuferseite meldet Insolvenz: Vertragsstand und erfüllte Leistungen sofort für die Beratung ordnen

Was sollte ich als Verkäufer in Deutschland zusammentragen, wenn während der Abwicklung eine Insolvenz der Käuferseite bekannt wird.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Der Immobilienverkauf ist vorbereitet oder bereits beurkundet. Dann erfährst du von einer Insolvenz auf Käuferseite. Jetzt sind schnelle Schlussfolgerungen riskant: Eine ausbleibende Zahlung, ein Insolvenzantrag und eine eröffnete Insolvenz sind unterschiedliche Stände. Dieser Beitrag hilft, den deutschen Vorgang für qualifizierte rechtliche Beratung geordnet aufzubereiten. Er gibt keine eigenständige Rücktritts-, Forderungs- oder Wiederverkaufsanweisung.

Den bestätigten Insolvenzstand feststellen lassen

Sichere die konkrete Mitteilung und vorhandene amtliche Angaben, soweit sie dir bekannt sind. Notiere, welche Person oder Gesellschaft tatsächlich Vertragspartner ist. Eine Nachricht über ein verbundenes Unternehmen ist nicht ohne Prüfung dieselbe Information wie eine Verfahrenseröffnung über deinen Käufer.

Unsere redaktionelle Empfehlung: Gib den tatsächlichen Inhalt zeitnah an das befassende Notariat und die passende rechtliche Beratung. Vermutungen werden als solche benannt. Der Artikel stellt keinen unbekannten Schuldner als zahlungsunfähig dar.

Beide Leistungsstände genau erfassen

Stelle Kaufurkunde, Nachträge und aktuelle Vollzugsmitteilungen zusammen. Welche Zahlung ist tatsächlich erfolgt? Welche Leistung wurde erbracht? Welcher Register- oder Besitzstand ist bestätigt? Ein Überweisungsauftrag ist von einem belegten Zahlungseingang zu unterscheiden.

§ 103 InsO behandelt bei der Verfahrenseröffnung beiderseits nicht oder nicht vollständig erfüllte gegenseitige Verträge und ein Wahlrecht des Insolvenzverwalters. [\[INSO-103\]](#) Ob die Regel und welche weiteren Schutz- oder Sondervorschriften im konkreten Grundstücksgeschäft greifen, muss an der tatsächlichen Erfüllungs- und Sicherungslage geprüft werden. Eine pauschale Vertragsaufhebung wird daraus nicht abgeleitet.

Ein erfundener Käuferwechsel mit offenem Geldfluss

Eine Gesellschaft hat den Kaufvertrag geschlossen. Die Verkäuferin erhält eine Nachricht, dass ein Insolvenzverfahren eröffnet sei. Sie möchte das Haus sofort erneut anbieten, weiß aber nicht, welche Eintragungen bereits bestehen und welche Bedingungen schon erfüllt sind.

Sie stellt den vollständigen Stand zur Prüfung. Auch eine vorhandene Teilzahlung und ihre tatsächliche Zuordnung werden offengelegt. Erst die individuelle Beratung kann den weiteren Umgang mit Geschäft, Sicherungen und möglichen Ansprüchen einordnen. Der Artikel empfiehlt keine selbst bestimmte Rückzahlung und keinen neuen konkurrierenden Vertrag.

Den eigenen Zeitplan auf offene Voraussetzungen zurücksetzen

Prüfe organisatorisch, welche eigenen nächsten Schritte bislang von einer erwarteten Zahlung oder Übergabe abhängen. Markiere sie wieder mit ihrem tatsächlichen Stand. Ein erhoffter Erlös wird nicht als vorhanden weiterverplant.

Das ist keine Erlaubnis, bereits bestehende Verpflichtungen einseitig zu ändern. Gib die konkrete zeitliche Abhängigkeit an die Beratung. So können erforderliche Reaktionen am echten Sachverhalt geprüft werden, statt allein nach dem Druck eines gebuchten Umzugs zu handeln.

Kommunikation und Unterlagen zentral halten

Lege fest, welche befaste Stelle neue Mitteilungen erhält und wer abgestimmte Rückmeldungen an die Beteiligten gibt. Bewahre neue Antworten mit ihrem Geschäftsbezug auf. Ein freundlicher Kontakt zur bisherigen Käufervertretung ersetzt nicht jede nun erforderliche Befugnisprüfung.

Der geordnete Zwischenstand schafft keine Garantie für Geld oder schnellen Abschluss. Er sorgt dafür, dass die rechtliche Beratung den konkreten Vertrag und die tatsächlich erbrachten Leistungen beurteilen kann. Gerade im Insolvenzfall ist dies die Grundlage, um weitere Entscheidungen nicht aus einer ungesicherten Annahme heraus zu treffen.

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 / Mitteilung zur Insolvenz

Notiere Datum, Absender und Inhalt der Mitteilung und ob sie einen Antrag oder eine Eröffnung betrifft.

02 / Tatsächlicher Vertragspartner

Trag ein, welche Person oder Gesellschaft laut Urkunde gekauft hat, und vergleiche sie mit der Mitteilung.

03 / Kaufurkunde und Nachträge

Notiere Datum der Urkunde, das Notariat und vorhandene Nachträge.

04 / Eingegangene Zahlungen

Trag jede tatsächlich eingegangene Zahlung mit Datum, Betrag und Beleg ein.

05 / Erbrachte Leistungen

Halte fest, welche Leistung du erbracht hast und welcher Register- oder Besitzstand bestätigt ist.

06 / Abhängige eigene Pläne

Notiere eigene Schritte wie Umzug oder Folgekauf, die von Zahlung oder Übergabe abhängen.

07 / Zentrale Ansprechstelle

Trag ein, welche Stelle neue Mitteilungen erhält und wer Rückmeldungen an die Beteiligten gibt.

08 / Nächster Schritt

Notiere, wann du den vollständigen Stand an Notariat und Rechtsberatung gibst.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[INSO-103] InsO § 103

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-P05-0077-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.