

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Mit offenen Gläubigerforderungen an Angehörige verkaufen: Die mögliche Anfechtung vor der Gestaltung prüfen

Warum kann ich bei einem deutschen Immobilienverkauf an eine nahestehende Person nicht allein auf einen Eigentumswechsel als Schutz vor weiteren Gläubigern vertrauen.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Du möchtest deine deutsche Immobilie an eine Person aus deinem nahen Umfeld verkaufen. Zugleich bestehen offene Forderungen weiterer Gläubiger. Im Gespräch fällt die Hoffnung, nach dem Eigentumswechsel könnten diese auf das Haus ohnehin nicht mehr zugreifen. Prüfe diese Annahme rechtlich, bevor Preis, Gegenleistung und Auszahlungswege festgelegt werden.

Dieser Beitrag betrifft die mögliche Gläubigeranfechtung außerhalb eines Insolvenzverfahrens. Er erklärt keine Methode, Vermögen dem berechtigten Gläubigerzugriff zu entziehen, und stellt kein Fehlverhalten allein aus einer familiären Beziehung fest.

Den gesamten wirtschaftlichen Vorgang offenlegen

Unsere redaktionelle Empfehlung: Gib der Rechtsberatung den Forderungsstand, vorhandene Titel, Sicherheiten, bisherige Vollstreckungsvorgänge und den vollständigen Übertragungsplan. Was soll tatsächlich gezahlt oder übernommen werden, wann und an wen? Bestehen weitere Vereinbarungen neben dem Verkaufsentwurf?

Eine nur auf den Eigentumswechsel reduzierte Darstellung lässt die entscheidende Vermögensbewegung möglicherweise offen. Verwende belegte Werte und tatsächliche Zahlungswege. Ein erfundener Geldfluss oder ein zurückdatiertes Dokument wäre keine brauchbare Grundlage einer zulässigen Gestaltung.

Anfechtung setzt einen eigenen gesetzlichen Tatbestand voraus

§ 1 AnfG ermöglicht unter den weiteren gesetzlichen Voraussetzungen die Anfechtung gläubigerbenachteiligender Rechtshandlungen außerhalb des Insolvenzverfahrens. § 2 begrenzt, welche Gläubiger hierzu berechtigt sind; unter anderem werden vollstreckbarer Titel, Fälligkeit und unzureichende Vollstreckung beziehungsweise deren entsprechende Aussicht genannt. [ANFG_1999-1] [ANFG_1999-2]

Der Artikel erklärt deshalb nicht jeden Verkauf bei irgendeiner offenen Rechnung automatisch für anfechtbar. Die Beratung muss den konkreten Sachverhalt und sämtliche einschlägigen Voraussetzungen prüfen.

Auch ein entgeltlicher Angehörigenvertrag braucht Prüfung

§ 3 AnfG regelt die vorsätzliche Benachteiligung und enthält in Absatz 4 einen besonderen Tatbestand für unmittelbar benachteiligende entgeltliche Verträge mit nahestehenden Personen sowie Ausschlüsse. Der Personenbegriff verweist auf § 138 InsO. [ANFG_1999-3] [INSO-138]

Die Bezeichnung „Kauf“ beantwortet diese Prüfung daher nicht allein. Dieser Beitrag legt keine eigene sichere Wartefrist oder einen Preis fest, mit dem jede Anfechtung ausgeschlossen wäre. Zeitpunkte, Kenntnisse, Beziehung und tatsächliche wirtschaftliche Wirkung werden vollständig vorgelegt.

Ein erfundener Familienverkauf mit weiterem Forderungsbestand

Ein Eigentümer möchte an seine Schwester verkaufen. Seine eigene Übersicht enthält nur die gedachte Bankablösung und den Restbetrag für private Zwecke. Andere dokumentierte Forderungen hat er aus dem Verkaufsvorgang ausgeklammert.

Vor einer Zusage legt er den vollständigen Bestand zur rechtlichen Prüfung vor. Dabei wird auch die Wirkung einer möglichen Anfechtung erläutert. § 11 AnfG behandelt eine Bereitstellung des durch anfechtbare Handlung entzogenen Vermögens zum Zugriff, soweit die Befriedigung dies erfordert; dies wird hier nicht pauschal als Nichtigkeit jedes Vertrags dargestellt. [ANFG_1999-11]

Das Ergebnis muss eine am wirklichen Sachverhalt geprüfte Entscheidung sein. Der Verkauf wird nicht allein deshalb als gläubigerfest behandelt, weil ein anderes Familienmitglied künftig im Grundbuch stehen soll. Ein bereits bestehender Streit oder eine neue Gläubigerforderung wird der Beratung nachgemeldet.

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 / Offene Forderungen

Liste alle offenen Forderungen mit Gläubiger, Betrag und Fälligkeit auf.

02 / Titel und Vollstreckung

Notiere vorhandene Titel und bisherige Vollstreckungsvorgänge mit Datum.

03 / Sicherheiten

Trag eingetragene Sicherheiten und zugehörige Kredite ein.

04 / Käuferseite und Beziehung

Halte fest, wer kaufen soll und in welcher Beziehung die Person zu dir steht.

05 / Geplante Gegenleistung

Notiere, was tatsächlich gezahlt oder übernommen werden soll, wann und an wen.

06 / Weitere Vereinbarungen

Liste Absprachen auf, die neben dem Verkaufsentwurf bestehen.

07 / Belegte Werte

Trag belegte Werte des Objekts mit Quelle und Datum ein.

08 / Nächster Schritt

Notiere, wann du den vollständigen Bestand der Rechtsberatung vorlegst und Neues nachmeldest.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[\[S1\] ANFG_1999-1: Anfechtungsgesetz § 1](#)

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

[\[S2\] ANFG_1999-2: Anfechtungsgesetz § 2](#)

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

[\[S3\] ANFG_1999-3: Anfechtungsgesetz § 3](#)

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

[\[INSO-138\] INSO § 138](#)

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

[\[S5\] ANFG_1999-11: Anfechtungsgesetz § 11](#)

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-P05-0108-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.