

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Die verkaufende Person stirbt vor der Übergabe: Den laufenden Immobilienkauf mit dem Notariat neu einordnen

Ein Todesfall nach der Beurkundung macht den Immobilienkauf nicht einfach zu einem neuen Verkaufsangebot. Ordne Vertragsstand, nachgewiesene Nachfolge, Zahlungsweg und Übergabe gemeinsam mit dem Notariat, statt selbst Fristen oder Empfänger auszutauschen.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Der Kaufvertrag ist beurkundet, aber Schlüssel und Wohnung sind noch nicht übergeben. Dann erfährt die Käuferin, dass die alleinige Verkäuferin verstorben ist. Ein Angehöriger meldet sich und möchte einen neuen Übergabetermin sowie eine andere Kontoverbindung vereinbaren. Im fiktiven deutschen Fall treffen jetzt Trauer, laufende Verträge und ein geplanter Umzug zusammen. Gerade deshalb braucht es einen geordneten neuen Sachstand.

Dieser Beitrag enthält redaktionelle Schritte für die Käuferseite. Er bestimmt weder konkrete Erben noch die Wirksamkeit einzelner Vollmachten und ersetzt keine erbrechtliche oder notarielle Einzelfallprüfung.

Den Tod nicht mit einer automatischen Vertragsaufhebung verwechseln

§ 1922 BGB sieht im Erbfall die Gesamtrechtsnachfolge vor. § 1967 behandelt die Haftung für Nachlassverbindlichkeiten einschließlich der vom Erblasser herrührenden Schulden. [\[NACHFOLGE\]](#) [\[VERBINDLICHKEIT\]](#) Der bereits abgeschlossene Kauf wird deshalb nicht allein wegen des Todesfalls so behandelt, als hätten die Beteiligten nie einen Vertrag geschlossen.

Was im konkreten Erwerb weiter erforderlich ist, hängt allerdings vom bisherigen Stand und den maßgeblichen Erklärungen ab. Die Käuferin sollte daraus weder einen pauschalen sofortigen Zahlungsstopp noch einen ungeprüften Zahlungsauftrag an eine beliebige Angehörige ableiten.

Das zuständige Notariat mit dem tatsächlichen Stand befassen

Unsere Empfehlung: Informiere das mit der Abwicklung befasste Notariat und nenne den bekannten Sachverhalt ohne eigene Vermutungen über die Erbfolge. Lege bereits erhaltene Mitteilungen vor. Kläre, welche Schritte schon erfolgt sind und welcher nächste Vorgang durch den Todesfall neu geprüft werden muss.

Im Beispiel schreibt die Käuferin auf, dass die Beurkundung erfolgt ist, ihr aber noch keine abschließende Übergabeabstimmung vorliegt. Bankunterlagen und bisherige Zahlungsmittelungen werden dazugeordnet. Sie ersetzt diese Übersicht nicht durch den ungenauen Satz „Eigentlich war schon alles fertig“.

Ein konkreter offener Zahlungstermin sollte sofort genannt werden. Ein eigenes Abwarten bis alle familiären Fragen irgendwann geklärt erscheinen, kann mit dem bestehenden Vertrag kollidieren. Ob und wie ein Termin angepasst werden muss, wird rechtlich abgestimmt.

Kontaktperson, Erbe und vertretungsbefugte Person trennen

Eine Tochter kann die Kommunikation organisieren, ohne damit bereits als alleinige Erbin oder allein handelnde Vertreterin festzustehen. Umgekehrt kann die Abwicklung unter Umständen über eine tatsächlich fortwirkende Vollmacht oder eine andere befugte Stelle laufen. Welche Befugnis besteht, wird anhand der konkreten Grundlage geprüft.

Für den grundbuchbezogenen Erbnachweis nennt § 35 GBO insbesondere Erbschein oder Europäisches Nachlasszeugnis. Bei öffentlich beurkundeter Verfügung kann diese zusammen mit der Eröffnungsniederschrift genügen; das Grundbuchamt kann unter den gesetzlichen Voraussetzungen weitere Nachweise verlangen. [\[NACHWEIS\]](#) Ein Erbschein wird deshalb weder pauschal immer noch pauschal nie als erforderlich bezeichnet.

Die Käuferin fordert nicht selbst wahllos private Nachlassunterlagen bei sämtlichen Familienmitgliedern an. Sie fragt das Notariat, welche Nachweise für den konkreten nächsten Schritt tatsächlich benötigt und auf welchem Weg sie vorgelegt werden sollen.

Zahlungsweg und praktische Übergabe gesondert bestätigen

Die neue Kontoverbindung aus einer einzelnen Nachricht wird nicht ungeprüft übernommen. Unsere organisatorische Empfehlung ist die Rückfrage über den bereits verlässlich bekannten Abwicklungsweg. Diese Kontrolle betrifft sowohl den tatsächlichen Empfänger als auch den vertraglich vorgesehenen Zahlungszeitpunkt.

Für die Übergabe wird außerdem geklärt, wer vor Ort handeln darf und welche persönlichen Gegenstände noch im Objekt sind. Die Zustimmung eines einzelnen Angehörigen zum Mitnehmen oder Entsorgen fremder Sachen wird nicht als ausreichende Grundlage vorausgesetzt. Kaufumfang und Nachlassräumung bleiben auseinandergehalten.

Den eigenen Umzug an bestätigte Schritte anpassen

Im Beispiel hat die Käuferin bereits einen Betrieb für den Umzug angefragt. Sie informiert ihn über den offenen Terminstand und prüft die tatsächlichen Änderungsbedingungen. Sie verspricht weder der eigenen bisherigen Vermietung noch einem neuen Dienstleister einen Schlüsseltermin, der noch nicht belastbar feststeht.

Ein zusätzlicher Übergangsbedarf wird mit der eigenen Finanzierung und Reserve betrachtet. Dieser Beitrag unterstellt keinen automatischen Ersatz solcher Ausgaben durch die Erben. Etwaige Ansprüche und Pflichten müssen anhand des konkreten Vertrags und Verlaufs beurteilt werden.

Am Ende steht ein aktualisierter Abwicklungsstand: zuständige befugte Personen, benötigte Nachweise, geprüfter Zahlungsweg und nachvollziehbare nächste Termine. Das respektiert die schwierige persönliche Situation, ohne die laufende Immobilienentscheidung sich selbst zu überlassen.

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 / Vertragsstand

Datum der Beurkundung, erledigte Schritte, offene Zahlungs- und Übergabetermine

02 / Mitteilung zum Todesfall

Wann, von wem, auf welchem Weg erfahren? Erhaltene Nachrichten sammeln

03 / Notariat informiert

Datum, Ansprechperson, übergebene Unterlagen, Antwort zum nächsten Schritt

04 / Handelnde Personen

Kontaktperson, Erben, Bevollmächtigte: wer ist was laut Notariat?

05 / Benötigte Nachweise

Welche Nachweise braucht das Notariat für den nächsten Schritt? Auf welchem Weg?

06 / Zahlungsweg

Neue Kontodaten? Über welchen bekannten Weg geprüft, Ergebnis, Zahlungszeitpunkt

07 / Übergabe vor Ort

Wer darf handeln? Persönliche Gegenstände im Objekt, Räumung, Schlüssel

08 / Eigener Umzug

Umzugsbetrieb, Änderungsbedingungen, Übergangsbedarf und Reserve

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[\[NACHFOLGE\] BGB § 1922](#)

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz. Abruf am 17.10.2026.

[\[VERBINDLICHKEIT\] BGB § 1967](#)

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz. Abruf am 17.10.2026.

[\[NACHWEIS\] Grundbuchordnung § 35](#)

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz. 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: WX26-04-DE-015-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.