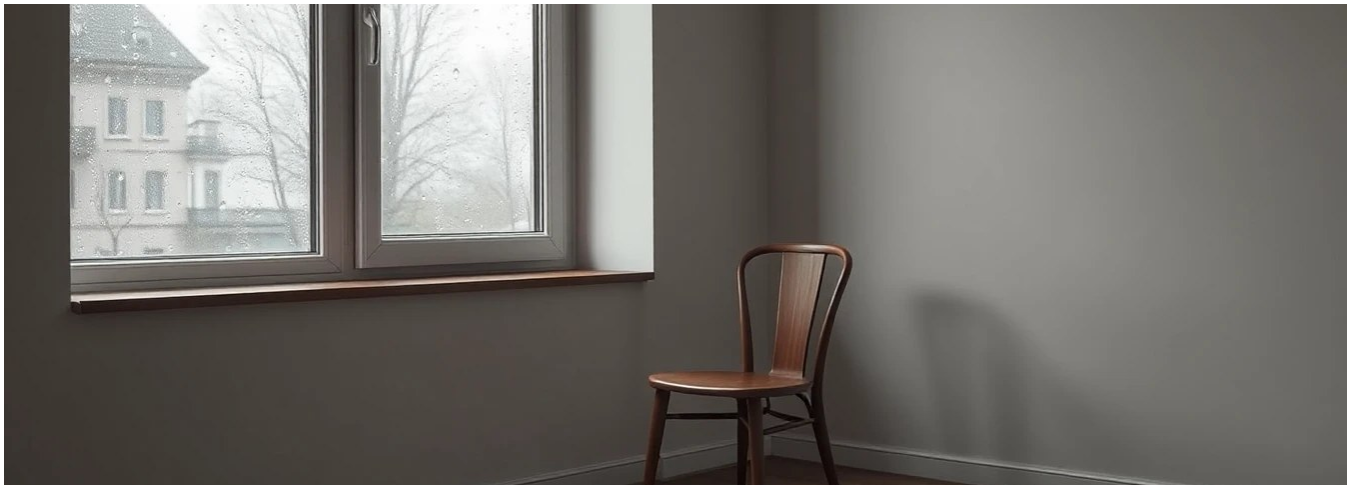


DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Der Immobilienkauf platzt vor dem Notartermin: Finanzierungskosten und mögliche Haftung getrennt prüfen

Auch weit fortgeschrittene Kaufgespräche sichern bereits eingegangene Finanzierungskosten nicht automatisch ab. Ordne vorvertragliche Zusagen, eigene Verträge und konkrete Tatsachen, statt aus einer Kaufabsage sofort eine Ersatzpflicht abzuleiten.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Ein vereinbarter Termin ist noch keine Beurkundung

§ 311b Absatz 1 BGB verlangt grundsätzlich notarielle Beurkundung für einen Vertrag über die Verpflichtung zur Übertragung oder zum Erwerb von Grundstückseigentum. Die Norm enthält außerdem eine Heilungsregel bei Auflassung und Eintragung. [\[FORM\]](#) Dieser Beitrag betrifft die gewöhnliche Verhandlung vor einem beurkundeten Kauf, keine bereits vollzogene Sonderkonstellation.

Unsere redaktionelle Empfehlung: Stelle zunächst fest, was tatsächlich geschehen ist. Vertragsentwurf, Terminabstimmung, Finanzierungszusage und beurkundeter Vertrag sind verschiedene Bearbeitungsstände. Ordne jede erhaltene Erklärung ihrem tatsächlichen Zweck zu. Ein optimistisches „Wir sind uns einig“ wird nicht allein durch deine eigene nächste Überweisung zum beurkundeten Kaufvertrag.

Was der BGH zur erwarteten Kostenerstattung erklärt

Im Urteil V ZR 11/17 vom 13. Oktober 2017 behandelt der BGH einen gescheiterten Wohnungskauf mit bereits eingegangener Finanzierung. Für eine Haftung wegen abgebrochener Grundstücksverhandlungen verlangt er eine besonders schwerwiegende, regelmäßig vorsätzliche Treuepflichtverletzung. Das bloße Fehlen eines triftigen Abbruchgrunds genügt nicht. [\[BGH\]](#)

Die Kenntnis, dass die Kaufinteressenten im Vertrauen auf den Abschluss bereits einen Finanzierungsvertrag geschlossen haben, macht den späteren Abbruch ebenfalls nicht automatisch zu einem solchen Verstoß. Im entschiedenen Fall wurde der verlangte Ersatz der Rückabwicklungskosten nicht zugesprochen. [\[BGH\]](#) Aus dem Urteil wird hier keine allgemeine Erlaubnis zu Täuschung oder zum Verschweigen einer bereits aufgegebenen Abschlussbereitschaft abgeleitet.

Ein fiktiver Kauf mit zu früh als sicher behandeltem Abschluss

Im erfundenen Fall stimmt Daniel den Entwurf einer Wohnung mit der Verkaufsseite ab. Er erhält einen Beurkundungstermin und bindet sich bereits gegenüber seiner Bank. Später kommt der Kauf nicht zustande. Daniel erklärt nun zunächst, die andere Seite müsse schon deshalb sämtliche Finanzierungskosten übernehmen, weil sie seinen Banktermin kannte.

Er lässt stattdessen die tatsächlichen Erklärungen, Zeitpunkte und behaupteten Pflichtverletzungen prüfen. Parallel bearbeitet er mit der Bank seinen eigenen Vertrag und die noch möglichen Schritte. Seine Nachricht über die Finanzierung ersetzt weder den Kaufabschluss noch die gesonderten Voraussetzungen eines Ersatzanspruchs. Der Fall bestimmt keinen realen Kreditvertrag und keinen konkreten Schadenbetrag.

Zusage, spätere Änderung und Täuschung nicht gleichsetzen

Der BGH unterscheidet eine tatsächlich bestehende Abschlussbereitschaft von einer nur vorgespiegelten. Auch das spätere innere Abrücken ohne rechtzeitige Offenlegung kann rechtlich anders zu würdigen sein. [\[BGH\]](#) Entscheidend sind konkrete Tatsachen; aus einer unerfreulichen Preisänderung allein wird nicht jede vorherige Erklärung rückwirkend unwahr.

Unsere praktische Empfehlung: Sichere die vollständige Korrespondenz und den damals jeweils bekannten Stand. Notiere bestätigte Zeitpunkte und erkennbare Widersprüche. Vermeide nachträgliche Behauptungen über fremde Absichten, für die du keine Grundlage hast. Für eine fachliche Prüfung ist ein nachweisbarer Verlauf hilfreicher als eine lange allgemeine Schilderung enttäuschten Vertrauens.

Eigene Folgeverträge trotzdem sofort bearbeiten

Lege jede eingegangene Verpflichtung einzeln vor: Finanzierung, beauftragte Leistungen und sonstige Vorbereitungen. Bitte um Erklärung, welche Beendigungsmöglichkeiten, Bedingungen und tatsächlichen Kosten bestehen. Die Kaufabsage löst diese Fragen nicht pauschal mit; der Artikel entscheidet insbesondere keine Notarkosten- oder Vermittlungsrechnung.

Für einen weiteren Erwerbsversuch wird der Finanzierungsweg mit der Beurkundung zeitlich und vertraglich abgestimmt. Der BGH nennt als mögliche Wege unter anderem eine vorherige Finanzierungszusage oder eine entsprechend bedingte Finanzierung. [\[BGH\]](#) Ob ein Institut das konkret anbietet und ob die Gestaltung deinen Kauf ausreichend trägt, muss vor der Bindung geklärt werden.

Dein nächster Schritt nach dem Abbruch ist damit zweigleisig: mögliche Ansprüche anhand tatsächlicher Pflichtverletzungen prüfen und eigene Kostenbindungen unabhängig davon bearbeiten. Eine bloß erwartete Erstattung darf nicht die einzige Antwort auf einen noch laufenden Kreditvertrag bleiben.

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 / Objekt und Verkaufsseite

Wohnung, Adresse, verkaufende Person oder Vertretung

02 / Erreichter Stand

Entwurf, Terminabstimmung, Finanzierungszusage, Beurkundung: was lag tatsächlich vor?

03 / Verlauf

Wichtige Erklärungen mit Datum, Abbruch oder Preisänderung wann und wie mitgeteilt?

04 / Korrespondenz

Wo liegt der vollständige Schriftverkehr? Erkennbare Widersprüche notieren

05 / Eigene Verpflichtungen

Kreditvertrag, beauftragte Leistungen, Vorbereitungen: je Vertrag Kosten und Beendigung

06 / Bank

Ansprechperson, besprochene Möglichkeiten, tatsächliche Kosten, Frist für Rückmeldung

07 / Rechtliche Prüfung

Wer prüft mögliche Ansprüche? Name, Termin, übergebene Unterlagen, Ergebnis

08 / Nächster Kaufversuch

Wie stimmst du Finanzierung und Beurkundung zeitlich und vertraglich ab?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[FORM] BGB § 311b – Verträge über Grundstücke, das Vermögen und den Nachlass

Bundesgerichtshof bzw. Bundesministerium der Justiz / Bundesamt für Justiz. Abruf am 17.10.2026.

[BGH] BGH, Urteil V ZR 11/17 vom 13. Oktober 2017

Bundesgerichtshof bzw. Bundesministerium der Justiz / 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-019-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.