

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Eine GmbH möchte dein Haus kaufen: Gesellschaft, Vertretung und Zahlung vor der Zusage klären

Prüfe beim Verkauf an eine GmbH, welche Gesellschaft tatsächlich kaufen soll und wer sie vertreten darf. Gründungsphase, Kaufpreiszahlung und ein späterer Wechsel der Käuferseite werden als eigene Fragen eingeordnet.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Ein Interessent besichtigt dein Haus und sagt: Kaufen werde seine GmbH. Für die weitere Verkaufsplanung musst du damit eine zusätzliche Frage klären: Wer genau soll später im Kaufvertrag stehen? Die wirtschaftliche Person hinter dem Vorhaben, die auftretende Kontaktperson und die rechtliche Käuferin können auseinanderfallen. Dieser Beitrag hilft privaten Verkaufsparteien in Deutschland, den Sachverhalt vor dem Notartermin geordnet vorzubereiten.

Den vollständigen Namen statt eines vertrauten Kontakts festhalten

Unsere redaktionelle Empfehlung: Bitte früh um die genaue Bezeichnung der vorgesehenen Käuferin, Sitz, Registerangaben und den Status ihrer Eintragung. Übernimm diese Angaben nicht allein aus einem E-Mail-Absender oder einem schicken Firmenlogo. Gib dem Notariat den tatsächlichen Stand weiter und lass die erforderlichen aktuellen Nachweise dort einordnen.

Eine GmbH besitzt nach § 13 GmbHG eigene Rechte und Pflichten und kann selbst Eigentum an Grundstücken erwerben. Für ihre Verbindlichkeiten haftet nach dem gesetzlichen Grundsatz das Gesellschaftsvermögen.

[\[GESELLSCHAFT\]](#) Die Zusage einer gesellschaftlich beteiligten Person ist deshalb nicht ohne Weiteres eine persönliche Zahlungsgarantie für den Kaufpreis.

Das bedeutet umgekehrt nicht, dass eine Gesellschaft als Käuferin grundsätzlich ungeeignet wäre. Es verlangt eine klare Zuordnung des konkreten Geschäfts. Prüfe Identität, Vertretung und Zahlungssicherheit als verschiedene Fragen, statt aus dem Wort „GmbH“ bereits ein positives oder negatives Gesamturteil abzuleiten.

Wer darf die Erklärung für die Käuferin abgeben?

Nach § 35 GmbHG vertreten grundsätzlich die Geschäftsführer die Gesellschaft. Sind mehrere bestellt, sieht das Gesetz gemeinschaftliche Vertretung vor, soweit der Gesellschaftsvertrag nichts anderes bestimmt. [\[VERTRETUNG\]](#) Eine Person, die sich nur als Gesellschafter oder Projektentwickler vorstellt, ist damit nicht automatisch allein unterschreibungsberechtigt.

Bei einer Vollmacht wird zusätzlich die konkrete Vertretungsgrundlage geprüft. Ein Vertriebsauftrag, eine allgemeine Projektpräsentation oder die Durchführung der Besichtigung beantwortet diese Frage nicht. Organisiere den Vertragstermin erst mit den tatsächlich benötigten Personen und Nachweisen. Der Artikel liefert keine abschließende Registerprüfung und bestätigt keine einzelne Vollmacht.

„In Gründung“ ist ein eigener Bearbeitungsstand

Eine erst geplante oder noch nicht eingetragene GmbH wird nicht stillschweigend wie eine bereits eingetragene Gesellschaft behandelt. § 11 GmbHG bestimmt, dass die GmbH als solche vor der Handelsregistereintragung nicht besteht, und enthält eine persönliche gesamtschuldnerische Haftung der Handelnden für Handeln vor Eintragung im Namen der Gesellschaft. [\[GRÜNDUNG\]](#)

Daraus lässt sich keine für jeden Gründungsablauf ausreichende persönliche Kaufpreisabsicherung ableiten. Wer in welcher Gründungsphase wie verpflichtet werden soll und welche Folgen eine spätere Eintragung hat, braucht eine konkrete rechtliche Gestaltung. Frage vor der Unterschrift ausdrücklich danach, statt den Zusatz „i. G.“ als bloße Schreibweise abzutun.

Beispiel: Der wirtschaftliche Plan bleibt gleich, die Käuferin wechselt

Im fiktiven Fall führt ein Interessent alle Gespräche persönlich. Kurz vor der Beurkundung nennt er eine neue Projektgesellschaft als Käuferin. Die Verkaufsseite hat bislang nur eine Finanzierungsinformation mit Bezug auf ihn persönlich gesehen. Sie würde deshalb einen anderen Vertragsstand unterschreiben als bisher angenommen.

Der sinnvolle nächste Schritt ist die Abstimmung mit dem Notariat und eine passend zugeordnete Klärung der Kaufpreiszahlung. Die bereits gewonnene persönliche Bekanntschaft ersetzt diese Prüfung nicht. Das Beispiel behauptet weder einen Betrugsversuch noch, dass eine bestimmte Bankinformation immer unverwertbar wäre. Es zeigt eine geänderte Voraussetzung, die vor der Bindung bearbeitet werden muss.

Zahlung und späteren Parteiwechsel ausdrücklich besprechen

Lass dir erläutern, auf welche Käuferin eine Finanzierungsbestätigung tatsächlich bezogen ist und unter welchen Bedingungen Geld verfügbar sein soll. Eine allgemeine Aussage über die finanzielle Stärke eines Unternehmensverbunds ist keine automatisch gleichwertige Zusage der vertraglichen Käuferin.

Auch ein angekündigter späterer Wechsel auf eine andere Gesellschaft bleibt eine Vertragsfrage. Er wird nicht mit der unverbindlichen Aussage „Das gehört ohnehin alles uns“ erledigt. Benenne den Wunsch gegenüber dem Notariat und kläre, welche Zustimmungen, Sicherungen und weiteren Folgen zu berücksichtigen sind. Der Beitrag empfiehlt keine ungeprüfte Abtretungs- oder Wechselklausel.

Die Vorbereitung ist gelungen, wenn du vor der Beurkundung sagen kannst, wer kauft, wer wirksam handelt und wie die vereinbarte Zahlung konkret abgewickelt werden soll. Damit wird aus einer plausiblen Projektgeschichte ein nachvollziehbarer Geschäftsvorgang, ohne die individuelle rechtliche und wirtschaftliche Prüfung vorwegzunehmen.

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 Kaufpreis

Trag Adresse des Hauses und den besprochenen Kaufpreis ein.

02 / Vorgesehene Käuferin

Notiere genaue Firmenbezeichnung, Sitz, Registergericht und Registernummer der GmbH.

03 / Eintragungsstatus

Halte fest, ob die Gesellschaft bereits eingetragen ist oder sich noch in Gründung befindet.

04 / Handelnde Personen

Notiere, wer als Geschäftsführer eingetragen ist und wer im Termin unterschreiben soll.

05 / Vollmacht und Nachweise

Liste vorliegende Vollmachten und Registernachweise mit Datum auf.

06 / Finanzierungsbestätigung

Halte fest, auf welche Käuferin sich die Bestätigung bezieht und von welcher Bank sie stammt.

07 / Angekündigter Parteiwechsel

Notiere, ob ein späterer Wechsel auf eine andere Gesellschaft angekündigt wurde.

08 / Notariat und Termin

Trag Notariat, Ansprechperson und den Termin ein, an dem du diese Angaben weitergibst.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[GESELLSCHAFT] § 13 GmbHG – Juristische Person; Handelsgesellschaft

Gesetze im Internet / Bundesrecht. Abruf am 17.10.2026.

[VERTRETUNG] § 35 GmbHG – Vertretung der Gesellschaft

Gesetze im Internet / Bundesrecht. Abruf am 17.10.2026.

[GRUENDUNG] § 11 GmbHG – Rechtszustand vor der Eintragung

Gesetze im Internet / Bundesrecht. 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: WX26-05-DE-012-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.