

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Wohnung verkauft, aber noch keine Übergabe: Den Vertragseintritt vor dem Einzug prüfen

Ein Verkauf vor der Überlassung verlangt eine eigene Prüfung nach §567a BGB. Die Übernahme der Mietvertragspflichten und die tatsächliche Einzugsabwicklung nachvollziehen.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Leserfrage: Wer erfüllt meinen bereits unterschriebenen Mietvertrag, wenn die Wohnung noch vor der Überlassung verkauft wird?

Dein deutscher Mietvertrag ist bereits unterschrieben, aber du hast die Wohnung noch nicht übernommen. Jetzt wird sie verkauft, und die neue Eigentümerseite soll die Schlüssel aushändigen. Die bekannte Formel „Kauf bricht nicht Miete“ beantwortet diese zeitliche Konstellation nicht vollständig. Vor der Überlassung enthält §567a BGB eine zusätzliche Voraussetzung, die in der Einzugsplanung nicht verloren gehen sollte. [\[BGB567a\]](#)

Überlassung und Unterschrift unterscheiden

§566 Absatz 1 betrifft veräußerten Wohnraum nach der Überlassung an die Mietpartei. §567a regelt die besondere Situation davor. Halte daher fest, wann dein Vertrag geschlossen wurde, ob und wann eine tatsächliche Überlassung stattgefunden hat und welchen Stand die Veräußerung hat. [\[BGB566\]](#)[\[BGB567a\]](#)

Eine lediglich für später vereinbarte Übergabe ist keine bereits erfolgte. Bei einem vorzeitigen Zugang nur für einzelne Arbeiten sollte die rechtliche Einordnung anhand der wirklichen Abrede geprüft werden. Ersetze unklare Tatsachen nicht durch eine bequeme Datumsannahme.

Die Übernahme der Pflichten konkret klären

§567a knüpft die entsprechende gesetzliche Folge daran, dass der Erwerber gegenüber dem Vermieter die Erfüllung der sich aus dem Mietverhältnis ergebenden Pflichten übernommen hat. [\[BGB567a\]](#)

Bitte daher um eine nachvollziehbare Bestätigung, wie dein bestehender Vertrag in der Abwicklung behandelt wird. Wer soll die darin geschuldete Überlassung erfüllen? Auf welcher bestätigten Grundlage geschieht das? Es geht nicht bloß um den Namen einer Person, die beim Schlüsseltermin anwesend sein wird.

Die genaue Übernahmevereinbarung und ihre Wirkung können eine fachliche Prüfung benötigen. Vertrauliche Kaufunterlagen müssen dafür nicht ungeordnet verteilt werden; die für dein Mietverhältnis entscheidende Grundlage soll aber belastbar geklärt sein. Eine pauschale mündliche Beruhigung macht sie nicht automatisch überprüfbar.

Den bestehenden Vertrag zum Maßstab nehmen

Vergleiche die angekündigte Übergabe mit deinem unterschriebenen Vertragsstand: Räume, Nebenflächen, zugesagte Ausstattung, Beginn und noch auszuführende Leistungen. Eine andere abwickelnde Person darf nicht unbemerkt dazu führen, dass noch offene Zusagen aus dem Blick geraten.

Wenn ein neuer Vertragsentwurf beigelegt wird, prüfe ihn als eigene mögliche Änderung. Sind wirklich nur Kontaktdaten aktualisiert oder ändern sich zugleich Preis, Dauer oder Gegenstand? Der Artikel empfiehlt keine ungeprüfte neue Bindung allein aus Sorge, sonst den Einzug zu verlieren.

Ein fiktiver Übergabetermin mit einer Lücke

Eine künftige Mieterin erhält nach dem Verkauf einen Schlüsseltermin. Im alten Vertrag ist zusätzlich die Fertigstellung eines bestimmten Raums vereinbart. Die neue Kontaktperson kennt diese Anlage zunächst nicht. Die Mieterin stellt die bestätigten Unterlagen zusammen und lässt sowohl die Pflichtenübernahme als auch den konkreten Erfüllungsstand klären.

Der bloße Umstand, dass jemand Schlüssel besitzt, wird dabei nicht als abschließende Antwort auf sämtliche Vertragspflichten behandelt. Umgekehrt wird der Vertrag nicht allein wegen der neuen Eigentümerperson als gegenstandslos angesehen.

Offene Punkte vor abhängigen Umzugsschritten schließen

Halte abschließend fest, wer auf welcher Grundlage Vertragspartner beziehungsweise Erfüllungskontakt ist, wann die Überlassung stattfinden soll und welche Leistungen noch offenbleiben. Stimmen Erklärungen nicht zusammen, bringe Vertrag und vollständige Mitteilungen rechtzeitig in die Beratung.

Dieser Beitrag untersucht den Verkauf vor Überlassung. Sonderfälle einer Belastung, Kautionsüberleitung, Haftung oder verzögerten Fertigstellung benötigen zusätzliche Prüfung. Sein konkreter Nutzen ist eine gesicherte Vertrags- und Erfüllungsgrundlage für den Einzug, bevor weitere private Umzugsschritte daran hängen.

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 / Dein Mietvertrag

Datum der Unterschrift, vereinbarter Mietbeginn und vermietende Partei laut Vertrag.

02 / Stand der Übergabe

Hast du die Wohnung schon übernommen oder Schlüssel erhalten? Datum und Umfang notieren.

03 / Information zum Verkauf

Wann und von wem hast du vom Verkauf erfahren? Name der neuen Eigentümerseite.

04 / Bestätigung der Pflichten

Hat jemand schriftlich bestätigt, dass dein Vertrag übernommen und erfüllt wird? Absender und Datum.

05 / Vertragliche Zusagen

Welche Räume, Ausstattung und noch ausstehenden Arbeiten sind in deinem Vertrag vereinbart?

06 / Neuer Vertragsentwurf

Liegt ein neuer Entwurf vor? Was ändert sich bei Miete, Dauer oder Wohnung?

07 / Übergabetermin

Wann soll die Übergabe stattfinden, und wer ist dein Ansprechpartner dafür?

08 / Nächster Schritt

Was lässt du vor Kündigung der alten Wohnung oder Umzugsbuchung noch klären, und mit wem?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[\[BGB567a\] BGB § 567a](#)

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

[\[BGB566\] BGB § 566](#)

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz. Geltung: Deutschland. 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-P02-0092-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.