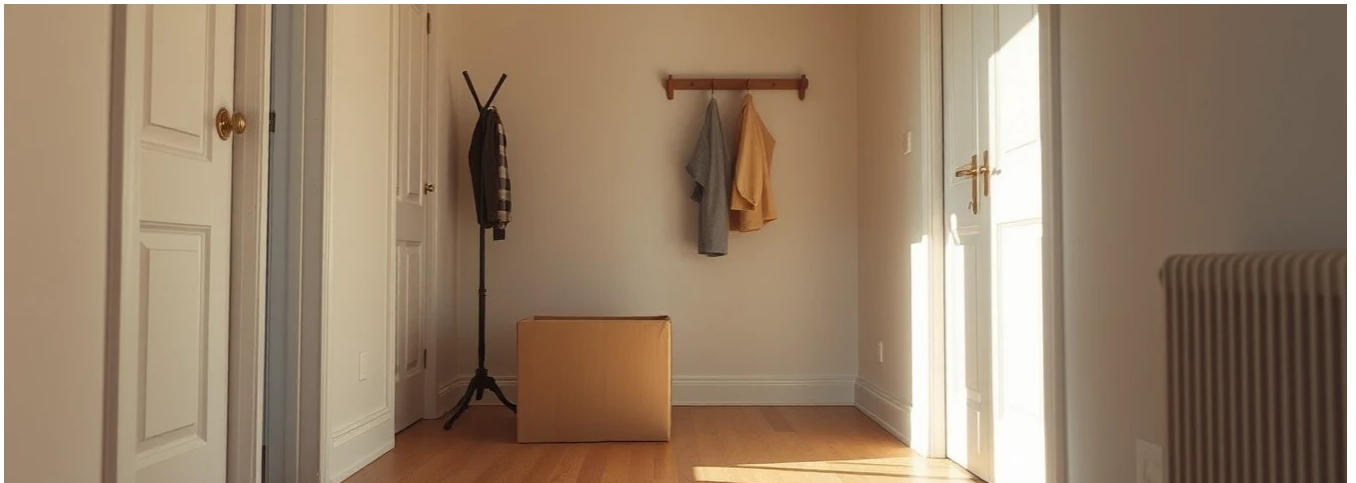


DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Die Immobilie nach dem Kauf übernehmen: Vertragsumfang, tatsächlichen Zustand und offene Übergabepunkte gemeinsam festhalten

Wie führe ich die tatsächliche Übergabe einer in Deutschland gekauften Bestandsimmobilie durch, damit Räume, Ausstattung, Nachweise und offene Punkte nachvollziehbar bleiben.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Die Kaufabwicklung ist weit genug, dass die tatsächliche Übernahme ansteht. Beim Termin möchtest du schnell alle Schlüssel erhalten und den Einzug beginnen. Gerade jetzt muss aber erkennbar bleiben, was vereinbart war, was tatsächlich übergeben wurde und welche Frage noch nicht erledigt ist.

Bereite den Termin mit der richtigen Vertragsfassung vor

Unsere redaktionelle Empfehlung: Lege Kaufvertrag, maßgebliche Anlagen und bestätigte Übergabeabsprachen bereit. Benenne Räume, Nebenbereiche und ausdrücklich mitverkaufte Gegenstände so, dass du sie vor Ort eindeutig zuordnen kannst. Ein altes Exposé ist kein Ersatz der tatsächlich verwendeten Vertragsgrundlage.

Kläre außerdem, welche Voraussetzungen für den Termin erreicht sein sollen und wer wirksam beteiligt ist. Ein Zugang zum Ausmessen oder eine nur kurz überlassene Schlüsselkopie wird nicht ungeprüft als vollständige Übergabe behandelt. Dieser Beitrag betrifft den gewöhnlichen Bestandskauf; eine Bauträgerabnahme und die Herausgabe nach Versteigerung sind andere Vorgänge.

Trenne Übergabe und Eigentumsnachweis

§433 BGB nennt Übergabe und Eigentumsverschaffung als Pflichten der Verkaufsseite. **[LEISTUNG]** Für die Übertragung des Grundstückseigentums regelt §873 grundsätzlich Einigung und Eintragung. **[EIGENTUM]** Ein dokumentierter Schlüsseltermin ist deshalb nicht zugleich dein Nachweis, dass sämtliche Grundbuchschriffe abgeschlossen sind.

§446 enthält den gesetzlichen Ausgangspunkt für Gefahr, Nutzungen und Lasten ab Übergabe und eine Regel zum Annahmeverzug. **[UEBERGANG]** Lass die für deinen Kauf vereinbarten Zeitpunkte und ihre Bedeutung erklären. Der Beitrag entscheidet weder einen abweichenden Vertragsstichtag noch eine konkrete Zahlungs- oder Annahmeverzugsfrage.

Gehe den tatsächlichen Umfang vollständig durch

Vergleiche zugängliche Räume, Nebenflächen und vereinbarte Ausstattung mit der vorbereiteten Grundlage. Halte einen nicht zugänglichen Bereich ausdrücklich als nicht geprüft fest. Eine fehlende Zugangsmöglichkeit wird nicht mit einem positiven Zustandsergebnis ersetzt.

Ordne Schlüssel und andere vereinbarte Zugangsmittel den jeweiligen Bereichen zu. Notiere tatsächlich erhaltene Stücke, bekannte noch ausstehende Mittel und den vorgesehenen nächsten Klärungsschritt. Digitale Geräte bringen eine zusätzliche Übernahmeaufgabe mit; Passwörter gehören nicht in ein allgemein verteiltes Übergabefoto.

Beschreibe Abweichungen ohne eigene Ferndiagnose

Nenne Ort, erkennbare Erscheinung und Zeitpunkt einer Beobachtung. Ein Fleck an einer Wand ist zunächst ein dokumentierter Fleck, keine bereits bewiesene Ursache. Ergänze erforderlichenfalls passende Fotos mit Raumbezug. Persönliche Unterlagen oder fremde private Inhalte werden dabei nicht nebenbei mit aufgenommen.

Lass wesentliche technische Fragen passend untersuchen. Die rechtliche Bedeutung einer Abweichung und mögliche Ansprüche werden anhand des konkreten Vertrags geprüft. Vermeide eine pauschale Bestätigung, alles sei vollständig und mangelfrei, wenn deine tatsächliche Feststellung diese Aussage nicht trägt. Der Beitrag verspricht keine bestimmte Beweiswirkung eines selbst angelegten Protokolls.

Fiktiver Fall: Der Nebenraum bleibt geschlossen

Eine Käuferin erhält die Hausschlüssel, kann einen ebenfalls zum Erwerb gehörenden Nebenraum beim Termin aber nicht öffnen. Außerdem liegt nur ein Teil der angekündigten Anlagenunterlagen bereit. Sie möchte wegen des anstehenden Umzugs zunächst unterschreiben, alles sei übergeben.

Stattdessen hält sie genau fest, welche Bereiche und Dokumente tatsächlich übernommen wurden. Die offenen Punkte erhalten eine zuständige Klärung und einen nachvollziehbaren Stand. Ob daraus eine bestimmte rechtliche Folge oder Zahlungsgestaltung entsteht, wird gesondert beurteilt. Das Beispiel unterstellt weder eine berechnigte Verweigerung noch einen automatischen Einbehalt.

Verbinde Zähler und Unterlagen mit dem richtigen Objekt

Erfasse relevante Zähler mit Kennung, abgelesenem Stand, Datum und gegebenenfalls erkennbarer Einheit. Ordne sie den tatsächlich versorgten Bereichen zu. Ein Foto nur der Zahl lässt später möglicherweise offen, welcher Zähler gemeint war. Vertragsstichtag, Ablesung und spätere Abrechnung bleiben jeweils unterscheidbar.

Übernimm vorhandene Bedien-, Wartungs- und Objektunterlagen mit nachvollziehbarer Fassung. Eine Bedienunterlage ist kein Nachweis der fehlerfreien Anlage. Bei unverständlichen oder sicherheitsrelevanten Fragen lässt du dir die zuständige Fachklärung nennen und unternimmst keine eigenen gefährlichen Funktionsversuche.

Schließe mit derselben vollständigen Ergebnisfassung

Gleiche die dokumentierten Feststellungen mit den Beteiligten ab und bewahre eine nachvollziehbare Fassung auf. Offene Punkte werden erst nach dem tatsächlich bestätigten Ergebnis geschlossen. Eigentumsvollzug, Abrechnungen und mögliche Restleistungen bleiben daneben jeweils bis zu ihrem eigenen Abschluss verfolgbar.

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 / Übergabetermin

Datum, Ort und anwesende Beteiligte des Übergabetermins.

02 / Vertragsgrundlage

Kaufvertrag und Anlagen mit Datum; vereinbarte Stichtage für Übergabe sowie Nutzen und Lasten.

03 / Räume und Nebenbereiche

Welche Bereiche wurden besichtigt, welche waren nicht zugänglich?

04 / Mitverkaufte Gegenstände

Vereinbarte Ausstattung laut Vertrag: vorhanden, fehlt oder abweichend?

05 / Schlüssel und Zugänge

Erhaltene Schlüssel und Zugangsmittel je Bereich; noch ausstehende Stücke.

06 / Festgestellte Abweichungen

Ort, Erscheinung und Zeitpunkt jeder Beobachtung; Foto mit Raumbezug.

07 / Zählerstände

Zählernummer, Stand, Datum und versorgter Bereich je Zähler.

08 / Offene Punkte

Was ist noch nicht erledigt, wer klärt es und bis wann?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[LEISTUNG] BGB §433 – Vertragstypische Pflichten beim Kaufvertrag

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz – Gesetze im Internet. Abruf am 17.10.2026.

[UEBERGANG] BGB §446 – Gefahr- und Lastenübergang

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz – Gesetze im Internet. Abruf am 17.10.2026.

[EIGENTUM] BGB §873 – Erwerb durch Einigung und Eintragung

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / 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-P04-0125-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.