

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Vor dem deutschen Kaufangebot: Erklärungsweg, Bindung und offene Voraussetzungen gemeinsam entscheiden

Was muss ich vor meinem Kaufangebot in Deutschland klären, besonders wenn Angebot und Annahme getrennt notariell beurkundet werden sollen.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Die Immobilie passt, die andere Seite möchte nun eine Erklärung. Du sollst ein Angebot abgeben, während die Verkaufsseite erst später zustimmen will. Gleichzeitig fehlen deiner Bank noch Unterlagen. Die entscheidende Frage lautet nicht allein, ob der Kauf schon vollständig abgeschlossen ist. Du brauchst vor der Erklärung Klarheit über deine eigene Bindung, den Abschlussweg und die noch offenen Voraussetzungen.

Ordne die tatsächlich verlangte Erklärung ein

Unsere redaktionelle Empfehlung: Lege den vollständigen Wortlaut einschließlich Anlagen der geeigneten rechtlichen Beratung beziehungsweise dem Notariat vor. Beschreibe, ob du nur weiterverhandeln, ein konkretes Geschäft anbieten oder bereits einen gemeinsamen Vertrag schließen möchtest. Eine vertraute Überschrift ersetzt diese Einordnung nicht.

Der Vertrag über die Pflicht zur Übertragung oder zum Erwerb eines Grundstücks bedarf nach § 311b Absatz 1 Satz 1 BGB notarieller Beurkundung. [\[FORM\]](#) Handle daher einen einfachen Formularstand nicht ungeprüft wie einen bereits wirksamen Grundstückskauf. Umgekehrt wird aus der Formfrage keine pauschale Zusage abgeleitet, dass sämtliche sonstigen Erklärungen oder Aufträge kosten- und folgenlos wären. Reservierungsgebühr und Notariatsauftrag benötigen ihre eigene Prüfung.

Verstehe den vorgeschlagenen Abschlussweg vor deinem ersten Termin

§128 BGB erlaubt die nacheinander erfolgende notarielle Beurkundung von Antrag und Annahme. [\[GETRENNT\]](#) Ein gemeinsamer Termin ist damit nicht der einzige gesetzlich vorgesehene Weg. Frage bei getrennten Erklärungen genau, welche Urkunde du jetzt abgeben sollst und was die andere Seite später noch erklären kann.

Nach §145 BGB bindet der Antrag grundsätzlich die anbietende Person, sofern sie die Gebundenheit nicht ausgeschlossen hat. [\[ANGEBOT\]](#) Der Umstand, dass die andere Seite noch nicht angenommen hat, ist deshalb keine ausreichende Erklärung deiner eigenen Freiheit. Lass die konkrete Bindung und alle davon behaupteten Ausnahmen verständlich erläutern, bevor du das Angebot abgibst.

Bringe Gegenstand und Voraussetzungen in denselben Stand

Prüfe, ob angebotene Einheit, mitverkaufte Sachen, Preis, Zahlungsweg und vorgesehene Übergabe zusammenpassen. Welche Zusage wurde bisher nur mündlich besprochen? Welche wesentliche Anlage fehlt? Eine noch nicht bekannte Vertragsfassung der anderen Seite ist kein sauberer Bezug für deine Erklärung.

Gib außerdem den tatsächlichen Finanzierungsstand an. Die Bank wartet möglicherweise auf eine Unterlage oder hat erst eine vorläufige Einschätzung abgegeben. Wenn du eine bestimmte Voraussetzung für deine Bindung brauchst, muss ihre rechtliche Gestaltung vorab geklärt werden. Ein privater Vermerk in deiner Aufgabenliste und eine gegenüber der Bank geäußerte Absicht werden nicht als wirksame Vertragsbedingung ausgegeben.

Lass Frist und Abschlussereignis zusammen erklären

Bei einer bestimmten Annahmefrist sieht §148 BGB die Annahme innerhalb dieser Frist vor. [\[FRIST\]](#) Das bestätigt noch nicht die Wirksamkeit jeder vorgeschlagenen Fristklausel. Frage nach ihrer konkreten Bedeutung und halte den zu prüfenden Urkundenstand fest. Dieser Beitrag legt weder eine allgemeine zulässige Bindungsdauer noch einen individuellen letzten Tag fest.

Für den nicht gleichzeitig beurkundeten Vertrag nennt §152 BGB grundsätzlich die notarielle Annahme als Abschlussereignis, soweit nichts anderes bestimmt ist. [\[ABSCHLUSS\]](#) Warte daher nicht ungeprüft auf eine persönliche Nachricht als vermeintlich einzig möglichen Beginn der Vertragsbindung. Lass erläutern, welches Ereignis nach dem konkreten Inhalt maßgeblich sein soll und wie du zuverlässig über den Vollzug informiert wirst.

Fiktiver Fall: Ein späterer Banktermin trifft auf ein heutiges Angebot

Ein Käufer soll zuerst ein notarielles Angebot erklären. Er denkt, bis zur nächsten persönlichen Besprechung könne er ohnehin neu entscheiden. Die Bank hat ihre abschließende Objektprüfung erst danach vorgesehen. Im bisher besprochenen Ablauf ist keine passende Finanzierungsvoraussetzung geklärt.

Vor der Beurkundung legt er diese zeitliche Lücke offen. Das Notariat erläutert die vorgesehene Bindung und die spätere Annahme; die benötigte vertragliche Gestaltung und ihre Zustimmung durch die andere Seite werden geklärt. Der Käufer bestätigt keinen erreichten Finanzierungsstand, den es noch nicht gibt. Er entscheidet erst anhand des tatsächlichen Angebotsinhalts, ob er die Erklärung in dieser Form abgeben will.

Entscheide vor der Erklärung über das ganze Paket

Zum Abschluss solltest du Gegenstand, eigene Bindung, wesentliche Voraussetzungen und Abschlussweg erklären können. Bei einer Änderung wird die vollständige aktuelle Fassung erneut zugeordnet.

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 / Verlangte Erklärung

Was sollst du abgeben: Absichtserklärung, notarielles Angebot oder Vertrag? Wortlaut liegt vor am.

02 / Notariat

Zuständiges Notariat, Termin und Eingang des Entwurfs.

03 / Eigene Bindung

Wie lange und woran bist du laut Entwurf gebunden? Erläuterung des Notariats.

04 / Annahme der Gegenseite

Wie und bis wann soll die andere Seite annehmen? Wie wirst du informiert?

05 / Gegenstand und Preis

Einheit, mitverkaufte Sachen, Preis, Zahlungsweg, Übergabe: stimmen sie im Entwurf?

06 / Mündliche Zusagen

Was wurde nur mündlich besprochen und steht noch nicht im Entwurf?

07 / Finanzierungsstand

Was fehlt der Bank noch, und wann ist ihre abschließende Prüfung geplant?

08 / Nächster Schritt

Welche Voraussetzung muss vor deiner Erklärung geklärt oder vertraglich geregelt sein?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[FORM] BGB §311b

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

[GETRENNT] BGB §128

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

[ANGEBOT] BGB §145

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

[FRIST] BGB §148

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

[ABSCHLUSS] BGB §152

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-P04-0127-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.