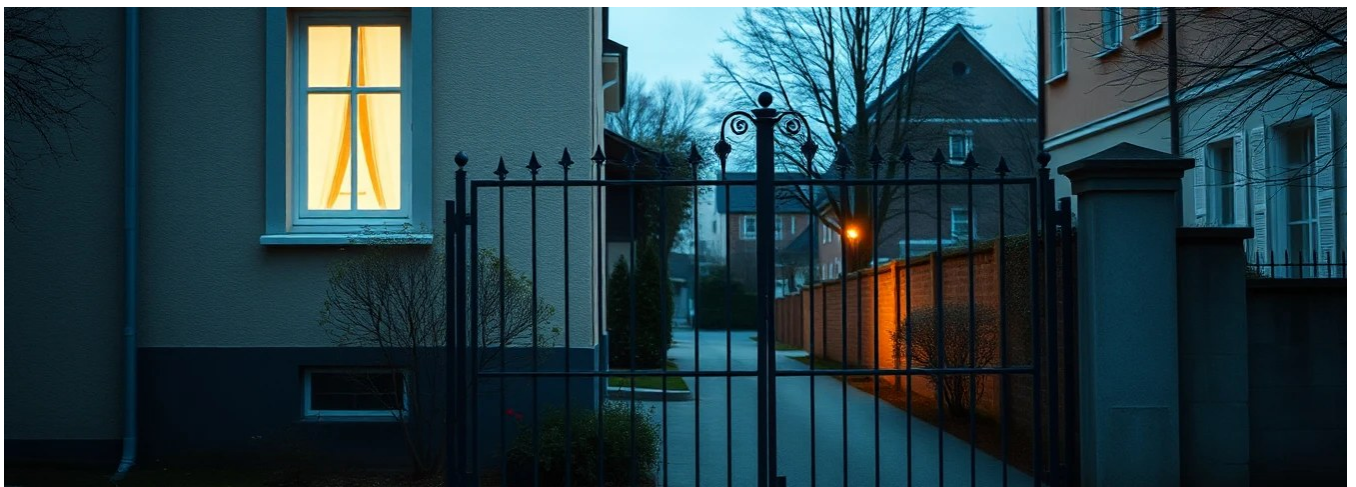


DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Ein Teil des Kaufpreises soll außerhalb der Urkunde stehen: Den vollständigen Vorschlag offenlegen

Wie reagiere ich als Verkäufer einer deutschen Immobilie, wenn eine zusätzliche Zahlung oder Leistung aus dem notariellen Text herausgehalten werden soll.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Im Gespräch über deine deutsche Immobilie wird eine zusätzliche Zahlung vorgeschlagen, die nicht in der notariellen Urkunde stehen soll. Vielleicht heißt es, ein Teil werde später „privat geregelt“ oder pauschal als Einrichtung behandelt. Bevor du darauf eingehst, braucht das Notariat den vollständigen wirklichen Vorschlag. Dieser Beitrag erklärt keine unbekannte Nebenabrede für wirksam und bietet keine Umgestaltungsgestaltung.

Die vollständige Leistung offen beschreiben

Unsere redaktionelle Empfehlung: Halte intern fest, wer welchen Betrag oder welche Leistung von wem erwartet und womit sie verbunden sein soll. Ist ein Gegenstand tatsächlich gemeint, wird er konkret bezeichnet. Ist der Betrag bisher nur eine rechnerische Verschiebung, wird dies nicht durch eine erfundene Inventarliste verdeckt.

Gib den tatsächlichen Gesprächsstand vollständig an die zuständige notarielle und bei Bedarf steuerliche Beratung. Die Beratung kann einen Zusammenhang nur prüfen, wenn er bekannt ist. Eine bereits vorhandene schriftliche Nachricht gehört mit ihrem genauen Inhalt dazu.

Den rechtlichen Ausgangspunkt nicht durch Etiketten ersetzen

§ 311b Absatz 1 BGB verlangt die notarielle Beurkundung eines Vertrags, der zur Übertragung oder zum Erwerb von Grundstückseigentum verpflichtet. [BGB-311b] Welche weiteren Abreden im konkreten Zusammenhang formbedürftig sind und welche Folgen eine Ausklammerung hätte, ist gesondert rechtlich zu beurteilen.

Der Artikel sagt daher nicht, jede Möbelvereinbarung müsse in jedem Fall gleich behandelt werden. Er sagt ebenso wenig, ein privat geschriebener Zusatz oder die Überschrift „Einrichtung“ löse die Form- und Steuerfragen. Maßgeblich ist der tatsächliche Inhalt des Gesamtvorgangs.

Ein erfundener vermeintlicher Vereinfachungsvorschlag

Ein Käufer schlägt einen geringeren beurkundeten Betrag und eine weitere Zahlung für „alles, was im Haus bleibt“ vor. Der Verkäufer hat bisher gar nicht entschieden, welche Gegenstände bleiben sollen. Es gibt weder eine genaue Liste noch eine sachliche Grundlage für den zusätzlichen Betrag.

Der Verkäufer erstellt deshalb keine nachträglichen Scheinwerte. Er teilt dem Notariat den vollständigen Vorschlag mit und lässt den tatsächlichen Kaufumfang und den zulässigen Gestaltungsweg klären. Erst danach wird eine passende Beschreibung vorbereitet. Das Beispiel berechnet keine Steuerersparnis.

Keine Zahlung auf ungeklärter Grundlage auslösen

Wenn Geld bereits angeboten oder verlangt wird, frage die zuständige Beratung nach dem passenden Vorgehen auf dem tatsächlichen Stand. Der Artikel empfiehlt weder die Annahme einer ungeprüften privaten Zusatzleistung noch eine automatische Rückzahlung ohne Einzelfallprüfung.

Auch ein praktischer Wunsch nach einem schnelleren oder schlankeren Vertrag sollte offen benannt werden. Die zuständige Stelle kann erklären, wie echte Gegenstände und Leistungen nachvollziehbar behandelt werden. Unvollständige Angaben sind keine sinnvolle Abkürzung zur rechtlichen Klärung.

Die endgültige Beschreibung gegen den wirklichen Willen lesen

Prüfe zuletzt, ob der vorgesehene Text und die ausdrücklich abgestimmten Unterlagen das tatsächlich geplante Geschäft beschreiben. Offene Unterschiede werden vor der Erklärung angesprochen. Eine private Erwartung, man werde sich später an die mündliche Nebenidee erinnern, ersetzt diese Übereinstimmung nicht.

So bleibt die Beratung an den realen Bedingungen des Verkaufs. Du brauchst keinen selbst gebauten Zusatzweg neben der Urkunde, dessen Verbindung zum Grundstücksgeschäft und dessen rechtliche Folgen zunächst niemand vollständig geprüft hat.

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 / Vorgeschlagene Zusatzzahlung

Welcher Betrag oder welche Leistung soll außerhalb der Urkunde stehen und wer hat das vorgeschlagen?

02 / Begründung der Gegenseite

Womit wird der Vorschlag begründet, etwa mit Einrichtung oder späterer privater Regelung?

03 / Tatsächlich bleibende Gegenstände

Welche Gegenstände sollen wirklich im Haus bleiben? Konkret auflisten oder als offen kennzeichnen.

04 / Vorhandene Nachrichten

Welche schriftlichen Nachrichten zum Vorschlag gibt es? Datum und Inhalt kurz notieren.

05 / Mitteilung ans Notariat

Wann hast du dem Notariat den vollständigen Vorschlag mitgeteilt und wer ist dort zuständig?

06 / Steuerliche Beratung

Wer prüft bei Bedarf die steuerliche Seite? Name und Termin.

07 / Abgleich vor Beurkundung

Beschreibt der Entwurf das tatsächlich geplante Geschäft? Offene Unterschiede notieren.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[S1] BGB-311b: BGB § 311b

Bundesministerium der Justiz / 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-P05-0032-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.