

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Die Käuferseite hält Kaufpreis zurück: Behaupteten Mangel und Zahlungsstreit für die Beratung trennen

Wie bereite ich einen deutschen Verkaufsfall auf, wenn die Käuferseite wegen einer behaupteten offenen Leistung einen Kaufpreisteil nicht zahlt.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Der Kauf ist vereinbart. Jetzt zahlt die Käuferseite einen Teil des Kaufpreises nicht und verweist auf eine angeblich offene Leistung oder einen Mangel. Du möchtest wissen, ob du die Zahlung verlangen oder selbst weitere Schritte anhalten kannst. Vor einer Reaktion braucht die rechtliche Beratung den vollständigen Vertrags-, Leistungs- und Zahlungsstand. Dieser Beitrag bereitet ihn für einen deutschen Fall auf und entscheidet keinen Anspruch.

Die Behauptung genau erfassen

Unsere redaktionelle Empfehlung: Sichere das tatsächliche Schreiben oder die Nachricht. Welcher konkrete Punkt wird benannt, welcher Betrag wird nicht gezahlt und welche Begründung wird gegeben? Ein allgemeines „Die Käufer sind unzufrieden“ ist für die Prüfung zu ungenau.

Trenne die behauptete Tatsache von ihrer rechtlichen Folge. Ob eine technische Abweichung besteht, ob eine Leistung geschuldet ist und ob daraus eine Zahlungseinrede folgt, sind verschiedene Prüfungen. Keine davon wird allein durch eine selbst gewählte hohe Summe beantwortet.

Vertrag und bisherige Erfüllung gemeinsam vorlegen

Stelle die vollständige Urkunde, Anlagen und spätere Vereinbarungen zusammen. Ordne tatsächliche Zahlungen und übergebene Leistungen mit Datum und Belegen zu. Ein selbst erstellter Gesamtsaldo ersetzt nicht die Zuordnung der einzelnen Positionen.

§ 320 BGB regelt eine allgemeine Einrede des nicht erfüllten Vertrags und enthält unter anderem Grenzen bei Vorleistungspflicht und Teilleistung. [\[BGB-320\]](#) Ob diese oder andere Regeln im konkreten Grundstücksgeschäft greifen, muss anhand der tatsächlichen Gestaltung geprüft werden. Der Artikel nennt keinen pauschal zulässigen Einbehalt.

Ein erfundener Streit um eine Nebenleistung

Eine Käuferin hält einen Teilbetrag zurück, weil eine bestimmte im Vertrag angesprochene Leistung noch nicht ausgeführt sei. Der Verkäufer meint, sie sei längst erledigt. Er findet einen Beauftragungsbeleg, aber zunächst keinen Nachweis über die tatsächlich ausgeführte Arbeit.

Er gibt genau diese Unterlagen und den übrigen Verlauf an die Beratung. Parallel klärt er den tatsächlichen Leistungsstand mit der befassten Fachstelle. Ein Auftrag wird nicht als Ausführungsnachweis ausgegeben; die Behauptung der Käuferin wird aber auch nicht ohne Prüfung zur bestätigten Vertragsverletzung.

Keine Gegenmaßnahme aus dem Ärger ableiten

Der Beitrag empfiehlt weder eine eigenmächtige Aussperrung noch eine frei formulierte Rücktrittserklärung. Welche Reaktion, Aufforderung oder weitere rechtliche Maßnahme passend ist, hängt von Vertrag und Stand ab. Falls ein Termin oder eine bereits bestehende eigene Verpflichtung betroffen ist, wird dies konkret mitgeteilt.

Auch eine selbst improvisierte Reparatur kann neue Fragen auslösen. Technische Maßnahmen und rechtlich benötigtes Vorgehen werden passend abgestimmt, bevor der vermeintliche Streitpunkt durch Veränderungen schwerer nachvollziehbar wird.

Einen überprüfbaren nächsten Schritt erhalten

Die Beratungsantwort sollte erkennen lassen, welche Frage geklärt wurde und was du als Nächstes konkret tun sollst. Notiere erforderliche Unterlage, zuständige Person und bestätigten Rückmeldeweg. Eine allgemeine Vertrauensfrage zwischen den Parteien wird dadurch wieder zu einem bearbeitbaren Sachverhalt.

So bleibt die Auseinandersetzung an tatsächlichem Vertragsinhalt, belegter Leistung und richtig eingeordnetem Zahlungsstand orientiert. Du musst den Streit nicht selbst juristisch entscheiden, um ihn vollständig und ohne beschönigende Annahmen prüfen zu lassen.

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 / Nachricht der Käuferseite

Notiere Datum und Form der Nachricht und wo du sie gesichert hast.

02 / Benannter Punkt

Trag ein, welche Leistung oder welcher Mangel konkret genannt wird.

03 / Zurückgehaltener Betrag

Notiere den nicht gezahlten Betrag und die angegebene Begründung.

04 / Vertrag und Anlagen

Halte Datum der Urkunde, Anlagen und spätere Vereinbarungen fest.

05 / Zahlungen und Leistungen

Ordne jede Zahlung und übergebene Leistung mit Datum und Beleg zu.

06 / Nachweis der Ausführung

Halte fest, welcher Beleg die tatsächliche Ausführung zeigt und nicht nur den Auftrag.

07 / Betroffene Termine

Notiere Termine oder eigene Verpflichtungen, die vom Streit betroffen sind.

08 / Nächster Schritt laut Beratung

Trag ein, was du als Nächstes tun sollst, mit Unterlage, zuständiger Person und Rückmeldeweg.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[\[BGB-320\] BGB § 320](#)

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-P05-0079-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.