

Immobilienkaufvertrag richtig lesen:

Auf diese Punkte sollten Käufer und Verkäufer achten

- *Die Auflassungsvormerkung sichert den Anspruch des Käufers auf Eigentumsübertragung bis zur endgültigen Eintragung im Grundbuch*
- *Übergabe, Zustand und mitverkauftes Inventar sollten möglichst eindeutig und verbindlich im Immobilienkaufvertrag geregelt sein*
- *Mängel und Haftung überprüfen und bekannte Schäden sowie vereinbarte Eigenschaften der Immobilie transparent festhalten*
- *Kaufpreisfälligkeit und Zahlungsabwicklung beachten, denn Käufer zahlen erst, wenn der Notar mit einer Fälligkeitsmitteilung zur Zahlung auffordert*

Frankfurt am Main, 9. SEPTEMBER 2026 – Der Kaufpreis ist verhandelt, die Finanzierung steht und der Notartermin rückt näher. Für viele Käufer und Verkäufer wirkt der Immobilienkaufvertrag dann wie der letzte formale Schritt auf dem Weg zum Eigentümerwechsel. Doch gerade in den Details des Vertrags können wichtige Regelungen und mögliche Fallstricke liegen. Wann gehen Besitz, Nutzen und Lasten über? Welche Mängel sind bekannt und wie ist die Haftung geregelt? Was gehört zum Inventar und in welchem Zustand muss die Immobilie übergeben werden? Die VON POLL IMMOBILIEN Experten (www.von-poll.com) erklären, worauf Käufer und Verkäufer beim Lesen des Kaufvertrags besonders achten sollten.

„Ein Immobilienkaufvertrag regelt weit mehr als nur den Kaufpreis. Der Kaufvertrag legt die wesentlichen Rechte und Pflichten beider Vertragsparteien fest und schafft damit die Grundlage für eine erfolgreiche Übergabe. Genau deshalb ist es essenziell, dass sowohl Käufer als auch Verkäufer ausreichend Zeit einplanen, um den Kaufvertrag bereits vor dem Notartermin aufmerksam zu überprüfen und offene Fragen rechtzeitig zu klären. So lassen sich Missverständnisse vermeiden und die Voraussetzungen für einen reibungslosen Eigentümerwechsel schaffen“, sagt Dr. Tim Wistokat, LL.M., Rechtsanwalt und Head of Legal Department bei VON POLL IMMOBILIEN.

Auflassungsvormerkung sichert den Anspruch des Käufers

Mit der Unterzeichnung des notariellen Kaufvertrags wird die Immobilie noch nicht direkt zum Eigentum des Käufers. Dafür ist grundsätzlich zuerst die Eintragung im Grundbuch erforderlich. Bis dahin sichert die sogenannte Auflassungsvormerkung den Anspruch des Käufers auf Eigentumsübertragung ab, wie Dr. Tim Wistokat erläutert: „Die Auflassungsvormerkung schützt den Käufer insbesondere in der Zeit zwischen Vertragsabschluss und endgültiger Eigentumsumschreibung. Denn diese kann erst erfolgen, sobald die vertraglich vereinbarten Voraussetzungen erfüllt sind.“

Davon zu unterscheiden ist der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten. Der Kaufvertrag legt fest, ab wann der Käufer die Immobilie nutzen kann und

9. SEPTEMBER 2026

von Poll Immobilien GmbH

Franka Schulz
Head of Public Relations

E-Mail:
presse@von-poll.com

Telefon:
+49 (0)69-26 91 57-603

beispielsweise laufende Kosten oder bestimmte Lasten übernimmt. Häufig ist dieser Zeitpunkt an die vollständige Kaufpreiszahlung geknüpft.

Zeitpunkt und Umfang der Übergabe eindeutig festlegen

Auch der Übergabetermin sollte im Kaufvertrag möglichst eindeutig geregelt sein. Dabei geht es nicht nur um die Schlüssel, sondern auch um den Zustand der Immobilie und darum, was genau übergeben wird. Denn Küche, Markise oder Schrank gehören nicht automatisch zum Kaufgegenstand. Soll bestimmtes Inventar mitverkauft werden, sollte dies im Vertrag aufgeführt werden. Ebenso sollten eine vereinbarte Räumung oder noch ausstehende Arbeiten konkret festgehalten werden. So wissen beide Seiten, was zum Übergabezeitpunkt zu erwarten ist und lassen sich spätere Missverständnisse vermeiden.

„Gerade bei der Übergabe zeigt sich, wie wichtig klare vertragliche Vereinbarungen sind. Was für eine Vertragspartei selbstverständlich erscheint, kann für die andere Seite durchaus anders gemeint sein. Deshalb sollten Zustand, Zeitpunkt und Umfang der Übergabe möglichst eindeutig festgehalten werden“, weiß der Immobilienrechtsexperte Dr. Tim Wistokat.

Mängel und Haftung genau prüfen

Ein weiterer wichtiger Punkt betrifft den Zustand der Immobilie und die Haftung für Mängel. Insbesondere bei gebrauchten Immobilien finden sich im Kaufvertrag häufig Regelungen, die die Sachmängelhaftung des Verkäufers einschränken oder ausschließen. Käufer sollten daher überprüfen, welche Eigenschaften ausdrücklich vereinbart wurden und ob bekannte Mängel oder Schäden ausreichend dokumentiert sind. Ein Haftungsausschluss bedeutet dabei nicht, dass bekannte Mängel verschwiegen werden dürfen.

„Käufer sollten sich nicht allein auf allgemeine Angaben zur Immobilie verlassen, sondern darauf achten, welche Beschaffenheit tatsächlich vertraglich vereinbart wurde. Für Verkäufer wiederum ist es wichtig, bekannte Mängel und Besonderheiten transparent zu kommunizieren“, rät Dr. Tim Wistokat von VON POLL IMMOBILIEN.

Kaufpreisfälligkeit und Zahlungsabwicklung beachten

Für Käufer ist wichtig zu wissen, wann der Kaufpreis tatsächlich fällig wird. In der Regel veranlasst der Notar nach der Beurkundung zunächst die erforderlichen Schritte, etwa die Eintragung der Auflassungsvormerkung und die Beschaffung notwendiger Unterlagen. Erst wenn die vertraglich vorgesehenen Voraussetzungen erfüllt sind, erhalten Käufer eine Fälligkeitsmitteilung und werden zur Zahlung aufgefordert.

„Käufer sollten den Kaufpreis nicht allein aufgrund des unterschriebenen Vertrags überweisen, sondern die Fälligkeitsmitteilung des Notars abwarten. Wer eine Finanzierung benötigt, sollte diese bereits vor der Beurkundung verbindlich geklärt

haben. Denn der Kaufvertrag bleibt grundsätzlich auch dann wirksam, wenn eine Finanzierung später nicht wie geplant zustande kommt“, erklärt Dr. Tim Wistokat.

Fazit

Der Immobilienkaufvertrag ist weit mehr als eine Formalität. Er regelt, wann welche Rechte und Pflichten auf Käufer und Verkäufer übergehen und wie mit möglichen Besonderheiten rund um die Immobilie umzugehen ist. Neben dem Kaufpreis verdienen deshalb insbesondere die Auflassungsvormerkung, der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten, Mängel und Haftung, mitverkauftes Inventar, Kaufpreisfälligkeit sowie die konkrete Übergabesituation besondere Aufmerksamkeit.

Über von Poll Immobilien GmbH

Die europaweit aktive von Poll Immobilien GmbH (www.von-poll.com) hat ihren Hauptsitz in Frankfurt am Main. Der Schwerpunkt ihrer Tätigkeit liegt in der Vermittlung von wertbeständigen Immobilien in bevorzugten Wohn- und Geschäftslagen. Mit mehr als 400 selbständigen Shops und über 1.500 Immobilienprofis ist VON POLL IMMOBILIEN, wozu auch die Sparten VON POLL COMMERCIAL, VON POLL REAL ESTATE, VON POLL FINANCE sowie VON POLL HAUSVERWALTUNG gehören, in Deutschland, Österreich, der Schweiz, Spanien, Griechenland, Ungarn, Italien, den Niederlanden, Frankreich und Luxemburg vertreten und damit eines der größten Maklerunternehmen Europas. Der Capital Makler-Kompass zeichnete VON POLL IMMOBILIEN im Oktoberheft 2025 erneut mit Bestnoten aus. Geschäftsführende Gesellschafter sind Daniel Ritter und Sassan Hilgendorf. Zur Geschäftsleitung zählen Beata von Poll, Melanie Eggert, Dirk Dosch und Wolfram Gast.