

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Im Kaufvertrag steht sofortige Zwangsvollstreckung: Die Unterwerfung vor der Beurkundung verstehen

Welche Folgen soll eine deutsche notarielle Vollstreckungsunterwerfung für meine Kaufpreisverpflichtung haben.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Die Klausel hat eine eigene Funktion

§ 794 Absatz 1 Nummer 5 ZPO nennt unter gesetzlichen Voraussetzungen notarielle Urkunden mit Unterwerfung wegen eines bezeichneten Anspruchs als Vollstreckungstitel. [\[TITEL\]](#) Die Klausel sollte deshalb nicht wie eine bloße Wiederholung des Kaufpreises überlesen werden.

Bitte das Notariat, den bezeichneten Anspruch, die verpflichtete Person und die vorgesehene Wirkung in deiner konkreten Urkunde zu erläutern. Dieser Beitrag stellt keine vollstreckbare Ausfertigung her und beurteilt nicht, ob eine bestimmte Klausel im Einzelfall wirksam oder eine konkrete Vollstreckung zulässig ist.

Kaufpreis und Finanzierung auseinanderhalten

Im Erwerb können unterschiedliche Verpflichtungen vorkommen. Die Kaufpreisforderung der Verkaufsseite und Verpflichtungen aus einer Finanzierung haben nicht allein deshalb denselben Umfang, weil sie denselben Immobilienkauf betreffen. Lege zur Erklärung die jeweiligen Entwürfe vollständig vor.

Unsere redaktionelle Empfehlung: Notiere neben jeder Unterwerfung den benannten Anspruch und die Urkunde, in der sie steht. Das soll dir die Fragen an das Notariat erleichtern, nicht eigene Haftungsgrenzen festlegen. Eine isolierte Summe aus einer Grundschildunterlage sollte nicht ungeprüft als vollständige Erklärung deiner persönlichen Verpflichtung dienen.

Fiktiver Fall: Eine Klausel wird mit einer frühzeitigen Zahlungspflicht verwechselt

Ein Käufer liest das Wort sofortig und glaubt, er müsse den Kaufpreis unmittelbar nach der Unterschrift überweisen. Ein anderer Beteiligter meint dagegen, die Klausel habe bis zu einem späteren Rechtsstreit überhaupt keine Bedeutung. Beide Annahmen bleiben ungeprüft.

Der Käufer lässt deshalb erläutern, wie Fälligkeit, erforderliche Nachweise und der Umgang mit einer vollstreckbaren Ausfertigung in der konkreten Urkunde zusammenhängen. Das Beispiel legt keine allgemeine Ablaufregel für jede Klauselerteilung fest. Es zeigt, welche Begriffe gemeinsam verstanden werden müssen.

Auf die Rechtswirkung vorbereiten, bevor ein Konflikt besteht

Markiere unklare Verweise und Bedingungen im Entwurf. Stelle die Fragen vor der Beurkundung, damit dir der vollständige Zusammenhang erklärt werden kann. Eine private Randnotiz auf deiner Kopie verändert die beurkundete Verpflichtung nicht.

Wenn bereits eine konkrete Vollstreckungsankündigung oder sonstige Forderung vorliegt, hole unverzüglich individuelle Rechtsberatung zum tatsächlichen Sachstand und zu möglichen Fristen ein. Der Artikel ist keine Grundlage für ein eigenmächtiges Zurückhalten, Anerkennen oder Bestreiten von Beträgen.

Dein Vorbereitungsergebnis sollte lauten: Du kennst den gesicherten Anspruch und verstehst die erläuterte Wirkung der Klausel in der gesamten Abwicklung. Damit wird aus einer beunruhigenden Standardformulierung eine konkrete Verpflichtung, die du vor deiner Unterschrift bewusst beurteilen kannst.

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 / Notartermin

Datum des Beurkundungstermins und zuständiges Notariat.

02 / Fundstelle der Klausel

Wo im Entwurf steht die Unterwerfung? Abschnitt und Seite notieren.

03 / Bezeichneter Anspruch

Welche Forderung erfasst die Unterwerfung laut Entwurf, etwa Kaufpreis oder Finanzierung?

04 / Verpflichtete Person

Wer unterwirft sich: du, weitere Käufer oder andere Beteiligte?

05 / Weitere Unterwerfungen

Enthalten Grundschild- oder Finanzierungsurkunden eigene Unterwerfungen? Je Zeile Urkunde und Anspruch.

06 / Fälligkeitsvoraussetzungen

Welche Nachweise oder Bedingungen nennt der Entwurf, bevor gezahlt werden muss?

07 / Offene Fragen

Unklare Verweise und Begriffe, die du vor der Beurkundung erklären lassen willst.

08 / Nächster Schritt

Wann besprichst du die Fragen mit dem Notariat oder eigener Beratung?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[TITEL] ZPO §794 – Weitere Vollstreckungstitel

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-P04-0079-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.