

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Die Kaufpreisforderung ist gepfändet und die Bank muss abgelöst werden: Den gefährdeten Vollzug gemeinsam prüfen

Wie kann mein deutscher Immobilienkauf vollzogen werden, wenn der Kaufpreisanspruch gepfändet ist und derselbe Zahlungsweg Banklasten ablösen soll.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Für deinen deutschen Immobilienkauf ist ein Zahlungsablauf vorbereitet: Ein Teil des Geldes soll eine Bankforderung ablösen und so zur vorgesehenen Lastenfreistellung beitragen. Nun wird dir als Käufer ein gerichtlicher Pfändungs- und Überweisungsbeschluss zum Kaufpreisanspruch zugestellt. Es reicht nicht, nur den Empfängernamen in der Überweisung zu ändern. Der gesamte Erwerbsvollzug braucht eine aktuelle gemeinsame Prüfung.

Dieser Beitrag betrifft die zivilgerichtliche Forderungspfändung nach der ZPO. Eine Pfändungs- und Einziehungsverfügung des Finanzamts wird nicht unter denselben Verfahrensregeln eingeordnet.

Stoppe die alte Routine und lege den tatsächlichen Vorgang vor

§829 regelt das gerichtliche Verbot, an den Vollstreckungsschuldner zu zahlen, und die Wirkung der Zustellung an den Drittschuldner. [\[PFAENDUNG\]](#) Sichere deshalb vollständigen Beschluss, Anlagen und Zustellungsnachweis. Lass unverzüglich Reichweite und Folgen für deinen konkreten Kauf prüfen.

Unsere redaktionelle Empfehlung: Informiere das Notariat und die mit der Auszahlung befasste Bank über denselben vollständigen Stand. Beschreibe, welche Zahlung bereits ausgeführt, nur angewiesen oder noch gar nicht veranlasst wurde. Der Artikel erteilt keine individuelle Freigabe und empfiehlt keine vorsorgliche Ersatzüberweisung an einen anderen Beteiligten.

Stelle die Lastenfreistellung neben die gepfändete Forderung

Lege Kaufvertrag, Fälligkeitsmitteilung, Ablösungsunterlagen und bekannte andere Verfügungen über den Anspruch zusammen vor. Die entscheidende Erwerbsfrage lautet: Wie können der rechtlich gebotene Zahlungsweg und die vorgesehenen Voraussetzungen des Eigentumsvollzugs tatsächlich zusammenpassen?

Es ist nicht automatisch der ganze Kaufpreis frei verfügbar, nur weil ein Gläubiger eine bestimmte Forderung gegen die Verkaufsseite nennt. Ebenso darfst du nicht selbst feststellen, eine ältere Bankforderung gehe jeder Pfändung vor. Welche Rechte und Bindungen im konkreten Zahlungsmodell bestehen, müssen die Fachstellen anhand der vollständigen Unterlagen klären.

Übertrage einen Anderkontofall nicht blind auf deinen Ablauf

Das OLG Rostock behandelte in 1 W 25/05 eine mehrseitige Verwahrungsanweisung. Im dortigen Anderkontofall musste der Pfändungsgläubiger die vorgesehene Auszahlung an die bezeichnete Bank gegen sich gelten lassen. [\[ABLOESUNG\]](#) Das ist ein konkretes Beispiel dafür, weshalb bestehende Ablösungsvereinbarungen geprüft werden müssen.

Die Entscheidung erlaubt dir nicht, bei jeder Direktzahlung denselben Betrag einfach an der Pfändung vorbei zu überweisen. Lass erklären, was tatsächlich gepfändet wurde, welche Gestaltung vorliegt und welche fachlich bestätigten Schritte den Kauf noch vollziehbar machen. Bleibt diese Verbindung ungeklärt, ist das ein konkretes Abwicklungshindernis.

Bearbeite die verlangte Erklärung parallel

Ein zusammen mit dem Beschluss übermitteltes Verlangen nach § 840 gehört als eigene Aufgabe zur Beratung. Die Norm nennt zwei Wochen ab Zustellung und verlangt unter anderem Angaben zum Forderungsstand, zu anderen Ansprüchen und früheren Pfändungen. [\[ANTWORT\]](#) Eine laufende Abstimmung über die Bankablösung ersetzt diese Aufgabe nicht.

§835 unterscheidet die Überweisung zur Einziehung und an Zahlungs statt. [\[EINZIEHUNG\]](#) Lass deshalb auch die konkrete Anordnung benennen. Der Beitrag erstellt weder eine Drittschuldnererklärung noch einen Rang- oder Auszahlungsplan.

Fiktiver Fall: Die neue Kontonummer würde die alte Freistellung nicht erklären

Ein Käufer erhält kurz vor der geplanten Bankauszahlung den Beschluss. Sein erster Gedanke ist, den dort genannten Betrag von der vorgesehenen Ablösezahlung abzuziehen und den Rest wie bisher zu überweisen. Damit ist aber ungeklärt, ob die zugesagte Freistellung im tatsächlichen Ablauf noch erreicht werden kann.

Er legt beide Vorgänge gemeinsam vor und lässt Erklärungspflicht, Zahlungsumfang und Vollzugsvoraussetzungen abstimmen. Er zählt weder den Beschlusseingang als Kaufaufhebung noch eine telefonische Beruhigung als vollständige Lösung. Das Ergebnis muss einen tatsächlich geprüften Erwerbsweg tragen; eine eigene improvisierte Geldaufteilung kann ihn nicht ersetzen.

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 / Kauf und Objekt

Trag Objekt, Datum des Kaufvertrags, Notariat und Verkaufsseite ein.

02 / Pfändungsbeschluss

Notiere Gericht, Aktenzeichen, Gläubiger, genannten Betrag und das Datum der Zustellung an dich.

03 / Stand deiner Zahlungen

Halte fest, welche Zahlung bereits ausgeführt, nur angewiesen oder noch nicht veranlasst ist.

04 / Vorgesehene Bankablösung

Notiere abzulösende Bank, Betrag laut Ablöseunterlagen und den vorgesehenen Zahlungsweg.

05 / Informierte Stellen

Trag ein, wann du Notariat und auszahlende Bank über den vollständigen Stand informiert hast.

06 / Verlangte Erklärung

Halte fest, ob mit dem Beschluss eine Erklärung von dir verlangt wird und welcher Termin im Schreiben steht.

07 / Rechtsberatung

Notiere Kanzlei, Ansprechperson und den Termin, an dem Beschluss und Kaufunterlagen geprüft werden.

08 / Nächster Schritt

Halte fest, welcher Zahlungsweg fachlich bestätigt wurde und wer ihn dir schriftlich bestätigt.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[\[PFAENDUNG\] ZPO §829](#)

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

[\[EINZIEHUNG\] ZPO §835](#)

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

[\[ANTWORT\] ZPO §840](#)

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

[\[ABLOESUNG\] OLG Rostock 1 W 25/05 – Bindung an Ablösungsvereinbarung](#)

OLG Rostock; gerichtlicher Entscheidungstext beim Deutschen Notarinstitut. 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-P04-0138-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.