

ÖSTERREICH UND DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

# Mehrere Kredite, mehrere Sicherheiten: Vor dem Hausverkauf den tatsächlichen Ablösebedarf zuordnen

Wie stelle ich für die Beratung zusammen, welche Kredite und Sicherheiten beim geplanten Immobilienverkauf zusammengehören.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Zur Immobilie gehören mehrere Finanzierungen oder eingetragene Sicherheiten. Beim Verkauf möchtest du wissen, was tatsächlich abzulösen und für den vorgesehenen Vollzug zu klären ist. Eine Liste der monatlichen Raten reicht dafür nicht. Unsere redaktionelle Methode für Österreich und Deutschland verbindet konkrete Verträge, Sicherheiten und Ansprechpartner. Sie berechnet keinen Ablösebetrag und legt keine Rangfolge von Zahlungen fest.

## Auf beiden Seiten der Zuordnung anfangen

Erfasse zuerst die bekannten Kreditverträge mit eindeutiger Bezeichnung und tatsächlichem Vertragspartner. Daneben stellst du den aktuellen Grundbuchstand und vorhandene Sicherungsunterlagen zusammen. Lege die Listen nicht allein nach der Reihenfolge im eigenen Ordner übereinander.

Unsere Empfehlung: Notiere zu jedem Zusammenhang, welcher Beleg ihn tatsächlich beschreibt und was noch unklar ist. Wenn du nicht weißt, welche Verpflichtung eine bestimmte Sicherheit betrifft, bleibt genau diese Frage offen. Ein gleicher Firmenname ist noch keine vollständige Zuordnungsprüfung.

## Veränderungen seit Vertragsbeginn erfassen

Gab es eine Umschuldung, zusätzliche Vereinbarung oder einen Wechsel des bekannten Kontakts? Sammle die tatsächlichen Unterlagen dazu. Eine frühere Ablöseauskunft kann einen anderen Zeitpunkt oder Umfang betreffen. Sie wird nicht ohne erneute Einordnung zum heutigen Zahlungsauftrag.

Das gilt auch für Sicherheiten an weiteren Objekten oder Rechte Dritter, soweit sie in den vorhandenen Unterlagen auftauchen. Welche Bedeutung sie für den geplanten Verkauf haben, muss die zuständige Bank- und Vertragsberatung bestimmen. Der Artikel erklärt keine Sicherheit allein wegen einer erinnerten Tilgung für automatisch gelöscht.

### Ein erfundener unvollständiger Ablöseplan

Eine Verkäuferin plant mit der Ablösung ihres bekannten Hauskredits. Beim Ordnen der Unterlagen fällt ein weiterer Vertrag auf, dessen Zusammenhang mit einer vorhandenen Sicherheit ungeklärt ist. Sie addiert nicht einfach die im Grundbuch genannten Beträge und überweist auch nicht eigenständig an die zuerst gefundene Stelle.

Sie gibt Verträge, aktuellen Registerstand und die konkrete Verkaufsabsicht an die zuständigen Fachstellen. Diese sollen erforderliche Ablösen, Erklärungen und Zahlungswege für den tatsächlich vorgesehenen Vorgang einordnen. Das Beispiel nennt keinen allgemeinen Bankanspruch auf einen bestimmten Anteil des Kaufpreises.

### Eine Antwort mit Gegenstand und Zeitpunkt erhalten

Bitte darum, dass eine eingeholte Auskunft ihren Geschäftsbezug und zeitlichen Stand erkennen lässt. Welche Zahlung ist wofür vorgesehen, welche Erklärung wird benötigt und welche Voraussetzung bleibt offen? Die rechtliche Verwendbarkeit wird von der zuständigen Stelle geprüft.

Ein Zahlungseingang und die passende Freigabe oder Löschung sind in der Arbeitsübersicht getrennte Ergebnisse. Der Artikel liefert keine pauschale Löschungsbewilligung (Deutschland) beziehungsweise Löschungserklärung (Österreich) und keine allgemeine Zusage, die Bank müsse jedes gewünschte Objekt freigeben.

### Den eigenen Erlös erst nach der Zuordnung planen

Führe bestätigte Beträge, noch offene Auskünfte und erwartete weitere Kosten unterscheidbar. Derselbe Kaufpreisanteil wird nicht zugleich für zwei verschiedene Ablösen und den eigenen Umzug reserviert. Welche Mittel tatsächlich frei werden, ergibt sich erst aus dem vollständig geprüften Ablauf.

So gewinnt die Bankvorbereitung einen konkreten Zusammenhang. Du sammelst nicht nur viele Kontonummern, sondern kannst den Fachstellen zeigen, welche Verpflichtungen und Sicherheiten zum geplanten Geschäft geklärt werden müssen.

## 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 / Kreditverträge**

Liste jeden Kreditvertrag mit Bezeichnung, Vertragspartner und Vertragsnummer auf.

**02 / Eingetragene Sicherheiten**

Trag die Sicherheiten laut aktuellem Grundbuchauszug ein, mit Datum des Auszugs.

**03 / Kredit und Sicherheit zuordnen**

Notiere, welcher Beleg den Zusammenhang zeigt, und markiere jede ungeklärte Zuordnung.

**04 / Änderungen seit Vertragsbeginn**

Halte Umschuldungen, Zusatzvereinbarungen oder Kontaktwechsel mit Datum fest.

**05 / Ansprechpartner je Bank**

Notiere für jede Bank die zuständige Stelle und den Kontaktweg.

**06 / Erhaltene Ablöseauskünfte**

Trag ein, welche Auskunft du wann erhalten hast und für welchen Stichtag und Vorgang sie gilt.

**07 / Weitere erwartete Kosten**

Notiere weitere bekannte Kosten des Verkaufs und markiere, was noch offen ist.

**08 / Nächster Schritt**

Halte fest, wann du Verträge, Grundbuchstand und Verkaufsabsicht an die Fachstellen schickst.

## QUELLEN UND GRENZEN

# Nachlesen und richtig einordnen

Eigene redaktionelle Empfehlungen und ausdrücklich erfundene Fälle. Keine externen Markt-, Rechts-, Steuer- oder Technikbehauptungen; keine externe Recherche für diesen begrenzten Gegenstand.

## 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-P05-0075-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Österreich und Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.