

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Über das Eigentum wird bereits prozessiert: Ein Hausverkauf beendet den Streit nicht von selbst

Was muss ich vor einem deutschen Hausverkauf klären, wenn der Gegenstand bereits in einem laufenden Eigentumsprozess streitbefangen ist.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Ein Käufer interessiert sich für dein deutsches Haus. Gleichzeitig läuft bereits ein gerichtlicher Streit, der das Eigentum beziehungsweise den konkreten Veräußerungsgegenstand betrifft. Der Gedanke, nach dem Verkauf sei die Sache für dich erledigt und müsse gegebenenfalls vom Käufer weitergeführt werden, braucht eine konkrete rechtliche Prüfung. Ein Eigentumswechsel und ein Parteiwechsel im Prozess sind unterschiedliche Vorgänge.

Den genauen Streitgegenstand zuerst benennen

Unsere redaktionelle Empfehlung: Lege der Prozessvertretung und dem mit dem Verkauf befassten Notariat die vollständigen einschlägigen Unterlagen vor. Dazu gehören Antrag beziehungsweise Klage, bisherige Entscheidungen und der aktuelle Grundbuch- und Vertragsstand. Ein einzelner Satz „da ist noch ein Rechtsstreit“ beschreibt weder Gegenstand noch Verfahrenslage ausreichend.

Der Artikel stellt keine Streithängigkeit und kein Eigentum für deinen Fall fest. Ein gewöhnlicher Streit über eine Handwerkerrechnung wird hier nicht ohne weitere Prüfung mit einem Prozess über den Kaufgegenstand gleichgesetzt. Ebenso wird eine bestrittene Rechtsposition nicht durch die Verkaufsabsicht als richtig behandelt.

Der Prozess wird nicht allein durch Verkauf ausgetauscht

§ 265 ZPO behandelt die Veräußerung einer streitbefangenen Sache während der Rechtshängigkeit. Absatz 1 lässt das Veräußerungsrecht durch die Rechtshängigkeit grundsätzlich unberührt; damit ist kein materielles Verfügungsrecht im konkreten Fall bestätigt. Nach Absatz 2 hat die Veräußerung auf den Prozess grundsätzlich keinen Einfluss. Eine Übernahme als Hauptpartei durch den Rechtsnachfolger ist dort an die Zustimmung des Gegners gebunden. [\[ZPO-265\]](#)

Ein privater Satz „ab Übergabe kümmert sich der Käufer darum“ bestätigt deshalb keinen fertig vollzogenen Parteiwechsel. Welche Prozesshandlungen und Mitteilungen tatsächlich notwendig oder möglich sind, legt die Rechtsvertretung am konkreten Verfahren fest.

Auch die Wirkung eines späteren Urteils klären

§ 325 ZPO regelt Wirkungen rechtskräftiger Urteile für und gegen bestimmte Rechtsnachfolger. Absatz 2 verweist zugleich auf bürgerlich-rechtliche Schutzvorschriften beim Erwerb vom Nichtberechtigten; weitere Absätze betreffen besondere Rechte. [\[ZPO-325\]](#)

Der Beitrag entscheidet nicht, ob ein bestimmtes Urteil deinen konkreten Käufer binden wird. Eine bloße Verlagerung des Risikos an eine andere Person ist jedenfalls keine ausreichende eigene Verkaufsplanung. Der bekannte Streit muss mit seinem möglichen Ergebnis in die fachliche Gestaltung einbezogen werden.

Ein erfundener Verkauf während eines Eigentumsstreits

Eine Eigentümerin erhält ein Kaufinteresse, während eine andere Person ihren früheren Erwerb gerichtlich angreift. Sie möchte den Verkauf möglichst schnell erledigen und den bisherigen Prozessordner danach abgeben.

Ihre Prozessvertretung klärt stattdessen den Verfahrensstand und die Folgen des geplanten Geschäfts mit dem Notariat. Der Käufer erhält die dafür fachlich abgestimmten Informationen; seine eigene rechtliche Prüfung wird nicht vorweggenommen. Die Verkäuferin führt die erforderlichen Prozessaufgaben weiter, solange keine entsprechende Änderung tatsächlich bestätigt ist.

Das Ergebnis ist ein Verkaufsweg mit nachvollziehbarem Verfahrensbezug. Ein neuer Kaufpreis und ein Übergabetermin werden nicht als Beweis verwendet, dass der bisherige Eigentumsstreit oder die eigene Prozessrolle bereits beendet ist.

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 / Gericht und Aktenzeichen

Trag Gericht, Aktenzeichen und Art des Verfahrens ein.

02 / Streitgegenstand

Beschreibe, worum genau gestritten wird und ob es Eigentum oder Verkaufsgegenstand betrifft.

03 / Entscheidungen und Termine

Notiere bisherige Entscheidungen und nächste Termine im Verfahren mit Datum.

04 / Grundbuch- und Vertragsstand

Halte den aktuellen Grundbuchstand und den Stand des Kaufvertragsentwurfs fest.

05 / Prozessvertretung

Notiere, wer dich im Verfahren vertritt und wie du die Vertretung erreichst.

06 / Abstimmung mit Notariat

Trag ein, wann Prozessvertretung und Notariat den Verkauf gemeinsam besprochen haben.

07 / Information an Käuferseite

Notiere, welche abgestimmten Informationen der Käufer wann erhalten hat.

08 / Eigene Prozessaufgaben

Halte fest, welche Aufgaben im Verfahren weiter bei dir liegen und bis wann.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[\[ZPO-265\] ZPO § 265](#)

Bundesministerium der Justiz / Bundesamt für Justiz, Gesetze im Internet. Abruf am 17.10.2026.

[\[ZPO-325\] ZPO § 325](#)

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-P05-0107-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.