

Rückauffassungsvormerkung – was ist das und wie kann ich sie löschen?

Ein Ratgeberartikel von



Ausgezeichnete Beratung von erfahrenen Anwälten



Inhaltsverzeichnis

advocado stellt sich vor	3
1. Was ist eine Rückauffassungsvormerkung?	4
2. Wann ist eine Rückauffassungsvormerkung sinnvoll?	5
3. Inhalt der Rückauffassungsvormerkung.....	6
4. Kosten für eine Rückauffassungsvormerkung.....	7
5. Wie kann man die Rückauffassungsvormerkung geltend machen?	8
6. Löschung der Rückauffassungsvormerkung	9
7. Wann ist eine Rückauffassungsvormerkung unwirksam?	10
8. Tipp: anwaltliche Beratung zur Rückauffassungsvormerkung	11

advocado stellt sich vor

Ob der eigene Nachlass, Baupfusch oder fristlose Kündigung – avocado vermittelt ausgezeichnete Beratung von erfahrenen und spezialisierten Anwälten zu jedem Rechtsproblem. Durch unsere **kostenfreie Ersteinschätzung** bieten wir Ihnen immer eine schnelle und unverbindliche Orientierungshilfe.

Sofern eine weiterführende Betreuung notwendig ist, wird ein auf Sie zugeschnittenes Angebot mit detailliertem Leistungsumfang und zum transparenten Festpreis erstellt. Sie entscheiden selbst, ob Ihnen die kostenfreie Ersteinschätzung genügt oder ob Sie eine anwaltliche Betreuung in Anspruch nehmen wollen.

*Focus-Money zeichnete avocado mit der
höchsten Weiterempfehlungsquote im Bereich
der Online-Rechtsberatung aus.*





RECHTSBERATUNG-TIPP:

- ▶ Sofern Sie eine Rückauffassungsvormerkung mit anwaltlicher Unterstützung eintragen, erstellen oder durchsetzen möchten, kontaktieren Sie uns für ein kostenfreies und unverbindliches Erstgespräch mit unserem [Anwalt für Immobilienrecht](#).
- ▶ Im Rahmen des Erstgesprächs prüfen wir kurz die rechtliche Lage und besprechen das weitere Vorgehen sowie anfallende Kosten mit Ihnen. Sie entscheiden anschließend, ob Sie uns beauftragen.
- ▶ [Schildern Sie bitte hier Ihr Anliegen](#).

1. Was ist eine Rückauffassungsvormerkung?

Eine Rückauffassungsvormerkung dient dem Schutz des ehemaligen Eigentümers einer Immobilie oder Grundstücks vor ungewollter Weiterveräußerung durch den neuen Eigentümer. Denn sie besagt, dass das Eigentum nur mit Zustimmung des Veräußerers (das ist der alte Eigentümer) übertragen werden kann. Werden zudem vorab festgelegte Bedingungen nicht eingehalten, bekommt der frühere Eigentümer sein Haus/Grundstück zurück.

Die Rückauffassungsvormerkung schützt also vor einer ungewünschten

- Weiterveräußerung bzw. -schenkung des Hauses/Grundstücks,
- Belastung des Hauses/Grundstücks,
- und bei Insolvenz des neuen Eigentümers vor den Gläubigern.

Sie wird daher oft in Verbindung mit einer [vorweggenommenen Erbfolge](#) oder beim Verkauf von Grundstücken durch Gemeinden abgegeben. Wirksam wird sie durch Eintragung in das Grundbuch.

Begrifflich ist zwischen

- der Auflassungsvormerkung und
- der Rückauflassungsvormerkung

zu unterscheiden. Die Auflassungsvormerkung kennzeichnet einen Eigentumsübergang im Grundbuch und sichert die Rechte des künftigen Käufers, während die Rückauflassungsvormerkung den Übertragenden schützt.

2. Wann ist eine Rückauflassungsvormerkung sinnvoll?

Die Rückauflassungsvormerkung ist ein schuldrechtlicher Anspruch, der notfalls gerichtlich durchgesetzt werden kann. Weil die Vormerkung vor dem ungewünschten Weiterverkauf schützt, ist sie in folgenden Fällen besonders sinnvoll:

- Wenn ein Betrieb und die dort beschäftigten Arbeitnehmer (zumindest für einen festgelegten Zeitraum) übernommen werden sollen.
- Wenn Sie bei Ihrer Scheidung vereinbaren möchten, wie im Falle einer erneuten Heirat vorgegangen werden soll.
- Wenn Sie wünschen, dass das Haus/Grundstück im Familienbesitz bleibt.
- Wenn Sie die Immobilie zwar schon übertragen möchten, um bspw. Steuern zu sparen, aber dennoch nicht alle Rechte aufgeben möchten.



LINK-TIPP:

In unserem Ratgeber finden Sie weitere interessante Informationen zu diesem Thema:

Interessieren Sie sich für Unternehmensnachfolge, lesen Sie zum Beispiel unsere Beiträge „[Unternehmensnachfolger finden](#)“ und „[Vererbung eines Einzelunternehmens](#)“.

Bei einer Scheidung sind womöglich die Artikel in unserer Kategorie „[Scheidung](#)“ interessant.

Wenn Sie mehr zu Ihren Rechten in einem bereits übertragenen Haus erfahren möchten, empfehlen wir den Beitrag „[Nießbrauchrecht bei Haus/Immobilie: 11 wichtige Punkte zum Nießbrauch](#)“.

3. Inhalt der Rückauffassungsvormerkung

Der Inhalt der Rückauffassungsvormerkung kann individuell gestaltet werden. Es gibt keinerlei gesetzliche Vorschriften. Das birgt allerdings auch die Gefahr, dass schwammige Formulierungen zum Nachteil ausgelegt werden könnten. Präzise Formulierungen sind daher besonders wichtig. Bestehen diesbezüglich Zweifel, wird meist nach dem mutmaßlich Gewollten entschieden.

Oftmals sind Rückauffassungsvormerkungen an bestimmte Bedingungen geknüpft. Diese können beispielsweise die

- Pflege des Veräußerers,
- ein [Wohnrecht auf Lebenszeit](#) oder
- die Fortführung eines Unternehmens

betreffen.

In der Regel wird weiterhin festgehalten, ob die Rückauffassungsvormerkung

- vererbbar sein soll
- oder nicht.

Besonders die fehlenden formellen und inhaltlichen Vorgaben können zu laienhaften Alltagsformulierungen führen und Streit bzw. im schlimmsten Fall einen Gerichtsprozess auslösen.



RECHTSBERATUNG-TIPP:

Lassen Sie Ihre Rückaufassungsvormerkung daher von einem Rechtsanwalt verfassen oder zumindest prüfen, um Rechtssicherheit zu haben. [Schildern Sie hier kurz Ihr Anliegen](#) und vereinbaren Sie ein kostenfreies Erstgespräch mit unserem [Anwalt für Immobilienrecht](#).

4. Kosten für eine Rückaufassungsvormerkung

Die Rückaufassungsvormerkung muss in das Grundbuch in die Abteilung 2 „Lasten und Beschränkungen“ eingetragen werden, damit sie rechtskräftig ist. Dafür fällt eine Gebühr an das Grundbuchamt und den Notar an – die Eintragung setzt nämlich eine notarielle Urkunde über die Auflassung und eine Steuerunbedenklichkeitserklärung des Finanzamtes voraus. Die Kosten hängen stets vom Eintragungswert ab.

Beispiel: Für ein Haus mit einem Wert von 100.000 Euro werden somit ca. 155 Euro für die Grundbucheintragung fällig. Der Notar berechnet ein Viertel der Gebühr laut § 32 KostO. Handelt es sich um einen Kauf und keine Schenkung durch den Erblasser, kommen eine Grunderwerbsteuer (zwischen 3,5 und 6,5 % je nach Bundesland) und gegebenenfalls eine Maklerprovision hinzu. Damit lägen die Gesamtkosten bei ca. 10 % Kaufpreises.

Für Erben werden – im Gegensatz zu Käufern oder Beschenkten –hingegen nur die Grundbuchamt- und Notargebühren fällig.



► Sie wollen eine Rückauflassungsvormerkung eintragen, erstellen oder durchsetzen und benötigen fachkundige Hilfe? [Hier bieten wir Ihnen die Möglichkeit](#) einer kostenlosen Ersteinschätzung durch unseren [Anwalt für Immobilienrecht](#).

5. Wie kann man die Rückauflassungsvormerkung geltend machen?

Um seine Immobilie oder sein Grundstück mithilfe der Rückauflassungsvormerkung zurückzubekommen, muss eine der oben genannten Bedingungen zutreffen.

Ein einfacher Streit zwischen ehemaligem und neuem Hauseigentümer reicht in der Regel nicht aus, um die Rückauflassung geltend zu machen.

Gründe, die zur Geltendmachung einer Rückauflassungsvormerkung führen:

- Nichterfüllung der festgelegten Bedingungen/Auflagen,
- Veräußerung der Immobilie/des Grundstücks ohne Zustimmung des ehemaligen Eigentümers.

Aber auch:

- Vorversterben des neuen Eigentümers (kinderlos) vor dem alten Eigentümer
- Drogensucht o. ä.



CHANCEN- & RISIKOBEWERTUNG über advocado:

Da der neue Eigentümer in der Regel nicht freiwillig sein Grundstück verlässt, ist der Gang zum Anwalt oftmals leider unerlässlich. Damit Sie keinen unnötigen oder aussichtslosen Rechtsstreit führen müssen, prüfen wir – im Rahmen eines unverbindlichen Erstgesprächs – Ihre Erfolgsaussichten und klären Sie über mögliche Risiken sowie anfallende Kosten auf. Somit können wir sicherstellen, dass wir Ihnen eine wirtschaftlich richtige Empfehlung für das gemeinsame Vorgehen gegen den neuen Eigentümer geben können. Sie entscheiden anschließend, ob Sie uns mit der Durchsetzung Ihres Rechts beauftragen.

► [Schildern Sie dafür bitte hier Ihr Anliegen.](#)

6. Löschung der Rückauffassungsvormerkung

Ebenso wie die Rückauffassungsvormerkung in das Grundbuch eingetragen werden muss, um rechtsgültig zu sein, muss sie auch wieder gelöscht werden, damit die Rechte entfallen. Sie muss unter Angabe von Gründen beim Grundbuchamt beantragt werden.

Eine Löschung erfolgt in der Regel aus drei Gründen:

- Wenn die Bedingungen, an die die Veräußerung geknüpft war, erfüllt wurden.
Beispiel: Wenn das Unternehmen (wie vereinbart) ein Jahr fortgeführt wurde.

oder

- Wenn der ehemalige Eigentümer auf die Rückübertragung verzichten möchte.
Beispiel: Wenn es ihm egal geworden ist, was mit dem Grundstück geschieht.

oder

- Beim Tod des Erblassers bzw. Veräußerers. Dann erlischt das Recht automatisch und darf gelöscht werden.

Anmerkung: Das gilt allerdings nur, wenn das Recht nicht vererbt wurde. Ansonsten würde die Vormerkung, ebenso wie alle anderen Rechte und Pflichten, mit dem Tod des Berechtigten auf seine Erben übergehen. Gemäß § 23 GBO (Grundbuchordnung) benötigt man dann im ersten Jahr nach dem Tod des Veräußerers die Zustimmung der Erben zur Löschung. Stellen diese sich quer, sollte man ein Jahr abwarten und dann erneut einen Antrag auf Löschung stellen oder einen [Anwalt für Immobilienrecht](#)

Haben Sie eine Löschungsbewilligung erhalten, muss sie dem Grundbuchamt durch einen Notar vorgelegt werden. Für die Löschung wird nochmals ungefähr ein Viertel der Gebühr verlangt.

7. Wann ist eine Rückauflassungsvormerkung unwirksam?

Liegt ein Grund für die Unrichtigkeit der Rückauflassungsvormerkung vor, muss sie gemäß § 22 Abs. 1 GBO gelöscht werden. Ein solcher Grund ist beispielsweise bereits dann gegeben, wenn aus der Vormerkung hervorgeht, dass das Recht mit dem Tod des Veräußerers erlischt. So entschied das OLG München am 25.04.2018 (Az. 34 Wx 359/17).

Darüber hinaus handelt es sich bei der Rückauflassungsvormerkung um ein befristetes Recht, das ein Ende ausweisen muss. Fehlt diese Angabe, würde es sich um ein unbefristetes Recht handeln. Daher entschied das Oberlandesgericht München, dass es in solchen Fällen dennoch, materiell-rechtlich gesehen, nur ein befristetes Recht ist. Es legte außerdem fest, dass hier ein bloßer Todesnachweis zur Löschung der Rückauflassungsvormerkung führen kann (OLG München, 11.6.2012 - 34 Wx 115/12). Eine endlose Rückauflassungsvormerkung ist daher nicht möglich.

8. Tipp: anwaltliche Beratung zur Rückauflassungsvormerkung

Eine Rückauflassungsvormerkung schützt das lange Zeit im Besitz der Familie befindliche Elternhaus vor dem Verkauf an Fremde oder die Beschlagnahme durch Insolvenzgläubiger. Sie ermöglicht es, eine Immobilie oder ein Grundstück zu veräußern, zu verschenken oder im Rahmen der vorweggenommenen Erbfolge zu vererben, ohne sämtliche Rechte aufzugeben. Bei der Formulierung sind die Eigentümer völlig frei und können die Übertragung so an bestimmte Bedingungen wie ein lebenslanges Wohnrecht knüpfen. Fehlende gesetzliche Vorgaben führen aber schnell zu Unklarheiten und somit zu Streit und sogar Gerichtsprozessen. Dies kann oftmals nur mithilfe eines Rechtsanwalts verhindert werden.

- ▶ Sofern Sie eine Rückauflassungsvormerkung mit anwaltlicher Unterstützung eintragen, löschen, erstellen oder durchsetzen möchten, kontaktieren Sie uns für ein kostenfreies und unverbindliches Erstgespräch mit unserem [Anwalt für Immobilienrecht](#).
- ▶ Im Rahmen des Erstgesprächs prüfen wir kurz die rechtliche Lage und besprechen das weitere Vorgehen sowie anfallende Kosten mit Ihnen. Sie entscheiden anschließend, ob Sie uns beauftragen.
- ▶ [Schildern Sie bitte hier Ihr Anliegen](#).

In 3 Schritten zu Ihrem Recht



1. Fall schildern

Schildern Sie uns kurz Ihren Fall und geben Sie Ihre Kontaktdaten an. Wir vereinbaren für Sie einen Termin mit unseren erfahrenen Anwälten.



2. Kostenfreie Ersteinschätzung

Unser Anwalt erläutert Ihnen Gesetzeslage, Ihre Rechten & Pflichten sowie die mit einem juristischen Vorgehen verbundenen Chancen & Risiken. Zudem schätzt er ein, ob es sich lohnt, juristische Hilfe in Anspruch zu nehmen.



3. Individuelles Angebot

Sollten Sie anschließend eine juristische Betreuung wünschen, erstellen wir Ihnen ein auf Ihre Bedürfnisse zugeschnittenes Angebot zum Festpreis.

Ihren Fall können Sie über folgende Wege einreichen:

- online auf www.advocado.de,
- telefonisch unter 0800 400 18 80 (kostenfrei).

Kontakt

advocado GmbH
Christian Sudoma
0800 400 18 80
service@advocado.de

