

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Der Verkäufer ist Vorerbe: Den Nacherbenvermerk beim Hauskauf nicht als erledigte Familienfrage behandeln

Wie bereite ich in Deutschland einen Hauskauf vor, wenn im Grundbuch eine Vor- und Nacherbschaft relevant ist.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Die Person, die das Haus verkauft, ist als Eigentümer eingetragen. Im Register wird jedoch auch ein Nacherbenrecht genannt. Im Gespräch heißt es, die Familie sei sich einig und das betreffe dich als Käufer nicht. Für deinen Erwerb braucht es trotzdem eine konkrete notarielle Einordnung der Rechtslage und der vorgesehenen Abwicklung.

Eigentümereintrag und Verfügungsbeschränkung zusammen lesen

§2113 BGB regelt die Wirkung bestimmter Verfügungen des Vorerben über Nachlassgrundstücke bei Eintritt der Nacherbfolge. Die Norm knüpft diese Wirkung an die Vereitelung oder Beeinträchtigung des Nacherbenrechts und enthält weitere Regelungen. [\[NACHERBE\]](#)

Du musst daraus weder selbst eine Unwirksamkeit des angebotenen Kaufs ableiten noch eine vermeintlich sichere Freigabe. Bitte das Notariat, die konkrete Vor- und Nacherbschaft einschließlich der maßgeblichen Nachlassunterlagen zu beurteilen. Eine allgemeine Eigentümerauskunft beantwortet diese besondere Frage nicht vollständig.

Eine Befreiung auf ihren tatsächlichen Inhalt beziehen

§2136 BGB erlaubt dem Erblasser, den Vorerben von den dort genannten Beschränkungen und Verpflichtungen zu befreien. [\[BEFREIUNG\]](#) Der Begriff „befreiter Vorerbe“ darf deshalb nicht ohne Prüfung mit einer unbegrenzten Befugnis für jedes denkbare Geschäft gleichgesetzt werden.

Nach §51 GBO werden bei der Eintragung des Vorerben zugleich das Nacherbenrecht und gegebenenfalls die Befreiung eingetragen. [\[VERMERK\]](#) Stelle dem Notariat den vollständigen aktuellen Auszug und vorhandene Nachlassnachweise zur Verfügung. Welche zusätzliche Urkunde benötigt wird, ist anhand der konkreten Lage zu klären.

Das gewünschte Erwerbsergebnis ausdrücklich benennen

Unsere redaktionelle Empfehlung: Frage nicht nur, ob ein Vertrag unterschrieben werden kann. Lass erklären, welche Rechtsposition du am Ende erhalten sollst, welche Voraussetzungen dafür noch erforderlich sind und wie diese im vorgesehenen Vollzug berücksichtigt werden.

Falls eine Mitwirkung, Erklärung oder weitere Klärung benötigt wird, muss ihr tatsächlicher Stand erkennbar bleiben. Die Aussage, eine beteiligte Person werde „sicher unterschreiben“, ist zunächst eine Erwartung. Der Artikel bestimmt weder die erforderlichen Beteiligten noch einen Weg zur Löschung des Vermerks für deinen Fall.

Fiktiver Fall: Die Bank kennt nur die kurze Zusammenfassung

Eine Käuferin plant eine umfassende Renovierung und reicht ihrer Bank zunächst nur die Information weiter, der Verkäufer sei eingetragener Eigentümer. Erst später wird der Nacherbenvermerk zum Thema. Die bisherige Finanzierungsprüfung beruhte damit auf einer unvollständigen Beschreibung der vorgesehenen Erwerbslage.

Sie lässt den konkreten Vorgang notariell klären und stellt der Bank die dazu erforderlichen aktuellen Unterlagen zur Verfügung. Das Beispiel behauptet keinen bestimmten Finanzierungsausgang. Es zeigt eine Abstimmungslücke zwischen rechtlicher Erwerbsprüfung und Bankannahme.

Vor der Bindung eine verständliche Antwort benötigen

Halte offen gebliebene Punkte fest und gib an, welche davon deine Kaufentscheidung tragen. Das besondere Nacherbenrecht ist keine bloße Formalie am Rand der Familiengeschichte. Es muss für den geplanten Erwerb eingeordnet sein. Eine ausreichend konkrete Erklärung schützt dich davor, einen Kauf auf ein ungeprüftes „wird schon erledigt“ zu stützen.

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 / Grundbuchauszug

Datum des aktuellen Auszugs und Wortlaut des Nacherbenvermerks.

02 / Eingetragene Befreiung

Ist eine Befreiung des Vorerben eingetragen? Was steht dazu genau im Auszug?

03 / Nachlassunterlagen

Testament, Erbschein oder andere Nachweise: Was liegt dem Notariat vor?

04 / Notariat

Welches Notariat prüft die Vor- und Nacherbschaft? Kontakt und Datum der Anfrage.

05 / Weitere Beteiligte

Wessen Mitwirkung oder Erklärung wird laut Notariat gebraucht? Stand der Klärung.

06 / Erwartetes Erwerbsergebnis

Welche Rechtsposition sollst du am Ende erhalten? Erläuterung des Notariats.

07 / Info an Bank

Wann hast du der Bank die vollständige Erwerbslage samt Vermerk vorgelegt? Rückmeldung.

08 / Nächster Schritt

Welcher offene Punkt muss vor deiner Bindung noch geklärt werden, und von wem?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[\[NACHERBE\] BGB §2113 – Verfügungen über Grundstücke, Schiffe und Schiffsbauwerke; Schenkungen](#)

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

[\[BEFREIUNG\] BGB §2136 – Befreiung des Vorerben](#)

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

[\[VERMERK\] GBO §51 – Nacherbenrecht bei Eintragung](#)

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-P04-0099-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.