

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Eine Vormerkung sichert noch einen anderen Erwerber: Den früheren Anspruch vor der eigenen Kaufzusage klären

Was muss ich in Deutschland prüfen, wenn für eine andere Person eine Erwerbsvormerkung im angebotenen Grundstück eingetragen ist.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Das Grundstück steht erneut zum Verkauf. Im Auszug ist aber noch eine Vormerkung zugunsten einer anderen Person erkennbar. Der Verkäufer sagt, der frühere Kauf sei gescheitert. Du möchtest nun möglichst schnell übernehmen. Vor der eigenen Bindung braucht es einen geklärten Zusammenhang zwischen dem behaupteten Ende des früheren Geschäfts und der weiter bestehenden Eintragung.

Die Vormerkung ist mehr als eine alte Interessentenangabe

§883 BGB beschreibt eine Vormerkung zur Anspruchssicherung. Sie kann auch künftige oder bedingte Ansprüche sichern. Die Vorschrift regelt außerdem die Wirkung späterer beeinträchtigender Verfügungen und den Rang.

[\[FREMDE-VORMERKUNG\]](#)

Die Vormerkung beweist deshalb nicht einfach, dass die andere Person bereits Eigentümer geworden ist. Sie darf aber auch nicht wie eine erledigte Reservierungsliste behandelt werden. Welchen Anspruch die konkrete Eintragung sichert und welchen Stand er hat, muss anhand der Unterlagen fachlich eingeordnet werden.

Gescheitertes Geschäft und gelöschter Eintrag unterscheiden

Unsere redaktionelle Empfehlung: Bitte die Vertragsberatung, die aktuelle Eintragung und die maßgeblichen Unterlagen zum früheren Geschäft zusammenzuführen. Lege die Verkäufererklärung als solche offen; ersetze fehlende Nachweise nicht durch ihre mehrfache Wiederholung.

Frage, ob und welche weitere Erklärung oder Erledigung für den geplanten neuen Erwerb benötigt wird. Der Beitrag enthält keine Löschungsbewilligung und erklärt keinen bestimmten früheren Vertrag für beendet. Auch die konkrete Befugnis einer handelnden Person muss passend geprüft werden.

Das eigene Erwerbsergebnis fachlich beschreiben lassen

Die entscheidende Frage lautet, welche Rechtsposition du bei dem vorgeschlagenen Ablauf erhalten würdest und welche fremde Rechtsposition noch zu berücksichtigen ist. §888 BGB behandelt unter seinen Voraussetzungen einen Zustimmungsanspruch des Vormerkungsberechtigten gegenüber einem Erwerber.

[ZUSTIMMUNGSANSPRUCH]

Eine eigene spätere Eintragung ist deshalb nicht als pauschales Argument zu verwenden, dass der frühere gesicherte Anspruch damit bedeutungslos werde. Der Artikel trifft keine Entscheidung über die konkrete Wirksamkeit eines zweiten Erwerbs. Er verlangt einen erklärten Ablauf, der den vorhandenen Stand tatsächlich berücksichtigt.

Fiktiver Fall: Die Rückzahlung wird mit der Erledigung verwechselt

Eine Interessentin erfährt, an den früheren Käufer sei bereits Geld zurückgezahlt worden. Sie nimmt deshalb an, die Vormerkung müsse auch rechtlich erledigt sein. Im aktuellen Auszug ist sie weiterhin vorhanden; Unterlagen zur Erklärung des vollständigen Stands fehlen.

Die Interessentin lässt Rückzahlung, Vertragsbeendigung und Registerstand getrennt zuordnen. Erst danach kann beurteilt werden, welche Schritte für ihr eigenes Geschäft noch erforderlich sind. Das Beispiel behauptet weder einen verbleibenden Anspruch noch dessen Wegfall. Es zeigt drei verschiedene Fragen, die nicht allein durch einen Zahlungshinweis beantwortet werden.

Vor der Zusage einen nachvollziehbaren Übergang benötigen

Stimme die geklärte Erwerbslage auch mit einer benötigten Finanzierung ab. Halte offen, welche Voraussetzung noch aussteht und wer ihren Stand bestätigen muss. Ein guter Preis und ein eiliger zweiter Vertragswunsch lösen den früheren Vorgang nicht. Für deine Entscheidung zählt ein fachlich erklärter neuer Erwerb einschließlich der behandelten fremden Vormerkung.

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 Auszugs und Stelle der eingetragenen Vormerkung.

02 / Begünstigte Person

Zugunsten wessen ist die Vormerkung eingetragen? Laut Auszug.

03 / Früheres Geschäft

Was ist zum früheren Kauf bekannt: Datum, Beteiligte, behauptetes Ende?

04 / Nachweise zum Ende

Welche Unterlagen belegen die Beendigung, etwa Aufhebung oder Rückzahlung?

05 / Löschungsstand

Liegt eine Löschungsbewilligung vor oder ist sie beantragt? Stand eintragen.

06 / Vertragsberatung

Wer ordnet die Lage ein? Kontakt und Datum der Besprechung.

07 / Info an Bank

Wann hast du die Bank über die fremde Vormerkung informiert? Rückmeldung.

08 / Nächster Schritt

Welche Voraussetzung steht vor deiner Zusage noch aus, und wer bestätigt sie?

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[\[FREMDE-VORMERKUNG\] BGB §883 – Voraussetzungen und Wirkung der Vormerkung](#)

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

[\[ZUSTIMMUNGSANSPRUCH\] BGB §888 – Anspruch des Vormerkungsberechtigten auf Zustimmung](#)

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-P04-0104-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.