

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Die Löschung deiner Erwerbsvormerkung wird angekündigt: Anweisung, Zahlungsnachweise und Rechtsschutz sofort zusammenführen

Wie reagiere ich auf die angekündigte Löschung meiner deutschen Erwerbsvormerkung, wenn Voraussetzungen oder Rückzahlung noch streitig sind.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Du erhältst ein Schreiben des Notariats: Die Löschung deiner deutschen Erwerbsvormerkung soll vorbereitet werden. Zugleich ist noch ungeklärt, ob sämtliche dafür vorgesehenen Voraussetzungen und Zahlungsnachweise vorliegen. Dieser Vorgang darf nicht zwischen allgemeinen Nachrichten über den Kaufstreit liegen bleiben. Du brauchst sofort eine gemeinsame Prüfung von angekündigter Handlung, Vertragsgrundlage und tatsächlichen Belegen.

Der Beitrag entscheidet keinen Rücktritt und setzt keine eigene Antwort- oder Rechtsmittelfrist. Ein im Schreiben genannter Termin gehört unverzüglich in die individuelle Beratung.

Ordne das Schreiben dem richtigen Sicherungsstand zu

§ 883 Absatz 1 BGB beschreibt die Vormerkung als Sicherung eines Anspruchs. Sie ist nicht schon deine Eigentumseintragung. [\[SICHERUNG\]](#) Lass deshalb zunächst klären, welche konkrete Eintragung und welches Recht von der angekündigten Handlung betroffen sind.

Unsere redaktionelle Empfehlung: Lege vollständiges Schreiben, tatsächliches Eingangsdatum, Kaufvertrag samt Nachträgen und aktuellen Grundbuchstand zusammen vor. Notiere, was genau geschehen soll und welche Unterlage noch verlangt wird. Eine frühere Eintragungsnachricht beantwortet den jetzigen Löschungsvorgang nicht.

Lass die konkrete notarielle Anweisung prüfen

Der BGH erläutert in V ZB 28/20 die Bindung des Notars an die im Kaufvertrag enthaltenen Weisungen und deren Wortlaut. [\[BGH\]](#) Verwende deshalb keine allgemeine Internetliste, welche Voraussetzungen bei jeder Vormerkungslöschung gelten müssten. Die konkrete Gestaltung muss erklärt werden.

Frage nach der maßgeblichen Klausel und danach, welche tatsächlich nachgewiesenen Umstände die vorgesehene Handlung tragen sollen. Eine eigene Antwort „Ich bin dagegen“ ersetzt nicht die gezielte Auseinandersetzung mit dem angekündigten Schritt. Umgekehrt wird die Behauptung einer Vertragspartei nicht ohne Prüfung als bereits vollständig erfüllte Voraussetzung geführt.

Stelle Zahlungen und verlangte Nachweise vollständig gegenüber

Im BGH-Fall verlangte die gemeinsame Anweisung den Banknachweis der Rückzahlung eines Teilkaufpreises. Die stattdessen erfolgte Hinterlegung genügte dieser konkreten Anweisung nicht. [\[BGH\]](#) Der Beschluss erklärt damit nicht jede Hinterlegung allgemein für unwirksam und schreibt auch nicht für jeden Kaufvertrag denselben Nachweis vor.

Sammele deine tatsächlichen Zahlungen und Rückflüsse mit den zugehörigen Belegen. Unterscheide Geldempfang, angekündigte Rückzahlung und eine andere behauptete Erfüllungsart. Frage, welche dieser Angaben für die konkrete notarielle Anweisung geprüft werden muss. Ein reiner Endsaldo verdeckt möglicherweise gerade den einzelnen noch offenen Vorgang.

Kläre den passenden Rechtsschutz rechtzeitig

§ 15 Absatz 2 BNotO regelt das notarielle Beschwerdeverfahren. Die BGH-Entscheidung behandelt eine angekündigte Amtshandlung und grenzt die notarielle Prüfung von materiellen Streitfragen ab, die grundsätzlich in einen Zivilprozess gehören. [\[VERFAHREN\]](#) [\[BGH\]](#) Lass daher erklären, welcher Weg dein konkretes Anliegen bearbeiten kann.

Der Beitrag behauptet nicht, eine einfache Beschwerde oder Nachricht stoppe die Einreichung automatisch. Prüfe mit individueller Rechtsberatung, welche Handlung in deinem tatsächlichen Verfahrensstand erforderlich ist und wie ihr Eingang nachgewiesen wird. Warte mit dieser Klärung nicht erst auf eine später eintreffende Löschungsnachricht.

Fiktiver Fall: Eine Rückzahlung ist zwei ursprünglichen Zahlungen zugeordnet

Ein Käufer hat aus unterschiedlichen eigenen Zahlungswegen zwei Beträge geleistet. Bei der vorgesehenen Aufhebung wird eine Rückzahlung bestätigt; aus der internen Übersicht ist aber nicht erkennbar, welche ursprünglichen Leistungen damit tatsächlich erfasst sind. Gleichzeitig trifft die Ankündigung zur Vormerkungslöschung ein.

Er legt die einzelnen Belege und die konkrete Anweisung zusammen vor. Die Beratung prüft den Löschungsvorgang und einen möglichen Streit um weitere Ansprüche als jeweils passende Aufträge. Das Beispiel verspricht weder, die Vormerkung bis zur Erfüllung jeder behaupteten Nebenforderung behalten zu dürfen, noch eine sichere Löschung verhindern zu können. Sein Ergebnis ist ein rechtzeitig bearbeiteter konkreter Sicherungsvorgang.

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 / Schreiben des Notariats

Trag Notariat, Datum des Schreibens, tatsächliches Eingangsdatum und darin genannte Termine ein.

02 / Betroffene Eintragung

Notiere Grundbuchstelle und die Vormerkung, die gelöscht werden soll.

03 / Angekündigte Handlung

Beschreib, was laut Schreiben geschehen soll und welche Unterlage noch verlangt wird.

04 / Maßgebliche Vertragsklausel

Halte fest, auf welche Anweisung im Kaufvertrag oder Nachtrag sich das Notariat stützt.

05 / Deine Zahlungen

Liste jede Zahlung mit Datum, Betrag, Zahlungsweg und Beleg einzeln auf.

06 / Rückzahlungen und Nachweise

Notiere erhaltene oder angekündigte Rückzahlungen und welcher ursprünglichen Zahlung sie zugeordnet sind.

07 / Rechtsberatung

Trag Kanzlei, Ansprechperson und den Zeitpunkt ein, zu dem du alle Unterlagen übergibst.

08 / Nächster Schritt

Halte fest, welche Reaktion vereinbart wurde, wer sie übernimmt und wie der Eingang nachgewiesen wird.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[BGH] BGH V ZB 28/20 vom 18.2.2021 – angekündigte Vormerkungslöschung

Bundesgerichtshof; vollständiger gerichtlicher Text beim Deutschen Notarinstitut. Abruf am 17.10.2026.

[SICHERUNG] BGB §883 – Voraussetzungen und Wirkung der Vormerkung

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

[VERFAHREN] BNotO §15 – Verweigerung der Amtstätigkeit

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-P04-0137-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.