

AUFLASSUNGSVORMERKUNG

Eine Auflassungsvormerkung ist ein meist vorläufiges juristisches Mittel zur Sicherung eines Rechtes im deutschen Immobiliarsachenrecht, also dem Rechtsgebiet, welches die Rechtsverhältnisse an Immobilien regelt. Als Recht kommt hier insbesondere das Eigentumsrecht an einem Grundstück oder an einem grundstücksgleichen Recht in Frage.

Die Auflassungsvormerkung ist dabei häufig an die Erfüllung von bestimmten Voraussetzungen, wie etwa der Zahlung eines Geldbetrages, geknüpft. Sie schützt das Recht des Begünstigten, sofern dieser seine Verpflichtungen erfüllt hat.

RECHTLICHE GRUNDLAGEN

Die Auflassungsvormerkung ist eine spezielle Art einer Vormerkung, die als eingetragenes Sicherungsmittel im Grundbuch zu verstehen ist. Die Vormerkung ist im Sachenrecht des Bürgerlichen Gesetzbuch (BGB) geregelt und in den Paragraphen §§ 883 – 888 BGB zu finden. Durch die Eintragung einer Vormerkung in das Grundbuch, erhält der Begünstigte einen Anspruch auf eine Änderung im [Grundbuch](#). Dabei kann es sich etwa um eine Löschungsvormerkung oder um die hier betrachtete Auflassungsvormerkung handeln.

Eine Auflassungsvormerkung wird in der Praxis nur durch eine notarielle Beurkundung und die damit verbundene Beauftragung des Grundbuchamtes in das Grundbuch einer Immobilie eingetragen. Ist die Eintragung erfolgt, so hat der Begünstigte der Auflassungsvormerkung, beispielsweise ein Hauskäufer, das Recht, über die Immobilie zu verfügen. Juristisch ist dies in Deutschland von dem schuldrechtlichen Verhältnis, welches sich beispielsweise aus einem Kaufvertrag ergibt, zu unterscheiden. Das deutsche Zivilrecht trennt sozusagen das Schuldrecht und das Sachenrecht voneinander. Insofern ist es vorteilhaft, zusätzlich zur schuldrechtlichen (vertraglichen) Regelung das dingliche Recht zu sichern.

Neben den Regelungen aus dem Schuldrecht und dem Sachenrecht haben hier auch die Vorschriften aus der Grundbuchordnung (GBO) Bedeutung für die Eintragung einer Auflassungsvormerkung.

BEDEUTUNG IN DER PRAXIS DER EIGENTUMSÜBERTRAGUNG

In der Regel werden Auflassungsvormerkungen - wie oben dargestellt - dazu verwendet, um die Ansprüche des Erwerbers gegenüber Dritten abzusichern. In der Wirklichkeit schützt diese Absicherung beispielsweise gegen Ansprüche aus einer Zwangsversteigerung. Kommt es nämlich bei dem ursprünglichen Eigentümer nach Abschluss des Kaufvertrages plötzlich oder unerwartet zu einer Insolvenz, so können die Gläubiger des ursprünglichen Eigentümers unter Umständen die Zwangsversteigerung der Immobilie verlangen, die eigentlich bereits verkauft wurde. Die Ansprüche des Erwerbers könnten hier mit einer Vormerkung geschützt werden.

Bei der notariellen Beurkundung des Vertrages sowie der damit verbundenen Eintragung der Auflassungsvormerkung fallen natürlich Gebühren für den Notar und das Grundbuchamt an. Diese sind jedoch meistens verhältnismäßig gering. Rechnet man eventuelle Provisionen für einen Makler und die Grunderwerbssteuer hinzu, so wird in der Praxis allerdings insgesamt mit Kosten in Höhe von mindestens 10 % des Kaufpreises gerechnet.

Sollte der ursprüngliche Eigentümer unerwartet über die Immobilie verfügen und entstehen dem zukünftigen Erwerber daraus Nachteile, so ist entscheidend, wann die Auflassungsvormerkung wirksam geworden ist. Die Wirksamkeit der Auflassungsvormerkung ist nämlich erst dann gegeben, wenn die Voraussetzungen aus dem Vertrag (z. B. Kaufvertrag) erfüllt sind und die Vormerkung durch den Notar und das Grundbuchamt in das Grundbuch eingetragen ist. Insofern hat der Immobilienkäufer bei einer Eigentumsüberschreibung oder einem Hauskauf Interesse an einer zügigen Abwicklung der Eintragung.

EINTRAGUNG INS GRUNDBUCH

Ein Grundbuch einer Immobilie enthält mehrere Abteilungen, in die Informationen eingetragen werden können. Während in der ersten Abteilung stets der Eigentümer oder der Erbbauberechtigte eingetragen wird, so finden sich in der zweiten und dritten Abteilung Rechte, Lasten und Beschränkungen.

Die Auflassungsvormerkung wird in der zweiten Abteilung des Grundbuches eingetragen. Der Rang der Vormerkung richtet sich in der Wirklichkeit nach dem Zeitpunkt der Eintragung. Sind also keine anderen

Rechte vorrangig im Grundbuch eingetragen worden, so hat der Begünstigte einen Anspruch auf die Löschung aller ihn beeinträchtigenden nachrangig eingetragenen Rechte.

Zentrale Aussagen:

- Bei der Auflassungsvormerkung handelt es sich regelmäßig um eine vorübergehende Absicherung der Immobilie und der damit verbundenen Rechte im Rahmen eines Erwerbs eines Grundstücks.
- Nachdem die Auflassungsvormerkung eingetragen ist, wird ein potenzieller Käufer in der Praxis erst bereit sein, den Kaufpreis zu zahlen, da er ursprüngliche Eigentümer ansonsten zumindest vorübergehend weiter über das Grundstück verfügen könnte, woraus sich Nachteile für den Käufer ergeben könnten.
- Die Auflassungsvormerkung ist ein wichtiger Bestandteil einer Eigentumsübertragung.