

OLG Schleswig v. 19.05.2026 - 2x W 68/25, NJW-Spezial 2026, 391

Löschung einer Rückauflassungsvormerkung trotz Todes des Berechtigten

28.10.2026

Leitsatz

Eine Rückauflassungsvormerkung, die zur Absicherung eines Rückübertragungsanspruchs bei einer Grundstücksveräußerung eingetragen wurde, kann nicht allein aufgrund des Todes des ursprünglichen Berechtigten aus dem Grundbuch gelöscht werden. Besteht die Möglichkeit, dass der Rückübertragungsanspruch auf Erben übergegangen ist, muss vielmehr zusätzlich belegt werden, dass zu Lebzeiten des Berechtigten keine Veräußerung der Immobilie erfolgt ist.

Sachverhalt

Der Eigentümer eines Grundstücks übertrug dieses auf seinen Sohn. Im notariellen Übertragungsvertrag verpflichtete sich der Sohn, die Immobilie zu Lebzeiten seines Vaters weder zu verkaufen noch zu belasten. Für den Fall eines Verstoßes wurde dem Vater ein Anspruch auf Rückübertragung eingeräumt. Zur Absicherung dieses bedingten Rückübertragungsanspruchs wurde eine Rückauflassungsvormerkung im Grundbuch eingetragen. Nach dem Tod des Vaters, der 22 Jahre nach der Übertragung eintrat, beantragte der Sohn unter Vorlage der Sterbeurkunde die Löschung der Vormerkung. Das Grundbuchamt lehnte dies jedoch ab, da der Nachweis der Grundbuchunrichtigkeit nicht erbracht worden sei und hierfür ein Erbnachweis erforderlich sei.

Entscheidung

Die Beschwerde gegen die Entscheidung des Grundbuchamts hatte aus formalen Gründen Erfolg. Der Senat stellt jedoch klar, dass die Auffassung des Grundbuchamts voraussichtlich zutreffend war. Für eine Löschung wegen Grundbuchunrichtigkeit nach § 22 GBO muss die Unrichtigkeit zweifelsfrei nachgewiesen werden. Dabei gelten strenge Anforderungen, da sämtliche Umstände ausgeschlossen werden müssen, die gegen die Richtigkeit des Grundbuchs sprechen könnten.

Der Tod des Berechtigten allein reicht hierfür grundsätzlich nicht aus. Eine Löschung ist nur möglich, wenn aus der zugrunde liegenden Vereinbarung eindeutig hervorgeht, dass der Sicherungsfall nach dem Tod nicht mehr eintreten kann. Denn der Rückübertragungsanspruch kann bereits zu Lebzeiten des Berechtigten entstanden und anschließend vererblich sein. Deshalb muss zusätzlich nachgewiesen werden, dass der Sicherungsfall zu Lebzeiten nicht eingetreten ist, insbesondere dass keine Veräußerung der Immobilie durch einen entsprechenden schuldrechtlichen Vertrag erfolgt ist. Eine fehlende Eintragung im Grundbuch genügt hierfür nicht, da ein Grundstücksvertrag bereits abgeschlossen sein kann, ohne dass die Eigentumsumschreibung erfolgt ist. Die Rückauflassungsvormerkung würde auch einen solchen vererbten Anspruch weiterhin absichern.

Prof. Dr. Heribert Heckschen
Dr. Pascal Salomon

Hohe Straße 12
01069 Dresden

Tel 0351 473 05 0
Fax 0351 473 05 10

Praxishinweis

Roth unterstreicht, dass für die Löschung einer Rückauflassungsvormerkung nicht allein auf den Tod des Berechtigten abgestellt werden kann. Entscheidend ist vielmehr, dass trotz fehlender Grundbucheintragung nicht ausgeschlossen werden darf, dass der Eigentümer zu Lebzeiten bereits einen notariellen Veräußerungsvertrag über das Grundstück abgeschlossen hat, der noch nicht im Grundbuch vermerkt wurde.

Die Entscheidung habe laut Roth daher erhebliche praktische Bedeutung für die Grundbuchämter. Eine Löschung der Vormerkung allein aufgrund der Vorlage einer Sterbeurkunde regelmäßig wird nicht mehr möglich sein, sobald eine frühere Grundstücksverfügung lediglich denkbar erscheint. Dadurch wird die Grundbuchberichtigung in der Praxis deutlich erschwert.