

S A W A L

Rechtsanwälte & Notar

Eintragung von Löschung von Lasten nach Eintragung der Vormerkung

Für den Käufer eines Grundstücks bzw. einer Eigentumswohnung wird zu seiner Sicherheit gegen nachfolgende fremde Eintragungen eine **Vormerkung** im Grundbuch eingetragen. Wenn nach der Eintragung dieser Vormerkung ein Schuldner des Verkäufers noch Zwangshypotheken o.ä. eintragen lässt, kann der Käufer den Gläubiger nach § 888 BGB direkt und aus eigenem Recht auf Löschung in Anspruch nehmen.

Voraussetzung hierfür ist, dass man die Vormerkung (ausnahmsweise) bei Eigentumsumschreibung auf den Käufer nicht löschen lässt. Hierauf achtet der Notar bei der Eigentumsumschreibung.

Der Käufer nimmt sodann den Gläubiger auf die Löschungsbewilligung für vormerkungswidrig eingetragene Last in Anspruch. Weigert sich dieser, wird sich der Käufer regelmäßig einen Anwalt nehmen und den Gläubiger außergerichtlich auffordern bzw. sogar auf Abgabe der Löschungsbewilligung verklagen.

Der Bundesgerichtshof hatte bisher die Auffassung vertreten, dass der Käufer keinen Schadensersatzanspruch hat, sollte der Gläubiger Aufforderung zur Abgabe der Löschungsbewilligung nicht nachkommen. Mit Urteil vom 04.12.2005 (5 ZR 202/14) hat der BGH diese Auffassung geändert und gibt dem Käufer einen Anspruch auf Ersatz des Verzögerungsschadens. Diese Entscheidung ist zu begrüßen, weil der Käufer sich in den wenigsten Fällen selbst helfen können, sondern einen Anwalt einschaltet. Der Gläubiger muss dessen Kosten ersetzen, sofern er der ersten Aufforderung durch den Käufer nicht nachgekommen und damit in Verzug gekommen ist.

Related Posts Gewährleistung des Verkäufers auch bei Gewährleistungsausschluss

- Löschungsanspruch ohne Eintragung
- 14-Tage Wartefrist trotz freiem Rücktrittsrecht
- Verjährung von Pflichtteilsansprüchen
- Widerruf der Vorsorgevollmacht (Betreuer)