



Kredit abbezahlt – und jetzt?

Wenn ein Darlehen endlich abbezahlt ist, fragen sich viele Eigentümer, was mit der dafür eingetragenen Grundschuld passiert. Muss sie gelöscht werden oder kann sie einfach im Grundbuch stehenbleiben? Entgegen landläufiger Meinung bringt das „Stehenlassen“ nur in wenigen Fällen Vorteile, birgt gleichzeitig aber erhebliche Risiken für einen späteren Verkauf oder eine spätere Überlassung der Immobilie.

Löschung der Grundschuld

„Ist ein Darlehen abbezahlt, erlischt eine dafür eingetragene Grundschuld nicht automatisch. Um eine Grundschuld löschen zu lassen, benötigt man zunächst eine beglaubigte Löschungsbewilligung der Bank sowie eine notariell beglaubigte Zustimmungserklärung des Eigentümers“, erklärt Clemens Neuschwender, Geschäftsführer der Notarkammer Pfalz, und führt weiter aus: „Handelt es sich um eine sogenannte Briefgrundschuld, muss zusätzlich der Grundschuldbrief im Original vorgelegt werden.“

Verkauf der Immobilie

Wird die Immobilie verkauft, müssen bestehende Grundschulden in aller Regel gelöscht werden, denn andernfalls bestünde für den Käufer die Gefahr, dass es nach der Kaufpreiszahlung wegen offener Schulden des Verkäufers zur Zwangsversteigerung kommt. Liegen dem Verkäufer die Löschungsbewilligung und ein etwaiger Grundschuldbrief zu diesem Zeitpunkt (noch) nicht vor, etwa weil das Darlehen noch nicht abbezahlt ist, wird üblicherweise die Notarin oder der Notar mit der Einholung dieser Unterlagen beauftragt.

„Oft werden die Löschungsbewilligung sowie ein etwaiger Grundschuldbrief an den Darlehensnehmer geschickt, sobald das Darlehen abbezahlt ist. Werden diese Unterlagen nicht unmittelbar beim Grundbuchamt eingereicht und die Löschung vollzogen, ist die Wahrscheinlichkeit groß, dass sie im Laufe der Zeit – ggf. über Generationen

hinweg –verloren gehen. Bei einem verlorenen Grundschuldbrief muss vor der Löschung ein langwieriges und teures Aufgebotsverfahren eingeleitet werden. Das verzögert die Abwicklung des Immobilienkaufvertrags um viele Monate bis schlimmstenfalls Jahre und kann beim Käufer Nichtabnahmeentschädigungen oder zusätzliche Mietkosten verursachen, für die der Verkäufer gegebenenfalls haftet“, warnt Neuschwender. Hier gilt also: Wer zügig löscht, vermeidet das Risiko, dass viele Jahre später die nötigen Unterlagen nicht mehr auffindbar sind. Vor allem Grundschulden mit Grundschuldbrief sollten daher nach Abbezahlung des Darlehens unverzüglich gelöscht werden.

Übertragung der Immobilie auf Kinder

Auch wenn Eltern ihre Immobilie auf ihre Kinder übertragen möchten, ist es in den meisten Fällen sinnvoll, das Grundbuch „aufzuräumen“ und Grundschulden zu löschen. Häufig möchten sich die Eltern Nutzungsrechte an der Immobilie wie beispielsweise ein Nießbrauchs- oder Wohnungsrecht vorbehalten. „Unter Umständen besteht das Risiko, dass der Erwerber die Grundschuld für ein neues Darlehen wiederverwendet. Beahlt er den neuen Kredit nicht ordnungsgemäß ab, droht eine Vollstreckung durch die Bank und infolgedessen ein Erlöschen des Nutzungsrechts der Eltern“, erklärt Neuschwender.

Grundschuld im Einzelfall stehenlassen

„Nur selten kann es sinnvoll sein, die Grundschuld stehenzulassen. Dies ist dann der Fall, wenn zeitnah ein weiteres Darlehen aufgenommen werden soll, etwa für eine Modernisierung der Immobilie. Unter Umständen akzeptiert die Bank die bestehende Grundschuld zu denselben Konditionen erneut als Sicherheit. In diesem Fall spart man sich Notar- und Gerichtskosten für die Löschung der alten und die Bestellung einer neuen Grundschuld“, schließt Neuschwender.

Notarinnen und Notare unterstützen bei der Entscheidung

Ob ein Stehenlassen der Grundschuld sinnvoll ist, hängt von den individuellen Umständen ab. Notarinnen und Notare beraten gerne hierzu, geben auf Nachfrage Auskunft zu den Kosten der Löschung und holen die erforderlichen Löschungsunterlagen ein.