

## Löschungen im Grundbuch

### *Kosten sparen bei Löschung und Bestellung einer Grundschuld*

-Dr. Ernst-Michael Ehrenkönig, Rechtsanwalt und Notar in Berlin-

Was steht ins Haus?

Meine Frau und ich haben vor langer Zeit ein Einfamilienhaus gekauft. Ein Teil des Kaufpreises (200.000 €) haben wir bei zwei Banken finanziert. Für die Darlehen wurden zwei Grundschulden (über je 100.000 €) ins Grundbuch eingetragen. Das erste Darlehen haben wir jetzt zurückbezahlt. Es steht aber noch eine Grundschuld im Grundbuch. Sollen wir diese löschen lassen? Beim zweiten Darlehen läuft demnächst die Zinsbindungsfrist aus. Wir möchten hier das Darlehen bei einer anderen Bank weiterführen. Müssen wir dazu eine neue Grundschuld bestellen lassen? (555 Zeichen)

Was ist Recht?

Banken finanzieren den Kaufpreis einer Immobilie grundsätzlich nur, wenn eine Grundschuld in das Grundbuch der Immobilie eingetragen wird. Zahlt der Kunde nicht mehr, so kann die Bank sofort das Darlehen kündigen und aus der Grundschuld die Zwangsversteigerung betreiben. Diese Sicherheit führt dazu, dass Immobilienkredite in der Regel weniger Zinsen kosten, als z. B. Allzweckdarlehen, bei denen als Sicherheit „nur“ das Arbeitseinkommen zur Verfügung steht. Grundschulden werden vom Notar meist als Buchgrundschulden, seltener als Briefgrundschulden, bestellt. Beide Grundschulden werden im Grundbuch eingetragen. Bei der Briefgrundschuld wird noch ein Grundschuldbrief erteilt. Um die erste Grundschuld löschen zu lassen, muss eine Löschungsbewilligung der Bank erteilt werden und Sie müssen einen Löschantrag stellen. Es fallen im Regelfall Notargebühren von insgesamt 155,25 € an, zzgl. Auslagen und Umsatzsteuer. Das Grundbuchamt verlangt Kosten in Höhe von 103,50 €. Zur Löschung der Briefgrundschuld muss unbedingt der Grundschuldbrief vorgelegt werden. Ist dieser nicht mehr auffindbar, ist ein langwieriges gerichtliches Verfahren, das so genannte Aufgebotsverfahren, erforderlich. Wenn Sie die zweite Grundschuld löschen lassen und für die neue Bank eine Grundschuld in selber Höhe bestellen, so fallen alleine für die neue Grundschuld Notarkosten in Höhe von 207,00 € zzgl. Auslagen und Umsatzsteuer an. (1.420 Zeichen)

Und wie stehen Sie dazu?

Bevor Sie die Grundschuld löschen lassen, bedenken Sie Folgendes: Benötigen Sie irgendwann wieder einmal ein Darlehen, so können Sie die Grundschuld wieder verwenden. Dies gilt auch, wenn Sie das Darlehen von einer anderen Bank erhalten wollen. Die Grundschuld wird dann an die neue Bank abgetreten. Im Gegensatz zur Hypothek ist die Grundschuld nicht an eine bestimmte Forderung gebunden, sodass das Darlehen ausgetauscht werden kann. Die Notarkosten für die Abtretung belaufen sich im Regelfall auf 207,00 €, zzgl. Auslagen und Umsatzsteuer. Diese Kosten werden derzeit von vielen Banken übernommen, wie Herr Andres von der Weberbank Berlin berichtet. Selbst wenn Sie diesen Service nicht erhalten, dürfte in der Regel die Abtretung günstiger sein, als die Löschung und Neubestellung einer Grundschuld. (804 Zeichen)