



## Frühjahrsputz im Grundbuch

Wer eine Immobilie kauft, finanziert diese häufig mit einem Darlehen der Bank. Ist das Darlehen erst einmal abbezahlt, verschwinden die Sicherheiten für die Bank aber nicht automatisch aus dem Grundbuch. Sie stehen zu lassen, kann später zum Ärgernis werden.

Für die meisten Bürgerinnen und Bürger ist der Immobilienkauf das wichtigste Geschäft ihres Lebens. Nicht erst seitdem die Immobilienpreise gestiegen sind, finanzieren viele Käufer ihr Eigenheim ganz oder teilweise mit Hilfe eines Darlehens. Als Sicherheit für die Bank wird in diesen Fällen regelmäßig eine Grundschuld im Grundbuch eingetragen. Die Grundschuld sichert das Recht der Bank, die Immobilie zu verwerten, wenn das Darlehen nicht ordnungsgemäß zurückgezahlt wird.

### Das Grundbuch reinigt sich nicht von alleine

Aber auch wenn das Darlehen wie vereinbart getilgt wird, kann es später zu Problemen kommen. „Im Grundbuch wird nicht automatisch dokumentiert, dass das Darlehen abbezahlt ist“, erklärt Stephanie Reber, Notarassessorin an der Landesnotarkammer Bayern. Hierfür bedarf es vielmehr zustimmender Erklärungen von Bank und Eigentümer, die dem Grundbuchamt vorgelegt werden müssen. Kompliziert kann es werden, wenn bei der Bestellung der Grundschuld auch ein sogenannter Grundschuldbrief erstellt wurde. Diesen gibt es für jede Grundschuld nur ein einziges Mal. Geht er verloren, muss er in einem langwierigen Verfahren für kraftlos erklärt werden. Das Verfahren kostet dann ein Vielfaches der einfachen Löschung.

### Eigentümer können Probleme vermeiden

Sind diese Fragen nicht geklärt, kann es vor allem bei einem geplanten Verkauf zu Problemen kommen. Notarinnen und Notare stellen sicher, dass ein Käufer die Immobilie unbelastet erhält. „Das bedeutet, dass der

Kaufpreis an den Verkäufer auch erst fließen kann, wenn alle Unterlagen vorliegen, die zur Löschung der Grundschulden benötigt werden. Fehlt zum Beispiel der Grundschuldbrief, muss der Verkäufer lange auf sein Geld warten“, berichtet Reber. Ob im Grundbuch eine Grundschuld mit oder ohne Brief eingetragen ist, kann jeder Eigentümer leicht herausfinden: Wurde kein Brief erstellt, steht im Grundbuch ein ausdrücklicher Hinweis hierauf, etwa „ohne Brief“ oder „brieflos“. „Fehlt ein solcher Zusatz und ist das Darlehen schon getilgt, sollten Eigentümer in ihren Unterlagen nachsehen, ob sie den Brief von der Bank schon erhalten haben“, rät Reber. „Er ist an seinem festen gelben Papier unschwer von anderen Unterlagen zu unterscheiden und sollte sorgfältig aufbewahrt werden.“

## An die nächste Generation denken

Zwingend ist eine Löschung der Grundschulden aus dem Grundbuch nicht. Ist etwa eine größere Renovierung geplant, für die ein neues Darlehen erforderlich ist, kann man die bisherige Grundschuld erneut nutzen. Ob dies wirklich Kosten spart, hängt auch davon ab, wie sich die Zinskonditionen anderer Banken in der Zwischenzeit entwickeln. Hat der Eigentümer solche Pläne aber nicht, ist eine Löschung meist empfehlenswert. „Gerade wenn die Immobilie an die nächste Generation weitergegeben wird, kann es für diese schwierig werden, die nötigen Unterlagen zu finden“, so Reber. „Die zeitnahe Löschung erspart den Erben ein nervenaufreibendes Verfahren.“