

CHECKLISTE

Grundschuld löschen

Ihr Darlehen ist abbezahlt? Dann darf die Grundschuld aus dem Grundbuch gelöscht werden. Hier erfahren Sie, was Sie vorher abwägen sollten und wie die Löschung abläuft.

GRUNDSÄTZLICHE ÜBERLEGUNGEN

Ist das Darlehen vollständig zurückgezahlt oder umgeschuldet?

- ☐ ja
☐ nein

Wenn ja: Eine Löschung ist möglich.

Um welche Art von Grundschuld handelt es sich?

- ☐ Buchgrundschuld
☐ Briefgrundschuld

Bei der Briefgrundschuld brauchen Sie zusätzlich den Grundschuldbrief.

Planen Sie den Verkauf der Immobilie?

- ☐ ja
☐ nein

Wenn ja: frühzeitig löschen, denn Käufer bestehen meist auf einer lastenfreien Übergabe.

Ist ein neues Darlehen bei derselben Bank absehbar?

- ☐ ja
☐ nein

Wenn ja: Die Grundschuld kann stehen bleiben und ohne Zusatzkosten weiterverwendet werden.

Schulden Sie zu einer neuen Bank um?

- ☐ ja
☐ nein

Wenn ja: Abtretung statt Löschung prüfen – sie kostet ein Drittel bis maximal die Hälfte.

Wie hoch ist die eingetragene Grundschuld?

Wer ist der eingetragene Gläubiger?

ABLAUF: 4 SCHRITTE ZUR LÖSCHUNG DER GRUNDSCHULD

- Grundschuld ablösen:** Zahlen Sie den Kredit vollständig zurück, gegebenenfalls über eine Umschuldung.
- Löschungsbewilligung anfordern:** Die Bank schickt sie nach der Ablösung unaufgefordert und kostenlos zu. Falls nicht, fordern Sie sie beim Kundenberater an. Sie steht Ihnen gesetzlich zu.
- Notar beauftragen:** Der Notar beglaubigt die Löschungsbewilligung und Ihre Zustimmung und stellt den Antrag beim Grundbuchamt.
- Grundbuchamt löscht:** Der Eintrag in Abteilung III wird gestrichen. Ihre Immobilie ist lastenfrei.

Briefgrundschuld löschen: Wer eine Briefgrundschuld löschen lassen möchte, befolgt im Prinzip die gleichen Schritte wie bei einer Buchgrundschuld. Der einzige Unterschied ist der, dass ein weiteres Dokument beim Grundbuchamt eingereicht werden muss – nämlich der Grundschuldbrief.

ALTERNATIVE: GRUNDSCHULD ABTRETEN

2/2

Wann die Abtretung infrage kommt

- ☐ Sie wechseln den Darlehensgeber – typisch bei Anschlussfinanzierung oder Umschuldung.
- ☐ Beide Gläubiger stimmen der Abtretung zu.
- ☐ Die neue Bank akzeptiert Haftung, Zinsen und Vollstreckbarkeit der bestehenden Grundschuld.

Ihre Vorteile

- ✓ Sie müssen weder der Abtretung noch dem Grundbuchvermerk zustimmen.
- ✓ Der Gang zum Notar entfällt.
- ✓ Die Abtretung kostet nur ein Drittel bis maximal die Hälfte von Löschung plus Neubestellung.

So läuft die Abtretung ab

- 1. Abtretung erklären:** Der bisherige Gläubiger tritt die Grundschuld samt Zinsen und Nebenrechten an die neue Bank ab. Bei einer Briefgrundschuld übergibt er den Grundschuldbrief.
- 2. Annahme und Zahlung:** Der neue Kreditgeber erklärt die Annahme und überweist der alten Bank die Restschuld.
- 3. Notar beglaubigt:** Der Notar beglaubigt die Unterschrift unter der Abtretungserklärung und veranlasst den Abtretungsvermerk beim Grundbuchamt.
- 4. Grundbuchamt vermerkt:** Der Gläubigerwechsel wird in Abteilung III eingetragen.

KOSTEN UND DAUER

- **Notar und Grundbuchamt:** zirka 0,2 Prozent der Grundschuldsumme. Das Grundbuchamt setzt eine 0,5-Gebühr nach GNotKG an.
- **Löschungsbewilligung:** kostenlos. Eine Gebühr darf die Bank dafür nicht verlangen.
- **Kostenträger:** der Antragsteller, also meist der Verkäufer.
- **Dauer:** meist wenige Wochen bis drei Monate. Eine gesetzliche Frist gibt es nicht.
- **Steuer:** absetzbar bei vermieteten oder gewerblich genutzten Objekten, nicht bei selbstgenutzten Wohnimmobilien.

SONDERFÄLLE

Grundschuldbrief verloren

- ☐ Aufgebotsverfahren beim zuständigen Amtsgericht einleiten.
- ☐ Amtsgericht veröffentlicht eine Bekanntmachung über den verschwundenen Grundschuldbrief.
- ☐ Bekanntmachung hängt 6 Monate aus, erst dann kann das Amtsgericht den Brief für ungültig erklären. → Das bedeutet für Sie: Mindestens sieben Monate Verzögerung und zusätzliche Gerichtskosten einplanen.

Geerbte Immobilie mit Grundschuld

- ☐ Erbschaft ausschlagen, wenn die Restschuld den Wert erreicht oder übersteigt.
- ☐ Restschuld begleichen oder den Darlehensvertrag übernehmen, wenn man das Erbe annimmt.
- ☐ Löschung beantragen, wenn sich alle Erben einig und die Voraussetzungen erfüllt sind.
- ☐ Immobilie selbst beziehen, vermieten oder verkaufen.

Tipp: Ein Verkehrswertgutachten schafft Klarheit, ob es sich lohnt, die Erbschaft anzunehmen, oder ob Belastungen oder die Höhe der Erbschaftssteuer die Immobilie unattraktiv machen.