

Sparen bei der Grundschuld

Kredit abgezahlt, nun schnell die Grundschuld löschen?

Das Haus oder die Wohnung sind endlich bezahlt. Viele Eigentümer möchten das mit der Löschung der Grundschuld besiegeln. Aber ist das wirklich sinnvoll?

Es ist ein nachvollziehbarer Reflex: Ist die letzte Rate bezahlt, soll das Grundbuch blitzblank sein. Also schnell zum Grundbuchamt und eine Löschung des Kredits beantragen. Die dafür zu entrichtenden Gebühren – bei einer Grundschuld von 150.000 Euro rund 300 Euro – nehmen die glücklichen Eigentümer in Kauf.

Gleich zweimal sparen

Mehrere Hundert Euro auszugeben für einen bereits abgezahlten Kredit ist aber nur bedingt sinnvoll. Wer flexibel bleiben will, der lässt die Grundschuld einfach stehen. Sie kann für neue Finanzierungen erhalten. Schließlich kann es gut sein, dass der Eigentümer in ein paar Jahren wiederum Geld von seiner Bank braucht für Modernisierung, Umbau oder den Kauf einer weiteren Immobilie. Die Sicherung des Darlehens ist dann nur eine Formsache. Die im Grundbuch stehende Grundschuld wird praktisch wiederbelebt. Eigentümer sparen auf diese Weise gleich zweimal. Sie bezahlen weder für die Löschung etwas noch für den Neuantrag.

Doch was passiert beim Verkauf der Immobilie? Ganz einfach, die bestehende Grundschuld wird an den Käufer weitergegeben, eine sogenannte Grundschuldbtretung. Die eingetragene Grundschuld erhält dann den Vermerk, dass sie an den Kreditgeber des Erwerbers abgegeben wurde. Hierbei profitieren sogar Verkäufer und Käufer. Der Verkäufer spart die Lösungsgebühr, der Käufer die Gebühren für den Neueintrag; er muss lediglich die weitaus geringeren Gebühren für die Abtretung der Grundschuld begleichen.

Löschungsbewilligung einholen

Es gibt noch weitere Möglichkeiten, die eingetragene Grundschuld zu nutzen. Wollen die eigenen Kinder bauen oder eine Eigentumswohnung kaufen, kann damit das Darlehen der Kinder besichert werden. Auch für einen Autokredit kann die Grundschuld genutzt werden. Für all diese Fälle bleiben Eigentümer mit einer nicht gelöschten Grundschuld jederzeit flexibel.

Empfehlenswert ist allerdings, sich von der Bank die Löschungsbewilligung einzuholen, sobald der Ursprungskredit vertragsmäßig getilgt ist. Der Kreditgeber erklärt sich in diesem Papier mit der Löschung einverstanden. Hierfür fallen keinerlei Gebühren an. Der ehemalige Darlehensnehmer erhält Handlungsfreiheit für alle Optionen.

Bei Fragen rund um das Thema stehen wir Ihnen wie immer gern beratend zur Seite!