

Kein Schadensersatz bei verzögerter Lastenfreistellung der verkauften Immobilie!

Es ist üblich, dass bei verkauften Immobilien noch Grundschulden im Grundbuch eingetragen sind. Die durch diese Grundschulden gesicherten Darlehen sind in der Regel ganz oder zum Teil zurückgeführt.

Der Verkäufer schuldet im Regelfall die Übertragung lastenfreien Eigentums, also die Löschung bestehender Grundschulden.

Für die Löschung der Grundschulden ist die Vorlage der gesiegelten Löschungsbewilligung der Gläubiger(-bank) erforderlich. Wenn diese dem Verkäufer nicht bereits vorliegt, wird sie vom Notar angefordert. Kommt es bei der Erteilung der Löschungsbewilligung zu Verzögerungen, kann es auf der Käuferseite zu wirtschaftlichen Schäden kommen.

Der BGH entschied im Urteil vom 20.12.2024 - V ZR 41/23, dass der Verkäufer für einen solchen Verzögerungsschaden nicht haftet, wenn das Verschulden der Verzögerung ausschließlich bei der Bank liegt. Zwar schuldet der Verkäufer lastenfreies Eigentum, eine Verzögerung durch die Bank ist ihm jedoch nicht zuzurechnen. Die Bank sei nicht der Erfüllungsgehilfe des Verkäufers.

Zu Verzögerungen bei der Lastenfreistellung kann es insbesondere bei abhandengekommenen Grundschuldbriefen kommen oder bei seit langer Zeit zurückgezahlten Darlehen, wenn die abzulösende Bank keine Unterlagen zum betreffenden Darlehen mehr archiviert hat oder die Bank nicht mehr existiert. Solche Konstellationen sollten durch Kontrolle des Grundbuchs rechtzeitig erkannt und die Löschung bereits vor dem Verkauf vorbereitet werden.

PROFITIPP:

Wünscht der Käufer eine Absicherung gegen Verzögerungsschäden bei unüblich langer Kaufvertragsabwicklung, ist dies zwischen den Parteien abzustimmen und im Vertrag ausdrücklich aufzunehmen.

Bei **sehr alten oder ungewöhnlichen abzulösenden Grundbuchbelastungen** sollte die **Lösungsmöglichkeit bereits bei Vertriebsbeginn** geprüft werden.

Gern stehen wir Ihnen für Fragen rund um das Thema zur Verfügung!