



Kanzlei Schröder · Fährstraße 4 · D - 46446 Emmerich am Rhein

## Vermeidliche Kostenersparnis durch Grundschuldübernahme beim Immobilienkauf

Ein Informationsservice ihrer Kanzlei Schröder

■ ■ **Wolfgang Schröder**  
Rechtsanwalt und Notar  
Vereidigter Buchprüfer  
und Fachanwalt für Verkehrsrecht

■ ■ **Dr. jur. Volker Steves**  
Rechtsanwalt  
Master of Comparative Law (Singapore)

Tel.: +49 - 2822 - 2079

Fax: +49 - 2822 - 2163

E-Mail: [schroeder@adac-vertragsanwalt.info](mailto:schroeder@adac-vertragsanwalt.info)

[www.schroeder-emmerich.de](http://www.schroeder-emmerich.de)

In der Praxis kommt die Übernahme einer nicht mehr valutierenden Grundschuld bzw. die Übernahme einer Grundschuld gegen Ablösung der Verbindlichkeiten vor allem zur vermeindlichen Kostenersparnis vor.

Der Ersparnis der Kosten für Löschung und Neubestellung einer Grundschuld stehen die Kosten für die Beurkundung des von der Bank im Regelfall geforderten persönlichen Schuldanerkenntnisses zur Zwangsvollstreckungsunterwerfung und die Umschreibung der Vollstreckungsklausel für die Grundschuld gegenüber, wobei die Banken häufig auch Bearbeitungskosten für die Abgabe einer Nichtvaluierungserklärung in Rechnung stellen (was bei einer nicht mehr valutierenden Grundschuld nach BGHZ 114, 330 = NJW 1991, 1951 = DNotZ 1992, 546 in Allgemeinen Geschäftsbedingungen unzulässig ist).

Darüber hinaus muss bedacht werden, dass bei Übernahme einer Grundschuld auch die ggfs. mehrere Jahrzehnte alten Allgemeinen Geschäftsbedingungen der Banken weiterhin Gültigkeit haben, wohingegen Sie bei Neubegründung eines Grundpfandrechtes profitieren von den aktuellen Verbraucherschutzvorschriften.