Medienverbund der Notarkammern

Hamburgische Notarkammer

13.08.2019 – 10:29 Uhr

Lastenfreistellung - Was ist das?

München (ots) - Ist die Traumimmobilie gefunden, beginnt meist erst die eigentliche Arbeit. Während sich die Vertragsparteien um die tatsächlichen Gegebenheiten wie den Zustand der Immobilie kümmern, klärt der Notar die "rechtliche Beschaffenheit" des Grundstücks. "Der Erwerb eines Grundstücks macht den Käufer zwar zum Eigentümer, sichert ihm aber nicht automatisch alle Rechte daran", weiß David Sommer, Geschäftsführer der Landesnotarkammer Bayern. In der Regel möchte der Käufer das Grundstück frei von Rechten Dritter erwerben. Die sogenannte Lastenfreistellung, also die Organisation der Löschung von eingetragenen Rechten im Zuge der Grundstücksübertragung, gehört zu den wesentlichen Aufgaben des Notars.

Rechte Dritter? - Das Grundbuch gibt Aufschluss

Aus dem Grundbuch ergibt sich nicht nur, wer Eigentümer der Immobilie ist. Auch Rechte Dritter, also anderer Personen als dem Eigentümer, sind als "Belastungen" im Grundbuch vermerkt. Der Notar sieht vor jeder Grundstücksübertragung das Grundbuch ein. Die Rechte anderer Personen sind in Abteilung II (z. B. Leitungsrechte, Wegerechte, Wohnungsrechte und Vorkaufsrechte) und in Abteilung III (v. a. Grundschulden und Hypotheken) des Grundbuchs eingetragen. Der Notar prüft im Zusammenwirken mit den Vertragsparteien und den eingetragenen Berechtigten, welche Schritte im Hinblick auf die eingetragenen Rechte veranlasst sind. Nach der Beurkundung des Kaufvertrages kümmert sich der Notar um die Löschung der Belastungen, die nicht im Grundbuch bestehen bleiben sollen.

Vorsicht vor Abteilung III!

Relevant ist die Lastenfreistellung vor allem bei den Rechten aus Abteilung III, die für Kreditgeber eingetragen sind. Hat der Verkäufer die Immobilie seinerseits finanziert, ist das Bankdarlehen meist durch eine Grundschuld im Grundbuch abgesichert. Ohne weitere Vorkehrungen würde diese Grundschuld beim Weiterverkauf bestehen bleiben. Die Grundschuld sichert möglicherweise nach wie vor Schulden des Verkäufers. Die Bank des Verkäufers könnte dann auf die Immobilie des Käufers zugreifen, wenn der Verkäufer seine Schulden nicht zurückbezahlt. "Der Notar wird deshalb eine Vereinbarung im Vertrag empfehlen, nach welcher der Käufer den Kaufpreis erst zahlen muss, wenn gewährleistet ist, dass solche Belastungen mit der Eigentumsumschreibung gelöscht werden", erklärt Sommer. Sichert die Grundschuld noch Verbindlichkeiten des Verkäufers ab, begleicht der Käufer diese durch Zahlung eines Kaufpreisteils direkt an den Kreditgeber. Der Verkäufer erhält dann nur noch den Restbetrag. Der Käufer zahlt so insgesamt nie mehr als den vereinbarten Kaufpreis und erhält gleichzeitig eine lastenfreie Immobilie.

Pressekontakt:

Benedikt Mack
Referat für Öffentlichkeitsarbeit
Landesnotarkammer Bayern
Ottostraße 10/III
80333 München
Ab 6. August 2018 vorübergehend:
Denninger Straße 169
81679 München
Telefon: +49 (0)89 55166-0
Telefax: +49 (0)89 55166-234

Original-Content von: Hamburgische Notarkammer, übermittelt durch news aktuell

Diese Meldung kann unter https://www.presseportal.de/pm/107955/4347312 abgerufen werden.