

Überraschung im Grundbuch

Wenn eine alte Last doch noch im Grundbuch steht

-Dr. Ernst-Michael Ehrenkönig, Rechtsanwalt und Notar in Berlin-

Was steht ins Haus?

Wir möchten ein Haus kaufen. Neben anderen Eintragungen steht im Grundbuch noch eine Last über einen Restkaufpreis in Höhe von 10.000,00 DM nebst 7 % Zinsen seit 1958 zu Gunsten der damaligen Verkäuferin. Dieser Restkaufpreis sollte in monatlichen Raten zu 200,00 DM bezahlt werden. Der jetzige Verkäufer findet keinen Zahlungsbeleg mehr und hat auch keine Löschungsbewilligung der damaligen Verkäuferin. Er weiß nicht einmal, ob die Dame heute noch lebt. Wir möchten das Haus aber nur ohne diese Eintragung erwerben. Wie kann diese Last schnell gelöscht werden? (562 Zeichen)

Was steht im Gesetz?

Die Last kann nur gelöscht werden, wenn der Berechtigte eine Löschungsbewilligung abgibt und der Verkäufer (Eigentümer) einen Antrag auf Löschung stellt. Beide Erklärungen müssen notariell beurkundet werden und dann beim Grundbuchamt eingereicht werden. Wenn die damalige Verkäuferin nicht mehr leben sollte, müssten die Erben ermittelt werden. Hier gibt es „Erbenermittler“, die sich auf solche Fälle spezialisiert haben. Gelingt es, die Erben ausfindig zu machen, müssten diese die Löschungsbewilligung abgeben und ihr Erbrecht durch die Vorlage eines Erbscheins nachweisen. Einen Zahlungsanspruch dürften diese jedoch nicht mehr haben, selbst wenn Sie keinen Zahlungsbeleg mehr haben. Die Forderung dürfte schon lange verjährt sein. Weigern sich die Erben eine Löschungsbewilligung abzugeben, müssten sie auf die Abgabe dieser Erklärung verklagt werden. Können die Erben nicht ermittelt werden, könnte ein „Aufgebotsverfahren“ zur Löschung der Last führen. In diesem gerichtlichen Verfahren werden die Erben durch eine Anzeige im Bundesanzeiger aufgefordert, ihre Rechte anzumelden. Melden sie sich nicht - was wohl die Regel sein dürfte -, so erlässt das Gericht ein „Ausschlussurteil“, in dem es den Anspruch der Erben zum Erlöschen bringt. Dieses Urteil ersetzt dann die Löschungsbewilligung der damaligen Verkäuferin. Mit diesem Ausschlussurteil kann dann die Löschung der Last beim Grundbuchamt beantragt werden. (1.421 Zeichen)

Und wie stehen Sie dazu?

Es ist eigentlich anzunehmen, dass der Restkaufpreis bezahlt wurde. In Hinblick auf die Dauer der Ratenzahlungsvereinbarung dürfte die damalige Verkäuferin die Grundbucheintragung einfach vergessen haben, nachdem sie die letzte Rate bezahlt hatte. Damals hätte sie die Last viel einfacher löschen lassen können. Das Aufgebotsverfahren dürfte die Abwicklung des Kaufvertrages nicht unerheblich verzögern. Um sich vor derartigen Überraschungen zu schützen, ist es durchaus sinnvoll, gelegentlich einen einfachen Grundbuchauszug beim Grundbuchamt anzufordern. Die Kosten für den Grundbuchauszug betragen 10,00 €. Diese Kosten stehen in keinem Verhältnis zu den Problemen, die entstehen, wenn ein interessierter Käufer „abspringt“, weil sich die Lastenfreiheit des Grundstücks erst nach langer Zeit erreichen lässt. (811 Zeichen)