

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

Hausverkauf mit Bankeintrag: Warum Grundschuld und offene Kreditsumme nicht dieselbe Zahl sind

Bei einem Verkauf die Grundbucheintragung, den tatsächlichen Darlehensstand und die vereinbarte Lastenfreistellung getrennt abstimmen.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Im Grundbuch steht eine hohe Grundschuld, das Darlehen ist aber schon weitgehend zurückgezahlt. Für einen bevorstehenden Verkauf kann diese Differenz verwirren. Sie beweist weder, dass die Bank noch genau den eingetragenen Betrag bekommt, noch dass der Eintrag von selbst erledigt wäre. Grundpfandrecht, gesicherte Verbindlichkeit und die Abwicklung des Verkaufs müssen zusammen betrachtet, aber rechnerisch getrennt gehalten werden.

Zuerst die vorhandenen Unterlagen zuordnen

Unsere redaktionelle Empfehlung: Lege Grundbuchinformation, Kreditunterlagen und vorhandene Sicherungsvereinbarungen in getrennten Abschnitten ab. Notiere, welche Bank oder andere Stelle in welcher Funktion beteiligt ist. Mehrere ältere Vertragsnummern oder ein zwischenzeitlicher Bankenwechsel sollten nicht nur aus Erinnerung zugeordnet werden. Frage bei Unklarheiten nach, welche Unterlagen zum aktuellen Stand gehören.

Der Ratgeber der Notarkammer Sachsen erläutert die Grundschuld als Sicherungsmittel und unterscheidet sie von der zugrunde liegenden Kreditverpflichtung. Auch der Umgang mit dem Recht nach einer Darlehensrückzahlung benötigt eine eigene Entscheidung. [\[GRUNDS\]](#) Die konkrete Verbindung ergibt sich aus den tatsächlichen Unterlagen. Eine allgemeine Erklärung ersetzt keine Prüfung deines Sicherungsverhältnisses.

Der eingetragene Betrag ist keine aktuelle Ablöserechnung

Fordere bei der finanzierenden Stelle eine zum geplanten Vorgang passende Auskunft an. Ein monatlicher Kontoauszug kann einen Darlehensstand zeigen; welche Summe zu welchem Zeitpunkt für eine Ablösung benötigt wird, ist eine weitere Frage. Lass Bedingungen und etwaige zusätzliche Positionen nachvollziehbar erläutern. Ungeklärte Gebühren oder Entschädigungen solltest du nicht mit einem selbst gewählten Schätzwert als erledigt behandeln.

Beispiel, frei erfunden: Eingetragen sind 250.000 Euro Grundschuld, während ein Darlehenskonto eine deutlich niedrigere Restschuld ausweist. Der Eigentümer übernimmt keine der beiden Zahlen ungeprüft als vollständigen Verkaufsabzug. Er klärt mit der Bank den tatsächlich erforderlichen Betrag und mit der zuständigen Vertragsabwicklung, wie das eingetragene Recht behandelt werden soll. Beide Fragen haben einen eigenen Nachweis.

Nach Rückzahlung nicht automatisch von Löschung ausgehen

Ein zurückgezahlter Kredit und ein gelöschter Grundbucheintrag sind unterschiedliche Ergebnisse. Welche Unterlagen benötigt werden und ob ein Recht gelöscht, weiterverwendet oder anders behandelt werden soll, gehört zur konkreten fachlichen Abstimmung. Eine allgemeine Empfehlung „immer sofort löschen“ oder „immer stehen lassen“ wäre ohne deinen Fall zu kennen ungeeignet.

Unsere redaktionelle Empfehlung: Prüfe vorhandene Löschungs- oder Freigabeunterlagen frühzeitig auf Vollständigkeit und erkennbare Zuordnung. Bei einem nicht auffindbaren Dokument frage nach dem vorgesehenen weiteren Verfahren. Versuche nicht, eine unbekannte Eintragung allein anhand einer verkürzten Beschreibung selbst zu beseitigen. Dafür sind die zuständigen Fachstellen einzubeziehen.

Den Verkauf mit den richtigen Stellen abstimmen

Gib dem Notariat die erforderlichen Informationen zu bestehenden Belastungen und beteiligten Kreditgebern. Kläre, welche Rechte nach der geplanten Vereinbarung bestehen bleiben und welche nicht übernommen werden sollen. Ein mündlicher Wunsch nach „lastenfrei“ ist als Vorbereitung noch zu ungenau, wenn mehrere Rechte mit unterschiedlichen Inhalten vorliegen.

Wenn für eine Freistellung Zahlungen aus dem Kaufpreis verwendet werden sollen, muss dies zum vereinbarten Verfahren passen. Bezahle nicht eigenmächtig an eine neue Kontoverbindung, nur weil sie in einer kurzfristigen Nachricht genannt wird. Verifiziere Änderungen über einen bereits verlässlich bekannten Weg. Das ist eine organisatorische Sicherheitsmaßnahme, keine Bestätigung, dass ein bestimmter Zahlungsweg rechtlich genügt.

Nettoerlös und Zeit getrennt planen

Für deine eigene Budgetübersicht brauchst du den voraussichtlich verbleibenden Betrag und den Zeitpunkt, zu dem er verfügbar sein kann. Eine geklärte Grundschuldfrage allein beantwortet nicht sämtliche Verkaufs- oder Steuerkosten. Führe daher jede Position mit ihrer tatsächlichen Grundlage weiter. Ein erwarteter Zahlungseingang ist nicht dasselbe wie bereits frei verfügbares Guthaben.

Halte alle wesentlichen Antworten mit Datum fest und aktualisiere den Stand bei einer Änderung des Verkaufstermins. Eine ältere Ablöseauskunft kann andere Annahmen enthalten als die spätere Transaktion. Für strittige Forderungen, Vorfälligkeitsentschädigungen oder eine ungewöhnliche Sicherungslage ist individuelle Beratung erforderlich. Der zentrale Nutzen deiner Vorbereitung bleibt die richtige Trennung: Was ist eingetragen, was wird tatsächlich geschuldet und was ist für den konkreten Verkauf vereinbart?

DEIN ARBEITSBOGEN

Aus dem Lesen wird ein nächster Schritt

Für den eigenen Fall ausfüllen. Die Felder strukturieren deine Vorbereitung; sie bestätigen keine rechtliche, technische oder finanzielle Prüfung.

01 / Objekt und Grundbuch

Trag Adresse und Grundbuchstelle der Immobilie ein.

02 / Eingetragene Grundschulden

Liste jede eingetragene Grundschuld mit Betrag und Gläubiger laut Grundbuch auf.

03 / Darlehen und Bank

Notiere je Darlehen Bank, Vertragsnummer und aktuellen Stand laut Kontoauszug.

04 / Ablöseauskunft

Halte fest, wann du die Ablöseauskunft angefordert hast, welchen Betrag sie nennt und für welchen Stichtag.

05 / Lösungsunterlagen

Notiere, welche Lösungs- oder Freigabeunterlagen vorliegen oder bei wem sie angefordert sind.

06 / Abstimmung mit Notariat

Trag Notariat, Ansprechperson und die besprochene Behandlung jedes eingetragenen Rechts ein.

07 / Voraussichtlicher Nettoerlös

Halte Kaufpreis, Ablösebetrag, weitere Kosten und den erwarteten Zeitpunkt des Zahlungseingangs fest.

08 / Nächster Schritt

Notiere, welche Antwort noch fehlt und wann du den Stand nach Änderungen aktualisierst.

QUELLEN UND GRENZEN

Nachlesen und richtig einordnen

[GRUNDS] Grundschuld – Ratgeber

Notarkammer Sachsen. Abruf am 17.10.2026.

Über dieses Dokument

Mit Unterstützung von KI erstellt. Quellenfakten sind extern belegt; Beispiele, Arbeitsbogen und organisatorische Empfehlungen sind redaktionelle Einordnungen.

Inhalte wurden sorgfältig vorbereitet. Fehler, unvollständige Angaben und spätere Änderungen können dennoch nicht ausgeschlossen werden. Keine individuelle Rechts-, Steuer-, Finanzierungs- oder Bewertungsberatung. Maßgeblich sind die konkreten Umstände und die einschlägigen aktuellen Vorschriften. Bei verbindlichen Entscheidungen fachkundige Beratung einholen. Gesetzliche Verantwortung lässt sich nicht pauschal durch diesen Hinweis ausschließen.

Dokument-ID: WA26-DE-05-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.