

DEUTSCHLAND / ARTIKEL MIT ARBEITSBOGEN

# Die vorhandene Grundschuld soll zur Käuferbank wechseln: Einen abgestimmten Abtretungsweg vorbereiten

Was muss ich beim Hauskauf in Deutschland klären, wenn meine Bank eine bestehende Grundschuld statt einer neuen Bestellung verwenden möchte.

Recherche und Quellenstand: 17.10.2026.



Titelmotiv: KI-generiertes Symbolbild. Kein konkretes Immobilienangebot.

Die Käuferbank schlägt vor, eine vorhandene Grundschuld zu übernehmen. Das klingt nach einer einzigen Unterschrift. Tatsächlich müssen die bisherige Sicherung, die Übertragung des Rechts und die künftige Verwendung zusammenpassen. Der Beitrag führt durch diese Abstimmung; er berechnet keine Gebührenersparnis und sagt keine Zustimmung einer Bank voraus.

## Das Angebot der Käuferbank präzisieren

Unsere redaktionelle Empfehlung: Lass dir erklären, welches konkrete Recht in welcher Höhe und Rangstelle gemeint ist. Die Abteilungs- und Eintragungsangaben müssen mit dem vorgelegten Grundbuchstand zusammenpassen. Eine Aussage wie „die alte Grundschuld nutzen wir weiter“ enthält dafür noch zu wenig Informationen.

Frage zugleich, ob die Bank tatsächlich eine Abtretung vom bisherigen Gläubiger akzeptiert und welche Unterlagen sie verlangt. Ihre Bereitschaft zum neuen Darlehen und ihre Bereitschaft zur Verwendung gerade dieser Sicherheit sind zwei verschiedene Antworten. Beides sollte für den konkreten Kauf abgestimmt werden.

## Kredit und Recht als getrennte Vorgänge bearbeiten

§1192 BGB sieht die entsprechende Anwendung von Hypothekenvorschriften vor, soweit der besondere Charakter der Grundschuld nichts anderes ergibt. Er enthält außerdem besondere Regeln für Einreden bei einer Sicherungsgrundschuld. [\[ANWENDUNG\]](#) Aus dem Wechsel des Grundschuldgläubigers darfst du deshalb nicht ungeprüft eine Übernahme des Verkäuferdarlehens oder dessen alter Konditionen ableiten.

Lass die Beteiligten klären, wie das bisherige Sicherungsverhältnis beendet oder berücksichtigt wird und welche neue Sicherungsvereinbarung vorgesehen ist. Der Artikel bewertet keine konkrete Zweckbestimmung als ausreichend. Bestehen weitere gesicherte Verpflichtungen oder ungeklärte Ansprüche, müssen sie in dieser Prüfung sichtbar sein.

## Briefrecht und Buchrecht nicht nach demselben Ablauf behandeln

§1154 unterscheidet Anforderungen abhängig davon, ob ein Brief besteht oder dessen Erteilung ausgeschlossen ist. Über §1192 ist dieser rechtliche Rahmen für die Grundschild entsprechend relevant. [\[ABTRETUNG\]](#) Darum gehört die tatsächliche Rechtsart früh auf den Tisch.

Das Notariat soll den erforderlichen Übertragungs- und Nachweisweg bestimmen. Bei einem Briefrecht ist dessen Verfügbarkeit eine eigene Voraussetzung der Abwicklung. Ist ein benötigtes Dokument nicht vorhanden, plane den Vorgang neu, statt einen Scan ohne fachliche Prüfung als gleichwertigen Ersatz zu behandeln. Eine Suchakte oder ein Aufgebotsverfahren erklärt dieser Beitrag nicht erneut.

## Fiktiver Fall: Zwei Banken planen mit verschiedenen Voraussetzungen

Ein Käufer rechnet mit einer weiterverwendbaren Sicherheit. Seine Bank erwartet eine passende Abtretung. Die Verkäuferbank hat bislang nur eine andere Behandlung des Rechts für die Ablösung vorbereitet. Beide Aussagen sind für sich noch keine gemeinsam vereinbarte Abwicklung.

Der Käufer lässt daher Verkäuferseite, beide Banken und Notariat den tatsächlich vorgesehenen Weg abstimmen. Erst danach richtet er die Finanzierungsunterlagen und den Ablauf daran aus. Eine vermeintliche Kostenersparnis wird bis zur geklärten Gestaltung nicht als sichere Budgetposition angesetzt.

## Einen eindeutigen Ersatzweg festhalten

Kläre auch, was geschehen soll, wenn die Übernahme nicht funktioniert: Welche alternative Besicherung prüft die Käuferbank, welche weiteren Erklärungen wären erforderlich und wie wirkt sich das auf den Ablauf aus? Das sind Abstimmungsfragen, keine hier vorgegebenen Vertragsklauseln.

Das brauchbare Ergebnis ist eine nachvollziehbare gemeinsame Lösung für Ablösung, rechtliche Übertragung und künftige Sicherung. Eine isolierte Zustimmung nur einer beteiligten Stelle beantwortet diese Gesamtaufgabe noch nicht.

## 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 / Betroffene Grundschuld**

Abteilung, laufende Nummer und Rangstelle laut aktuellem Grundbuchauszug.

**02 / Brief- oder Buchrecht**

Besteht ein Grundschuldbrief? Wo befindet er sich laut Auskunft?

**03 / Bisheriger Gläubiger**

Verkäuferbank, Ansprechperson und Stand ihrer Erklärung zur Abtretung.

**04 / Käuferbank**

Ansprechperson und schriftliche Aussage, ob sie die Abtretung akzeptiert.

**05 / Verlangte Unterlagen**

Welche Unterlagen fordern die Banken und das Notariat? Liste mit Eingangsdatum.

**06 / Neue Sicherungsvereinbarung**

Welche Vereinbarung ist mit der Käuferbank vorgesehen? Entwurf erhalten am.

**07 / Ersatzweg**

Was geschieht, wenn die Übernahme scheitert? Alternative laut Käuferbank.

**08 / Nächster Schritt**

Wann stimmen Banken und Notariat den gemeinsamen Weg ab, und wer koordiniert?

## QUELLEN UND GRENZEN

# Nachlesen und richtig einordnen

**[ANWENDUNG] BGB §1192 – Anwendbare Vorschriften**

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz – Gesetze im Internet. Abruf am 17.10.2026.

**[ABTRETUNG] BGB §1154 – Abtretung der Forderung**

Bundesministerium der Justiz und für Verbraucherschutz / Bundesamt für Justiz – Gesetze im Internet. 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: WX26-P04-0111-DL | Revision 1 | Land/Zielgruppe: Deutschland | Redaktion: immosearch.eu | Stand: 17.10.2026.