

Merkblatt zur Tragung der (Mehr-)Kosten der Lastenfreistellung durch den Verkäufer

>> Was versteht man unter „Lastenfreistellung“?

Der **Verkäufer** eines Grundstücks ist **nach dem Gesetz** dazu **verpflichtet**, dem Käufer das Grundstück **frei von „Rechtsmängeln“** zu verschaffen, die bei Kaufvertragsabschluss etwa noch auf dem Grundstück lasten (§ 433 Abs. 1 S. 2 BGB). Zu solchen „Rechtsmängeln“ gehören u.a. Dienstbarkeiten zugunsten Dritter in Abt. II (z.B. Wohnungsrechte, Nießbrauchsrechte) und Grundpfandrechte zugunsten von Banken oder privater Gläubiger in Abt. III des Grundbuchs (z.B. Grundschulden, Hypotheken). Damit der Verkäufer seine gesetzliche Pflicht zur Freistellung des Käufers von solchen Belastungen erfüllen kann, sind diese zu löschen (sog. Lastenfreistellung).

>> Woraus bestehen die Kosten der Lastenfreistellung?

Für die Anforderung und Prüfung der Unterlagen zur Lastenfreistellung durch den Notar im Rahmen des Kaufvertragsvollzugs fällt eine sog. **0,5-Vollzugsgebühr** an (Nr. 22110 des Kostenverzeichnisses des Gerichts- und Notarkostengesetzes = KV GNotKG). Die Höhe dieser Gebühr richtet sich nach dem Geschäftswert, d.h. nach dem vollen Wert des Kaufvertrages (§ 112 GNotKG), der in der Regel dem Kaufpreis entspricht. Daher ist z.B. bei der Löschung von Grundschulden von Banken nicht der Nennbetrag der Grundschuld anzusetzen, sondern der volle Wert des Kaufvertrages. Die Vollzugsgebühr kann **bis zu 20 % der gesamten Notarkosten** ausmachen.

Erhält der Notar die Lastenfreistellungsunterlagen nicht auflagenfrei, sondern unter einer sog. Treuhandaufgabe, entsteht zudem eine **0,5-Treuhandgebühr** (Nr. 22201 KV GNotKG). Dies ist z.B. dann der Fall, wenn die Bank die Löschung einer Grundschuld von der Zahlung eines bestimmten Ablösebetrages (restliche Darlehensschuld zzgl. Vorfälligkeitsentschädigung) aus dem Kaufpreis abhängig macht. Die Höhe dieser Gebühr richtet sich aber nicht nach dem vollen Wert des Kaufvertrages, sondern nach dem vollen Wert des jeweiligen „Sicherungsinteresses“, im o.g. Beispiel nach der Höhe des Ablösebetrages, den die Bank für die Löschung der Grundschuld verlangt.

Weitere Kosten können beim Gläubiger des zu löschenden Rechts entstehen, z.B. durch **Bearbeitungsgebühren** oder verauslagte Notarkosten für die formgerechte Abgabe der Löschungsbewilligung, sowie hinsichtlich der **Löschungskosten beim Grundbuchamt** (Nr. 14140 KV GNotKG).

>> Wer trägt die (Mehr-)Kosten der Lastenfreistellung?

Gemäß der üblichen notariellen Gestaltungspraxis trägt der **Verkäufer** gemäß dem „**Verursacherprinzip**“ diejenigen „**(Mehr-)Kosten**“, die ausschließlich darauf zurückzuführen sind, dass der Verkäufer seine Pflicht gegenüber dem Käufer zur lastenfremen Übertragung des Eigentums am Grundstück erfüllen muss.¹

In vielen Fällen fallen im Rahmen des Kaufvertragsvollzugs **Vollzugsgebühren** an, die **auch ohne Lastenfreistellung** entstanden wären und in den „Aufgabenbereich des Käufers“ fallen. Fällt hierfür bereits eine 0,5-Vollzugsgebühr an (z.B. weil beim Kauf einer Eigentumswohnung der Notar die Genehmigung der Hausverwaltung einholen muss), erscheint es sachgerecht, dem Verkäufer keine Kosten aufzuerlegen, weil durch die Lastenfreistellung eben keine Mehrkosten anfallen. Vollzugsgebühren sind jedoch teilweise „privilegiert“, d.h., sie sind mit Gebühren von je maximal 50 EUR zzgl. MwSt. verbunden (Nr. 22112 KV GNotKG; etwa dann, wenn lediglich eine Verzichtserklärung der Stadt/Gemeinde bezüglich der Vorkaufsrechte nach dem Baugesetzbuch einzuholen ist). Der Verkäufer trägt in solchen Fällen, die in der Praxis häufig vorkommen, nach dem Verursacherprinzip die „**Mehr**“-Kosten, d.h. denjenigen **Anteil der Vollzugsgebühr**, der **über** die privilegierten Vollzugskosten **hinausgeht** (im vorgenannten Beispiel die 0,5-Vollzugsgebühr abzüglich 50,- EUR zzgl. MwSt.), und eventuell die weiteren, oben genannten Kosten der Lastenfreistellung.

Für **weitere Erläuterungen** stehen Ihnen meine Mitarbeiter und ich gerne zur Verfügung.

Mit freundlichen Grüßen
Dr. jur. Sebastian Karl Müller
Notar

Dr. Müller & Kollegen, Hauptstr. 98, 33647 Bielefeld, Fon: 0521/41716-0, Telefax: -16, E-Mail: notar@kanzlei-dr-mueller.de

¹ Siehe Krauß, Immobilienkaufverträge in der Praxis, 9. Aufl. 2020, Rn. 5112 ff.; Heinemann, in: Heinemann, Hrsg., Kölner Formularbuch Grundstücksrecht, 3. Aufl. 2021, Kap. 5, Abschn. A, Rn. 751; Hertel, in: Limmer u.a., Hrsg., Würzburger Notarhandbuch, 5. Aufl. 2017, Teil 2, Kap. 2, Abschn. A, Rn. 485; Sander, in: Weber, Hrsg., Kölner Formularbuch Wohnungseigentumsrecht, Kapitel 5, Abschn. B, XVI., Rn. 212; Krauß, in: Beck'sches Notarhandbuch, 7. Aufl. 2019, § 1, Rn. 463 ff.