

Nachfolgend eine Aufstellung der häufigsten allgemeinen Fragen an das Grundbuchamt aus der Praxis, wenn der Grundschuldbrief nicht mehr auffindbar ist:

Was ist überhaupt ein Grundschuldbrief? Warum ist er so wichtig?

Ein Grundschuldbrief ist gleichzeitig eine Urkunde und auch ein Wertpapier. Der Brief sagt aus, dass ein Grundstück mit einem Kredit belastet ist, und er weist die Höhe des Kredites aus. Dieser Kredit wird ins Grundbuch eingetragen und als sogenannte Briefgrundschuld gekennzeichnet. Ausgestellt wird der Grundschuldbrief vom Grundbuchamt. In der Regel verbleibt der Grundschuldbrief bei der Bank, bis der Kredit vollständig abbezahlt wurde. Grundpfandrechte erlöschen nicht automatisch mit der Tilgung des Darlehens. Die Löschung einer Grundschuld muss aktiv in die Wege geleitet werden. Dabei muss an dieser Stelle kurz zwischen der Buchgrundschuld und der Briefgrundschuld unterschieden werden. Während die Buchgrundschuld nur im Grundbuch eingetragen ist, wird die Briefgrundschuld zusätzlich in einem Wertpapier verbrieft. Dieses Wertpapier ist der sogenannte Grundschuldbrief. Zur Löschung der Grundschuld muss der Grundschuldbrief mit vorgelegt werden.

Wie sieht ein Grundschuldbrief aus?

Der Grundschuldbrief wird vom Grundbuchamt auf speziellen Formularen gefertigt. Diese sind in der Regel **gelb**, haben eine spezielle Bordüre am Rand. Überschrieben ist er mit „Deutscher Grundschuldbrief“ oder „Bayerischer Grundschuldbrief“, wenn er schon vor Jahrzehnten erstellt wurde. Ein Grundschuldbrief hat entweder ein spezielles Siegel oder ein Farbrucksiegel. Manchmal ist er mit

einer Abschrift der Grundschuldbestellungsurkunde mit Siegel und Schnur verbunden. Bei den älteren Exemplaren sind die Formulare in DinA3 gehalten.

Ich finde den Grundschuldbrief nicht mehr. Was soll ich tun?

Zunächst einmal: In Ihren Unterlagen weitersuchen! Die meisten Banken schicken den Grundschuldbrief gemeinsam mit einer Löschungsbewilligung unaufgefordert dem Eigentümer zu, sobald dieser das Darlehen vollständig getilgt hat. Aber genau dann sollte der ehemalige Schuldner nicht nachlässig sein: Legen Sie den Grundschuldbrief nicht unbedacht „irgendwo“ ab und werfen Sie ihn auch nicht weg, denn der Grundschuldbrief ist ein wichtiges Dokument. Vom Prinzip her können Sie ihn mit einem Fahrzeugbrief vergleichen. Das bedeutet: Wer im Besitz des Grundschuldbriefes ist, der hat Anspruch auf die eingetragene Grundschuld. Egal, ob sie bereits an einen früheren Gläubiger zurückbezahlt wurde oder nicht. Gerät der Grundschuldbrief in unbefugte Hände, dann könnte derjenige theoretisch die vollständige Auszahlung der im Grundschuldbrief eingetragenen Schuld plus Zinsen verlangen. **Problem:** Oft handelt es sich um Grundstücke, die von den Eltern oder sogar Großeltern vererbt worden sind und die betreffenden Unterlagen im Dachboden oder Keller liegen oder vielleicht sogar schon entsorgt worden sind.

Kann man bei Verlust nicht einfach einen zweiten Grundschuldbrief ausstellen?

Nein, leider nicht.

Ich habe alles auf den Kopf gestellt. Der Grundschuldbrief ist einfach unauffindbar.

Informieren Sie Ihre Bank, dass Sie Ihren Grundschuldbrief nicht finden und bitten Sie die Mitarbeiter um eine interne Recherche. Vielleicht befindet sich der

Grundschuldbrief ja doch noch bei der Bank? Insbesondere ist es möglich, dass Bausparkassen den Grundschuldbrief zur Hausbank weitergeleitet haben und dieser dort liegt. Wurde eventuell einmal umfinanziert und die Grundschuld außerhalb des Grundbuches an eine andere Bank/einen anderen Gläubiger abgetreten? Ist er dort verwahrt? **Informieren Sie auch unbedingt Ihren Notar, wenn in näherer Zukunft ein Verkauf oder eine Übergabe der Immobilie geplant ist.**

Auch die Bank bzw. der Gläubiger hat den Grundschuldbrief nicht mehr.

Die Bank kann zumindest für die Löschungsbewilligung ein Zweitexemplar ausstellen, falls auch diese nicht mehr vorliegt. Für den verschwundenen Grundschuldbrief muss aber beim zuständigen Amtsgericht ein sogenanntes „**Aufgebotsverfahren**“ zur Kraftloserklärung des Grundschuldbriefes eingeleitet werden. Diesen Schritt können Sie entweder selbst vornehmen oder vom Notar erledigen lassen, falls ein Verkauf oder eine Überlassung der Immobilie ansteht. **Bitte beachten Sie: Rechnen Sie mit einer Dauer von mindestens neun Monaten!** Das Amtsgericht wird eine Bekanntmachung zum verlorenen Grundschuldbrief veröffentlichen. Ein potenzieller Eigentümer des Grundschuldbriefes hat nun sechs Monate Zeit, sich zu melden und seine Ansprüche geltend zu machen. Erst nach Ablauf dieser Wartefrist kann der verlorene Grundschuldbrief für ungültig erklärt werden, sofern sich niemand gemeldet hat. Hinzu kommt die Rechtsmittelfrist von einem Monat.

Welches Gericht ist zuständig?

Für das Aufgebotsverfahren ist nicht das Amtsgericht – Grundbuchamt zuständig, sondern eine andere Abteilung des Amtsgerichts. Beim Amtsgericht Neuburg an der Donau werden Aufgebotsverfahren in der Abteilung für Zivilsachen mitbehandelt.

Die örtliche Zuständigkeit richtet sich nach § 466 Abs. 2 FamFG. Liegt das belastete Grundstück im Bezirk des Amtsgerichts Neuburg an der Donau, ist dieses örtlich zuständig.

Welche Kosten fallen an?

Für die Gerichtskosten beim Aufgebotsverfahren und für die Veröffentlichungskosten in der Zeitung fallen üblicherweise leider mehrere hundert Euro Kosten an. Den Großteil dieser Kosten verursachen die Auslagen für die Veröffentlichung.

Wann kann die Grundschuld endlich gelöscht werden?

Dies ist möglich, wenn das Aufgebotsverfahren durchgeführt wurde und dem Grundbuchamt neben der Löschungsbewilligung des Gläubigers und der Eigentümer der **rechtskräftige Ausschließungsbeschluss** vorliegt.

Amtsgericht Neuburg an der Donau

– Grundbuchamt -

Verfasst von:

Meißner, Justizfachwirtin

Erstellt am: 15.05.2018

Aktualisiert am: 05.08.2025