

Grundschuldabtretung: Was der Bankwechsel wirklich kostet

Geprüft und aktualisiert: 09/2026 · Christian Sperling

DIE KURZE ANTWORT

Beim Bankwechsel lässt sich die neue Bank die bestehende Grundschuld abtreten, statt sie löschen und neu eintragen zu lassen. Das Grundbuchamt berechnet dafür eine 0,5-Gebühr nach GNotKG, bei 200.000 Euro Grundschuld 217,50 Euro. Dazu kommen Notarkosten für die Abtretungserklärung. Zusammen sind das meist wenige hundert Euro.

Wer zum Ende der Zinsbindung die Bank wechselt, fragt sich zuerst: Was kostet das? Die Antwort liegt fast immer im Grundbuch. Die neue Bank braucht eine Sicherheit, und der günstigste Weg dahin ist die Abtretung der bestehenden Grundschuld. Sie ist der Standard bei der Umschuldung im Rahmen der Anschlussfinanzierung.

Was bei der Abtretung passiert

Die Grundschuld steht im Grundbuch zugunsten Deiner bisherigen Bank. Bei der Abtretung überträgt die bisherige Bank diese Grundschuld auf die neue Bank. Die Grundschuld bleibt im Grundbuch stehen, nur der Gläubiger wechselt. Für die Grundschuld gelten dabei die Vorschriften über die Hypothek entsprechend (§ 1192 Abs. 1 BGB).

- **Buchgrundschuld:** Ist die Erteilung eines Briefs ausgeschlossen, braucht die Abtretung die Einigung der Banken und die Eintragung im Grundbuch (§ 1154 Abs. 3, § 873 BGB).
- **Briefgrundschuld:** Hier gehören eine schriftliche Abtretungserklärung und die Übergabe des Grundschuldbriefs dazu (§ 1154 Abs. 1 BGB).

Für die Eintragung im Grundbuch muss die Erklärung durch öffentliche oder öffentlich beglaubigte Urkunden nachgewiesen werden. Erklärungen einer Behörde im Sinn der Grundbuchordnung genügen mit Unterschrift und Siegel (§ 29 GBO).

Der Ablauf in fünf Schritten

1. **Zusage der neuen Bank:** Die neue Bank prüft Dich und die Immobilie und sagt die Finanzierung zu.
2. **Kündigung:** Du kündigst Dein bisheriges Darlehen fristgerecht zum Ende der Zinsbindung (§ 489 Abs. 1 Nr. 1 BGB) oder zehn Jahre nach vollständiger Auszahlung (§ 489 Abs. 1 Nr. 2 BGB).
3. **Treuhandauftrag:** Die neue Bank schickt der alten Bank den Ablösebetrag mit einer Auflage. Die alte Bank darf das Geld nur verwenden, wenn sie die Grundschuld abtritt und die nötigen Unterlagen herausgibt.
4. **Abtretungserklärung:** Die alte Bank erklärt die Abtretung in der für das Grundbuch nötigen Form, bei einer Briefgrundschuld zusammen mit dem Brief.
5. **Eintragung:** Das Grundbuchamt trägt die neue Bank als Gläubigerin der Grundschuld ein.

Mit der neuen Bank vereinbarst Du außerdem, welche Darlehen die Grundschild künftig sichert. Diese Vereinbarung ist Teil der Finanzierungsunterlagen der neuen Bank.

Kosten nach GNotKG

Grundbuch und Notar rechnen nach dem Gerichts- und Notarkostengesetz (GNotKG) ab. Maßgeblich ist der Betrag der eingetragenen Grundschild, nicht Deine Restschuld.

Grundschild	150.000 €	200.000 €	300.000 €
Abtretung, Grundbuch (0,5)	190,50 €	217,50 €	317,50 €
Beglaubigung, Notar (0,2, max. 70 €)	70,00 €	70,00 €	70,00 €
Vergleich: Löschung + neue Grundschild, nur Grundbuch (0,5 + 1,0)	571,50 €	652,50 €	952,50 €

Grundlage sind KV 14130 (Eintragung der Veränderung, 0,5), KV 14140 (Löschung, 0,5), KV 14121 (Eintragung einer Grundschild, 1,0) und KV 25100 (Beglaubigung einer Unterschrift, 0,2, mindestens 20 und höchstens 70 Euro) mit den Werten der Tabelle B. Notarkosten kommen mit Umsatzsteuer und Auslagen. Entwirft der Notar die Abtretungserklärung selbst, berechnet er statt der reinen Beglaubigung eine Entwurfsgebühr von 0,3 bis 0,5 (KV 24102).

Bei der Neubestellung einer Grundschild kommt zur Grundbuchgebühr noch der Notar für die Grundschildbestellung hinzu. Die Abtretung ist deshalb in fast allen Fällen deutlich günstiger.

Wer die Kosten trägt

Das Gesetz enthält eine Regel zur Beglaubigung: Verlangt die neue Bank eine öffentlich beglaubigte Abtretungserklärung, muss die bisherige Bank diese auf ihre Kosten beglaubigen lassen (§ 1154 Abs. 1 Satz 2 BGB). Welche Kosten Dir am Ende berechnet werden, hängt von den Vereinbarungen mit beiden Banken ab. Frag vor dem Wechsel nach und lass Dir die voraussichtlichen Kosten nennen.

Zeitplan und typische Verzögerungen

Die Abtretung selbst ist schnell erklärt. Zeit kostet die Abstimmung zwischen zwei Banken und dem Grundbuchamt. Diese Punkte verzögern den Wechsel am häufigsten:

- **Späte Kündigung:** Zum Ende der Zinsbindung gilt ein Monat Frist (§ 489 Abs. 1 Nr. 1 BGB). Wer sie verpasst, kann erst später wechseln.
- **Grundschildbrief nicht auffindbar:** Bei einer Briefgrundschild gehört der Brief zur Abtretung. Ist er abhanden gekommen, muss er im Aufgebotsverfahren für kraftlos erklärt werden (§ 1162 BGB). Das dauert.
- **Unvollständige Unterlagen:** Fehlt der neuen Bank ein Einkommensnachweis oder der Grundbuchauszug, verschiebt sich die Zusage.

Beginne deshalb spätestens sechs Monate vor dem Stichtag mit dem Antrag bei der neuen Bank. Ein Forward-Darlehen lässt sich noch früher abschließen.

Was die neue Bank für die Abtretung braucht

- aktueller Grundbuchauszug mit den eingetragenen Grundschilden
- Darlehensvertrag der bisherigen Bank und die letzte Jahresmitteilung mit der Restschuld
- bei einer Briefgrundschild die Information, wo der Brief liegt, meist bei der bisherigen Bank

- Deine Unterschrift unter die Finanzierungsunterlagen der neuen Bank

Wann die Abtretung nicht reicht

- **Mehr Geld nötig:** Deckt die eingetragene Grundsschuld den neuen Darlehensbetrag nicht, braucht die neue Bank eine zusätzliche Grundsschuld.
- **Mehrere Gläubiger:** Sichern mehrere Grundschulden verschiedene Darlehen, müssen alle Beteiligten mitwirken.
- **Rangfragen:** Die neue Bank verlangt meist den ersten Rang. Stehen Rechte davor, kostet die Klärung Zeit.

Ob sich der Wechsel trotz dieser Kosten rechnet, zeigt das Rechenbeispiel im Ratgeber Prolongation oder Umschuldung.

Unsere Einordnung aus der Beratungspraxis: Wir koordinieren Kündigung, Treuhandauftrag und Abtretung zwischen alter und neuer Bank, damit der Übergang zum Stichtag klappt. Anschluss prüfen lassen.

Häufige Fragen

Was kostet eine Grundschuldabtretung?



Meist wenige hundert Euro. Das Grundbuchamt berechnet für die Eintragung der Abtretung eine 0,5-Gebühr nach Tabelle B des GNotKG, bei 200.000 Euro Grundsschuld 217,50 Euro. Dazu kommen die Kosten des Notars für die Abtretungserklärung.

Ist die Abtretung günstiger als eine neue Grundsschuld?



Ja, deutlich. Löschung und Neueintragung kosten allein beim Grundbuchamt eine 0,5- und eine 1,0-Gebühr, bei 200.000 Euro Grundsschuld 652,50 Euro. Dazu kommt der Notar für die neue Grundschuldbestellung.

Muss ich zum Notar?



In der Regel nicht. Die Abtretungserklärung gibt Deine bisherige Bank ab. Für das Grundbuch muss sie öffentlich beglaubigt sein oder, bei einer Behörde im Sinn der Grundbuchordnung, gesiegelt (§ 29 GBO).

Wie lange dauert eine Grundschuldabtretung?



Das hängt von beiden Banken und vom Grundbuchamt ab. Plane für den gesamten Wechsel einige Wochen ein und beginne deshalb mehrere Monate vor Ende der Zinsbindung.

QUELLEN UND STAND

- § [§ 1154 BGB](#): Abtretung, Form und Kosten der Beglaubigung
- § [§ 1192 BGB](#): Anwendung der Hypothekenvorschriften auf die Grundschuld
- § [§ 873 BGB](#): Einigung und Eintragung
- § [§ 29 GBO](#): Nachweis durch öffentliche oder öffentlich beglaubigte Urkunden
- § [GNotKG Anlage 1](#) KV 14121, 14130, 14140, 24102, 25100 und [Anlage 2](#) Tabelle B
- § Stand 25.09.2026

Sperling Baufinanzierung · Christian Sperling · Erlaubnisse nach § 34i und § 34c GewO

Grote Gert 16 · 47495 Rheinberg · Telefon 02843 90 6666 1 · anfrage@sperling-baufinanzierung.de

Zweigstelle Moers: Mittelstraße 17 · 47441 Moers · Telefon 02841 9815171

Quelle: sperling-baufinanzierung.de · Ausdruck vom 25.09.2026 · Angaben ohne Gewähr, kein Angebot im Sinne des § 34i GewO