

## Übungsaufgaben zum Erbbaurecht

### Aufgabe 1

Nachfolgend findest Du eine Werbeanzeige der LBS zum Thema Erbbaurecht! Beurteile diese Werbeanzeige!



## **Erbbaurecht: Finanzierungsbeispiel**

**Grundstück: Lieber kaufen oder in Erbpacht nehmen?**

### **VARIANTE 1:**

<b>Kauf des Grundstücks mit Hilfe von Krediten</b>	<b>Monatliche Belastung</b>
Eigenkapital 50.000 Euro	0,00 Euro
Bausparvertrag 80.000 Euro (6 ‰)	480,00 Euro
Bankdarlehen 185.000 Euro, 5% Zins p.a., 1% Tilgung p.a.	925,00 Euro
<b>Gesamt 315.000 Euro</b>	<b>1.405,00 Euro</b>

### **VARIANTE 2:**

<b>Übernahme des Grundstücks im Erbbaurecht</b>	<b>Monatliche Belastung</b>
Eigenkapital 50.000 Euro	0,00 Euro
Bausparvertrag 80.000 Euro (6 ‰)	480,00 Euro
Bankdarlehen 85.000 Euro, 5% Zins p.a., 1% Tilgung p.a.	425,00 Euro
Erbbauzins (3% p.a. für 100.000 Euro)	250,00 Euro
<b>Gesamt 315.000 Euro</b>	<b>1.155,00 Euro</b>

**Problematisch ist die schwer kalkulierbare Entwicklung des Erbbauzinses. Evtl. hebt ein ansteigender Erbbauzins den errechneten Finanzierungsvorteil von monatlich 250,00 Euro bzw. 3.000,00 Euro jährlich sehr schnell wieder aus! Ggf. wird dann die monatliche Belastung deutlich höher als bei einer Finanzierung von Haus UND Grundstück in Variante 1.**

### Aufgabe 2

Zur Finanzierung einer neuen Eigentumswohnung benötigt der Kunde ein Hypothekendarlehen. Welche Auskunft ist richtig?

- [1] Dieses Darlehen kann nur mit einer Hypothek abgesichert werden
- [2] Mit einer Hypothek kann keine Eigentumswohnung, sondern nur ein Grundstück belastet werden
- [3] Die Höhe des Darlehenszinssatzes ist abhängig vom Auszahlungskurs und von der Zinsfestschreibungszeit für dieses Darlehen**
- [4] Sofern die Eigentumswohnung im Erbbaurecht gekauft wird, kann kein langfristiges Darlehen gewährt werden
- [5] Hypothekendarlehen für eine Eigentumswohnung dürfen nur gewährt werden, wenn die dingliche Sicherheit an erster Rangstelle eingetragen wird
- [6] Bei Inanspruchnahme einer Tilgungsstreckung von 2 % ermäßigen sich für den Darlehensnehmer die Darlehenszinsen in gleicher Höhe

### **Aufgabe 3**

Welche Aussage über Grundbucheintragungen ist richtig?

- [1] Für die Eintragung einer Grundschuld mit Zwangsvollstreckungsklausel in das Grundbuch ist u.a. die Bewilligung in notariell beurkundeter Form erforderlich**
- [2] Bevor eine Eintragung über den Eigentumsübergang an einem Grundstück im Grundbuch erfolgen kann, muss zunächst eine Auflassungsvormerkung in Abteilung II eingetragen werden
- [3] Die eingetragenen Grundpfandrechte in Abteilung III genießen absoluten Vorrang vor den Eintragungen in Abteilung II
- [4] Die Eintragung des Nießbrauchs in das Grundbuch bedarf der Zustimmung des Begünstigten
- [5] Das Bestandsverzeichnis, aus dem die Größe des Grundstücks hervorgeht, ist in Abteilung I enthalten
- [6] Als Belastungen des Grundstücks können Vorkaufs- und Erbbaurecht in Abteilung III eingetragen werden

### **Aufgabe 4**

Betrachte die nachfolgenden Grundbuchauszüge eines Erbbaurechts. Notiere Dir, welche Eigentumsverhältnisse, Verpflichtungen und Einschränkungen vorliegen!

Einlagebogen

Amtsgericht Kleve Grundbuch von Kleve Blatt 765A Bestandsverzeichnis 1

Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte					Größe		
		Gemarkung (Vermessungsbezirk) a	Flur	Karte Flurstück b	Liegenschaftsbuch c/d	Wirtschaftsart und Lage e	ha	a	m <sup>2</sup>
1		Kleve	83	10		Gebäude- und Freifläche, Hölderlinstraße 22		7	73

Einer

Einlagebogen

Amtsgericht Kleve Grundbuch von Kleve Blatt 765A Erste Abteilung 1

Laufende Nummer der Eintragungen	Eigenümer	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
1	Katholische Kirchengemeinde St. Lamberti Kleve	1	Auf Grund der Auflassung vom 23. Dezember 1990 eingetragen am 29. Juli 1991. <i>Gerigh Hammer</i>

Einlagebogen

Amtsgericht Kleve Grundbuch von Kleve Blatt 765A Zweite Abteilung 1

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1	Erbbaurecht für den Bauingenieur Hans Welticke für die Dauer von neunundneunzig Jahren seit dem 1. März 2002 unter Bezugnahme auf die Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses des Erbbaugrundbuchs von Kleve Blatt 3998 eingetragen am 27. April 2002
2	1	Ein Vorkaufsrecht für den Bauingenieur Hans Welticke für alle Verkaufsfälle unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 15. März 2002 eingetragen am 27. April 2002 <i>Gerigh Hammer</i>



Einlegebogen

Amtsgericht Kleve Grundbuch von Kleve Blatt 3998 Bestandsverzeichnis

Laufende Nummer der Grundstücke	Bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte				Größe			
		Gemarkung (Vermessungsbezirk)	Flur	Karte Flurstück	Liegenschaftsbuch	Wirtschaftsart und Lage			
		a	b	c/d	e	ha	a	m <sup>2</sup>	
1	2	3				4			
zu 1	Erbbauerecht, eingetragen auf dem im Grundbuch von Kleve Blatt 765A unter Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses	Kleve	83	10	Gebäude- und Freifläche Hölderlinstr. 22	7	73		
Einer	<p>in Abt. II Nr. 1 für die Dauer von 99 Jahren seit dem Tag der Eintragung, dem 27. April 2002.</p> <p>Der Erbbauberechtigte bedarf zur Veräußerung oder Belastung des Erbbauerechts der Zustimmung des Grundstückseigentümers.</p> <p>Als Eigentümer des belasteten Grundstücks ist die katholische Kirchengemeinde St. Lamberti in Kleve eingetragen.</p> <p>Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 15. März 2002 bei Anlegung dieses Blattes hier vermerkt am 27. April 2002.</p>								
hner					<i>Gerigh</i>			<i>Hammer</i>	

Einlegebogen

Amtsgericht Kleve Grundbuch von Kleve Blatt 3998 Erste Abteilung

Laufende Nummer der Eintragungen	Eigentümer	Laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	2	3	4
1	Bauingenieur Hans Welticke	1	Bei Bestellung des Erbbauerechts auf Blatt 765A in Abt. II Nr. 1 eingetragen und hier vermerkt am 27. April 2002.
			<i>Gerigh</i> <i>Hammer</i>

Einlegebogen

Amtsgericht Kleve Grundbuch von Kleve Blatt 3998 Zweite Abteilung

Laufende Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1	Erbbauzins von 450,00 (vierhundertfünfzig) EUR jährlich vom 1. März 2002 ab für den jeweiligen Eigentümer des im Grundbuch von Kleve Blatt 765A unter Nr. 1 des Bestandsverzeichnisses verzeichneten Grundstücks.
		<p>Unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 15. März 2002 eingetragen am 27. April 2002</p> <p style="text-align: center;"><i>Gerigh</i> <i>Hammer</i></p>

### **Lösung zu Aufgabe 4**

- **Erbbaurechtsgeber = Grundstückseigentümer = Kath. Kirchengemeinde St. Lamberti**
- **Erbbaurechtsnehmer = Hans Welticke**
- **Gebäude = Eigentum Hans Welticke**
- **Grundstück = Eigentum Kath. Kirchengemeinde St. Lamberti**
- **Erbbaurecht → Eintrag 1. Rangstelle II. Abt. als Last/Beschränkung**
- **eigenes Grundbuchblatt (Erbbaugrundbuch) für Erbbaurecht → kann mit eigenständigen Grundpfandrechten und Dienstbarkeiten belastet werden**
- **Veräußerung oder Belastung bedarf Zustimmung Kath. Kirchengemeinde St. Lamberti (vgl. Bestandsverzeichnis Erbbaugrundrechtsblatt 3998)**
- **Hans Welticke hat Vorkaufsrecht (vgl. II. Abt. Grundbuchblatt 756A)**
- **Erbbauzins dinglich abgesichert (450,00 € jährlich) → eingetragen II. Abt. Erbbaugrundbuch 1. Rangstelle (geht im Rang einem noch einzutragenden Grundpfandrecht vor)**