

Aufgabe 1 [3, 2, 5, 4, 2, 3]

Die Eheleute Sigrid und Paul Lohre wollen in einigen Jahren ihren Traum vom „eigenen Heim“ in die Realität umsetzen. Durch eine Zeitungsanzeige werden die Eheleute Sigrid und Paul Lohre auf ein Einfamilienhaus aufmerksam. Zur Beurteilung des Objekts liegt Ihnen der Grundbuchauszug vor.

Welche der unten stehenden Eintragungen sind

1. der Aufschrift
2. dem Bestandsverzeichnis
3. der ersten Abteilung
4. der zweiten Abteilung
5. der dritten Abteilung
6. des Grundbuches zuzuordnen?

Tagen Sie die Ziffer vor dem jeweils zutreffenden Teil des Grundbuchs ein.

Eintragungen

	aufgelassen am 20. Juni 1972, eingetragen am 24. Juli 1972.
	Gebäude- und Freifläche; Alpenstraße 17; Größe: 8 a, 56 m ² .
	Zehntausend Euro Grundschuld, verzinslich mit 16 v. H. jährlich und jederzeit fällig für den Installateur Hendrik Kramer, Köln. Sofort vollstreckbar gemäß § 800 ZPO gegen den jeweiligen Grundstückseigentümer.
	Recht der Rheinisch-Westfälischen-Elektrizitätswerke AG zur Auslegung und Unterhaltung einer Hochspannungsleitung
	Wegerecht an dem Grundstück Elisenstraße 3, dort eingetragen in Band 2, Blatt Nr. 1026, Abteilung 2 Nr.1
	Ehegatte Klaus Marquardt, geboren 28. April 1952, - zu 1/2 Anteil und Ehegattin Luise Marquardt, geboren 10. Mai 1952, - zu 1/2 Anteil

Aufgabe 2 [2]

Um welches Recht handelt es sich bei dem Wegerecht an dem Grundstück Elisenstraße 3 (Wegerecht an dem Grundstück Elisenstraße 3, dort eingetragen in Band 2, Blatt Nr. 1026, Abteilung 2 Nr.1)?

1. Auflassungsvormerkung
2. Grunddienstbarkeit
3. Beschränkt persönliche Dienstbarkeit
4. Nießbrauch
5. Reallast

Aufgabe 3 [2]

Was bedeutet die Eintragung

„Zehntausend Euro Grundschuld, verzinslich mit 16 v. H. jährlich und jederzeit fällig für den Installateur Hendrik Kramer, Köln. Sofort vollstreckbar gemäß § 800 ZPO gegen den jeweiligen Grundstückseigentümer.“

zugunsten Hendrik Kramers für die Grundstückseigentümer Klaus und Luise Marquardt?

1. Im Fall der Verwertung muss der Grundsuldgläubiger die Höhe der tatsächlichen Forderung beweisen.
2. Bei diesem Grundpfandrecht entfällt für den Gläubiger die Klage auf Duldung der Zwangsvollstreckung.
3. Das der Eintragung zugrunde liegende Darlehen ist mit 16 % jährlich zu verzinsen.
4. Durch diese Grundbucheintragung können damit gesicherte Kredite ohne Kündigung jederzeit fällig gestellt werden.
5. Bei dieser Eintragung handelt es sich um eine Buchgrundsuld.
6. Zur Löschung der Grundsuld muss der Kreditnehmer einen Nachweis über die vollständige Rückzahlung des Kredits beim Amtsgericht vorlegen.

Aufgabe 4 [5]

Die Eheleute Steffi und Claus Laufer planen den Kauf eines Baugrundstücks, auf dem sie ein Mehrfamilienhaus errichten möchten. Sie wollen die Wohnungen dieses Mehrfamilienhauses vermieten. Die Finanzierung soll über die Kreditbank AG abgewickelt werden. Die Eheleute Laufer beabsichtigen das Grundstück zu erwerben. Sie wollen wissen, ab wann sie Eigentümer des Grundstücks sind.

Die Eheleute Laufer werden Eigentümer des Grundstücks mit ...

1. Beurkundung des unterschriebenen Kaufvertrages durch den Notar.
2. Beurkundung der Auflassung durch den Notar.
3. Eintragung der Auflassungsvormerkung in das Grundbuch.
4. fristgerechter Zahlung des Kaufpreises.
5. Eintragung der Eheleute in Abteilung I des Grundbuches.

Aufgabe 5 [4]

In einem Grundstückskaufvertrag steht folgender Vermerk:

„... Um den vertragsgemäßen Eigentumsübergang zu sichern, bewilligt der Veräußerer und beantragt der Erwerber die Eintragung einer Vormerkung ...“

Welche der folgenden Aussagen zu diesem Vermerk ist richtig?

1. Der Eigentümerwechsel vom Verkäufer auf den Käufer gilt bereits mit Abschluss des Kaufvertrags als vollzogen. Die Grundbucheintragung hat dann nur noch deklaratorischen Charakter.
2. Der Käufer hat mit Eintragung dieses Vermerks das freie Verfügungsrecht über das Grundstück.
3. Bis zur Umschreibung im Grundbuch werden weitere Rechte nur mit Eintragung einer Auflassungsvormerkung in Abteilung II rechtswirksam.
4. Ist der Vermerk im Grundbuch eingetragen, so kann ein weiterer Kaufinteressent dieses Grundstück nicht gutgläubig erwerben.
5. Bis zur Eintragung als Eigentümer ins Grundbuch hat der Käufer die Möglichkeit, jederzeit ohne Angabe von Gründen vom Kaufvertrag zurückzutreten.

Aufgabe 6 [1, 3, 4, 2]

Ihr Kunde Manfred Albers hat ein Einfamilienhaus geerbt. Er legt Ihnen den nachstehenden Grundbuchauszug vor.

Auszug aus dem Grundbuch			
Amtsgericht Hamburg Grundbuch von Niendorf Band 15 Blatt 176 Zweite Abteilung			
Lfd. Nummer der Eintragungen	Lfd. Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen	
1	2	3	
1	1	Fernwärmeleitungsrecht für die Hamburgische Elektrizitätswerke, Hamburg, gemäß Bewilligung vom 17.10.1980 und eingetragen am 07.01.1981	

		gez. Müller gez. Schulze	
2	1	Lebenslängliches Wohnrecht für Hilde Albers, geb. 06.06.1925. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 07.12.1981 eingetragen 14.02.1982 gez. Müller gez. Schulze	
3	1	Wegerecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Niendorf, Band 15 Blatt 177, gemäß Bewilligung vom 04.04.1993 und eingetragen am 18.05.1993 gez. Müller gez. Schulze	
Amtsgericht Hamburg Grundbuch von Niendorf Band 15 Blatt 176 Dritte Abteilung			
Lfd. Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der belasteten Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Betrag	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden
1	2	3	4
1	1	200.000 €	Zweihunderttausend € Grundschuld für die Kreditbank AG verzinslich mit 18 % jährlich. Der jeweilige Eigentümer ist der sofortigen Zwangsvollstreckung unterworfen. Unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 03.01.1992 im Range vor Abteilung II Nr. 2 eingetragen am 15.04.1992. gez. Müller gez. Schulze

Herr Albers fragt nach der Rangfolge der einzelnen Eintragungen der Abteilungen II und III des Grundbuchs. Bestimmen Sie die Rangfolge der unter a) bis d) aufgeführten Eintragungen aus Abteilung II und III des Grundbuchs. Ordnen Sie den Eintragungen von a) bis d) die jeweilige Rangstelle von 1 bis 4 zu.

Eintragungen in Abteilung II und III des Grundbuches

- a) Abteilung II, laufende Nr. 1 _____
- b) Abteilung II, laufende Nr. 2 _____
- c) Abteilung II, laufende Nr. 3 _____
- d) Abteilung III, laufende Nr. 1 _____

Aufgabe 7 [2, 4]

Ihr Kunde Manfred Albers hat ein Einfamilienhaus geerbt. Er legt Ihnen den nachstehenden Grundbuchauszug vor.

Auszug aus dem Grundbuch			
Amtsgericht Hamburg Grundbuch von Niendorf Band 15 Blatt 176 Zweite Abteilung			
Lfd. Nummer	Lfd. Nummer der	Lasten und Beschränkungen	

der Eintragungen	betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis		
1	2	3	
1	1	Fernwärmeleitungsrecht für die Hamburgische Elektrizitätswerke, Hamburg, gemäß Bewilligung vom 17.10.1980 und eingetragen am 07.01.1981 gez. Müller gez. Schulze	
2	1	Lebenslängliches Wohnrecht für Hilde Albers, geb. 06.06.1925. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 07.12.1981 eingetragen 14.02.1982 gez. Müller gez. Schulze	
3	1	Wegerecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Niendorf, Band 15 Blatt 177, gemäß Bewilligung vom 04.04.1993 und eingetragen am 18.05.1993 gez. Müller gez. Schulze	
Amtsgericht Hamburg Grundbuch von Niendorf Band 15 Blatt 176 Dritte Abteilung			
Lfd. Nummer der Eintragungen	Laufende Nummer der belasteten Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Betrag	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden
1	2	3	4
1	1	200.000 €	Zweihunderttausend € Grundschuld für die Kreditbank AG verzinslich mit 18 % jährlich. Der jeweilige Eigentümer ist der sofortigen Zwangsvollstreckung unterworfen. Unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 03.01.1992 im Range vor Abteilung II Nr. 2 eingetragen am 15.04.1992. gez. Müller gez. Schulze

Herr Albers möchte von Ihnen Informationen über die Eintragung in Abteilung III. Welche der folgenden Aussagen über die Eintragung in Abteilung III sind zutreffend? (2 Lösungen)

- Bei der Grundschuld handelt es sich um eine Buchgrundschuld.
- Bei der Grundschuld haftet neben dem Grundstück auch das darauf errichtete Gebäude.
- Der Grundstückseigentümer haftet immer persönlich und dinglich.
- Um eine schnelle Verwertbarkeit sicherzustellen, ist die Grundschuld mit einer Zwangsvollstreckungsklausel ausgestattet.
- Der Darlehenszinssatz beträgt laut Grundbucheintragung 18 % p. a.
- Die Rechtswirksamkeit der Grundschuld ist vom Bestehen der Darlehensforderung abhängig.

Aufgabe 8 [3, 2, 1, 3, 4, 2]

Die Eheleute Walter und Ingrid Schulz, Kunden der Kreditbank AG, beabsichtigen eine Eigentumswohnung (Baujahr 2002) zu erwerben. Bernd und Anja Lange, Verkäufer der Eigentumswohnung, haben den Eheleuten Schulz den zugehörigen Wohnungsgrundbuchauszug Blatt 1609 übergeben. Die Eheleute Schulz bitten Sie um Erläuterungen zum Grundbuchauszug.

Welche der folgenden Verzeichnisse/Abteilungen sind den nachstehenden Eintragungen zuzuordnen?

Tragen Sie die Ziffer vor dem/der jeweils zutreffenden Verzeichnis/Abteilung ein.

Verzeichnisse/Abteilungen

- 1 Bestandsverzeichnis
- 2 Erste Abteilung
- 3 Zweite Abteilung
- 4 Dritte Abteilung

Eintragungen

	Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) für die jeweiligen Eigentümer Blatt 4854.
	Aufgrund der Auflassung vom 09.04.2002 eingetragen am 03.05.2002.
	203/10.000 Miteigentumsanteil an dem Grundstück Barmbek Flurstück 6166 Gebäude- und Freifläche Größe 5.285 qm verbunden mit dem Sondereigentum an der Wohnung im Aufteilungsplan Nr. 40.
	Beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Fernwärmeleitungsrecht) für die Hamburgische Elektrizitäts-Werke AG.
	Einhunderttausend Euro Grundschuld für die Hypo AG in Frankfurt mit 18 % Zinsen jährlich. Der jeweilige Eigentümer ist der sofortigen Zwangsvollstreckung unterworfen.
	Bernd Lange und Anja Lange zu je 1/2 Anteil.

Aufgabe 9 [2]

Welche Aussage über den "gesetzlichen Lösungsanspruch" ist richtig?

1. Er bedarf im Gegensatz zur Löschungsvormerkung einer besonderen Vereinbarung.
2. Ein nachrangiger Gläubiger hat Anspruch auf Löschung vorrangigen Rechtes in Abteilung III, wenn dieses Recht zur Eigentümergrundschuld geworden ist.
3. Er muss in Abteilung III des Grundbuches eingetragen werden.
4. Er bedarf der besonderen Vereinbarung zwischen den Vertragspartnern und der Eintragung im Grundbuch.
5. Er kann durch Vertrag nicht ausgeschlossen werden.

Aufgabe 10 [5]

Welche Aussage über die Rangfolge der Eintragungen im Grundbuch ist falsch?

1. Die Rangfolge von Rechten in derselben Abteilung des Grundbuches bestimmt sich nach der Reihenfolge der Eintragungen.
2. Sind die Rechte in verschiedenen Abteilungen des Grundbuches eingetragen, so hat das unter Angabe eines früheren Tages eingetragene Recht den Vorrang.
3. Rechte, die in verschiedenen Abteilungen des Grundbuches unter Angabe desselben Tages eingetragen sind, haben gleichen Rang.
4. Die Rangfolge der Rechte im Grundbuch kann nachträglich durch Einräumung eines Vorranges geändert werden.
5. Bei einer Zwangsvollstreckung in das Grundstück sind die Gläubiger der in Abteilung III des Grundbuches eingetragenen Rechte vor denen der Abteilung II zu befriedigen.
6. Der Eigentümer kann sich bei einer Belastung des Grundstücks die Befugnis vorbehalten, ein bestimmtes Recht mit dem Range vor einem anderen Recht im Grundbuch eintragen zu lassen.

Aufgabe 11 [1, 6, 4]

Ordnen Sie zu, indem Sie die Kennziffern von 3 der insgesamt 6 unterschiedlichen Grundbucheintragungen bei den Abteilungen des jeweiligen Grundbuches eintragen!

Unterschiedliche Grundbucheintragungen

1. "Aufgelassen am 12. Juli 1982, eingetragen am 9. Oktober 1982."
2. "Wegerecht an dem Grundstück Oldenburg, Band 18, Blatt 204, Flur 4, Flurstück 63."
3. "Von Band 21, Blatt 674, übernommen am 6. Februar 1989."
4. "Der jeweilige Grundstückseigentümer unterwirft sich der sofortigen Zwangsvollstreckung gemäß §800 ZPO."
5. "Hof- und Gebäudefläche Wienstr. 103, 1472 m²."
6. "Wegerecht für den jeweiligen Eigentümer des Grundstücks Hamburg, Band 87, Blatt 2439."

Abteilungen des Grundbuches

_____ Abteilung I

_____ Abteilung II

_____ Abteilung III

Aufgabe 12 [2]

Was versteht man unter dem Begriff "Auflassung"?

1. Die Vormerkung zur Sicherung des Mietrechts an einem Grundstück.
2. Die Einigung des Veräußerers und des Erwerbers über die Eigentumsübertragung an einem Grundstück in notarieller Form.
3. Die schuldrechtliche Einigung zwischen Verkäufer und Käufer eines Grundstückes über die Höhe des Kaufpreises.
4. Die Erklärung, dass der Pächter ein Grundstück nutzen kann.
5. Die Einigung zwischen Kreditnehmer und Kreditgeber über die Eintragung eines Grundpfandrechtes.
6. Die Erschließung eines Grundstücks durch die Gemeinde.
7. Die Vermessung eines Grundstückes durch das Katasteramt.

Aufgabe 13 [6]

Welche Aussage über die Rangfolge der Eintragungen im Grundbuch ist falsch?

1. Die Rangfolge von Rechten in derselben Abteilung des Grundbuches bestimmt sich nach der Reihenfolge der Eintragungen.
2. Sind die Rechte in verschiedenen Abteilungen des Grundbuches eingetragen, so hat das unter Angabe eines früheren Tages eingetragene Recht den Vorrang.
3. Rechte, die in verschiedenen Abteilungen des Grundbuches unter Angabe desselben Tages eingetragen sind, haben gleichen Rang.
4. Die Rangfolge der Rechte im Grundbuch kann nachträglich durch Einräumung eines Vorranges geändert werden.
5. Der Eigentümer kann sich bei einer Belastung des Grundstücks die Befugnis vorbehalten, ein bestimmtes Recht mit dem Rang vor einem anderen Recht im Grundbuch eintragen zu lassen.
6. Bei einer Zwangsvollstreckung in das Grundstück sind die Gläubiger der in Abteilung III des Grundbuches eingetragenen Rechte vor denen der Abteilung II zu befriedigen.

Aufgabe 14 [6, 3, 7]

Ordnen Sie zu, indem Sie die Kennziffern von 3 der insgesamt 7 Begriffe aus dem Grundbuchwesen bei den Abteilungen des Grundbuches eintragen!

Begriffe aus dem Grundbuchwesen

1. Grundstücksgröße
2. Flurnummer
3. Auflassungsvormerkung

4. Mit dem Grundstückseigentum verbundene Rechte an fremden Grundstücken
5. Öffentliche Baulast
6. Grundstückseigentümer
7. Sicherungshypothek

Abteilungen des Grundbuchs

_____ Abteilung I

_____ Abteilung II

_____ Abteilung III

Aufgabe 15 [1, 5, 2]

Ordnen Sie zu, indem Sie die Kennziffern von 3 der insgesamt 6 Beschreibungen/Erläuterungen bei den Arten der Vormerkung im Grundbuch eintragen!

Beschreibungen/Erläuterungen

1. Dient zur Sicherung des dinglichen Anspruchs auf Übertragung des Eigentums an einem Grundstück.
2. Kann vom vorrangigen Gläubiger zu Gunsten eines nachrangigen Gläubigers bewilligt werden.
3. Urkunde, mit der der Gläubiger die Löschung der Hypothek bewilligt.
4. Befugnis des Eigentümers, ein anderes, dem Umfange nach bestimmtes Recht im Range nach einem oder mehreren Rechten eintragen zu lassen.
5. Vorläufige Eintragung, die den öffentlichen Glauben an eine Grundbucheintragung zerstört.
6. Damit kann der Eigentümer eine bestimmte Rangstelle für eine später einzutragende Hypothek sichern.

Arten der Vormerkung im Grundbuch

_____ Auflassungsvormerkung

_____ Widerspruch

_____ Rangrücktritt

Aufgabe 16 [1]

Welche Aussage über Grundbucheintragungen ist richtig?

1. Für die Eintragung einer Grundschild 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 17 [4, 1, 2]

Ordnen Sie zu, indem Sie die Kennziffern von 3 der insgesamt 6 Eintragungen bei den zugehörigen Abteilungen des Grundbuches eintragen.

Eintragungen

1. Auflassungsvormerkung zu Gunsten Herrn Anton Huber.
2. Rangvorbehalt für eine Grundschild über 100.000 € gegenüber einer Hypothek von 60.000 €.
3. Recht an einem fremden Grundstück.

4. Aufgelassen am 27. Mai 1982.
5. Gesetzlicher Lösungsanspruch vom 10.05.1982 für eine Grundschuld über 200.000 €.
6. Größe der Eigentumswohnung in m².

Abteilungen des Grundbuches

_____ Abt. I

_____ Abt. II

_____ Abt. III

Aufgabe 18 [2]

Welche Aussage über die Auflassungsvormerkung ist richtig?

1. Die Auflassungsvormerkung wird in Abteilung I des Grundbuches bei der Angabe des Eigentümers eingetragen.
2. Die Auflassungsvormerkung sichert dem Käufer den dinglichen Anspruch auf Eigentumsübertragung mit der Rangstelle, mit der sie eingetragen wurde.
3. Ab 1978 gilt die gesetzliche Auflassungsvormerkung und braucht deshalb nicht mehr eingetragen zu werden.
4. Durch die Auflassungsvormerkung wird erreicht, dass dem Käufer das Grundstück frei von Lasten und Beschränkungen übertragen wird.
5. Die Auflassungsvormerkung bietet dem Verkäufer eine Sicherheit für den Fall, dass der Käufer nicht rechtzeitig zahlt.

Aufgabe 19 [3, 4, 7]

Ordnen Sie zu, indem Sie die Kennziffern von 3 der insgesamt 7 Sachverhalte in die Kästchen bei den Abteilungen des Grundbuchs eintragen!

Sachverhalte

1. Gesetzliches Vorkaufsrecht einer Gemeinde
2. Größe und Lage des Grundstücks
3. Auflassung
4. Auflassungsvormerkung
5. Wegerecht an einem fremden Grundstück
6. Gesetzlicher Lösungsanspruch bei einer Hypothek
7. Rangrücktritt bei einer Grundschuld

Abteilungen des Grundbuchs

_____ Abteilung I

_____ Abteilung II

_____ Abteilung III

Aufgabe 20 [1]

Der Nachbar des Grundstücks B stellt fest, dass ein seiner Meinung nach zu seinem Grundstück A gehörender Privatweg als Flurstück versehentlich bei Grundstück B eingetragen worden ist. Er legt deshalb bei dem Grundbuchamt "Widerspruch" ein. Wie wird das Grundbuchamt seinen Antrag behandeln?

1. Das Grundbuchamt trägt den Widerspruch sofort in der zweiten Abteilung des Grundstücks B ein.
2. Das Grundbuchamt schreibt das Flurstück von B auf A antragsgemäß um.
3. Der Widerspruch wird zu den Grundakten des Grundstücks A genommen.
4. Der gute Glaube an das Grundbuch verbietet die Eintragung eines Widerspruchs.

Aufgabe 21 [3]

Das Recht an einem Grundstück ist im § 1090 BGB wie folgt definiert: "Ein Grundstück kann in der Weise belastet werden, dass derjenige, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, berechtigt ist, das Grundstück in einzelnen Beziehungen zu benutzen ..." Um welches Recht kann es sich hierbei handeln?

1. Reallast
2. Nießbrauch
3. Beschränkt persönliche Dienstbarkeit
4. Vorkaufsrecht
5. Grunddienstbarkeit

Aufgabe 22 [3]

Welche Tatsache wird von dem öffentlichen Glauben an die Richtigkeit der Grundbucheintragungen nicht erfasst?

1. Wegerechte
2. Eigentümer des Grundstücks
3. Größe des Grundstücks
4. Tag der Eintragungen
5. Belastungen in der zweiten Abteilung

Aufgabe 23 [5]

Wie wird das Recht bezeichnet, auf einem Grundstück ein Gebäude errichten zu dürfen, ohne dass man Eigentümer des Grundstücks ist?

1. Nießbrauch
2. Reallast
3. Grunddienstbarkeit
4. Wohnungseigentumsrecht
5. Erbbaurecht

Aufgabe 24 [3]

Ein Recht an einem Grundstück ist in § 1105 BGB wie folgt definiert: "Ein Grundstück kann in der Weise belastet werden, dass an denjenigen, zu dessen Gunsten die Belastung erfolgt, wiederkehrende Leistungen aus dem Grundstück zu entrichten sind." Um welches Recht handelt es sich hierbei?

1. Nießbrauch
2. Wohnrecht
3. Reallast
4. Wegerecht
5. Rentenschuld

Aufgabe 25 [3]

Wo werden die Urkunden aufbewahrt, auf die sich die Eintragungen im Grundbuch gründen?

1. In der dritten Abteilung des Grundbuchs
2. Im Bestandsverzeichnis
3. In der Grundakte
4. In der ersten Abteilung des Grundbuchs

Aufgabe 26 [a = Auflassungsvormerkung, b = Rangvorbehalt]

Bei den nachfolgend geschilderten Situationen soll ein berechtigtes Interesse geschützt werden. Welche Grundbucheintragung empfehlen Sie?

- a) Der Verkäufer eines Grundstücks verlangt bei Abschluss des Kaufvertrages vom Käufer die Hälfte des Kaufpreises. Der Käufer möchte jedoch grundsätzlich sicherstellen, dass er als neuer Eigentümer auch wirklich zum Zuge kommt.
- b) Ein Bauherr hat von seiner Bausparkasse die Zuteilung seines Bausparvertrages bekommen. Sein Finanzierungsplan sieht - vereinfacht - so aus:
70.000,00 € erste Hypothek für seine Sparkasse
40.000,00 € Bauspardarlehen (zweiter Rang ist vorgesehen)
50.000,00 € Eigenmittel
Das Grundpfandrecht der Bausparkasse wird zeitlich vor dem der Sparkasse eingetragen werden.
Der Bauherr hat nun Sorge, dass die Sparkasse nicht mehr zahlt, wenn das Grundpfandrecht der Bausparkasse an 1. Stelle steht.

Aufgabe 27

[a = Befugnis, ein anderes Recht mit einem Vorrang eintragen zu lassen b = nachträgliche Änderung des Rangverhältnisses verschiedener Rechte]

Die Rangordnung der Rechte in Abt. II und III des Grundbuchs kann durch Rangvorbehalt oder Rangänderung verändert werden. Erklären Sie kurz diese beiden Begriffe!

- a) Rangvorbehalt
- b) Rangänderung

Aufgabe 28

[a = dingliche Sicherung des Anspruchs auf Eigentumsübertragung und Vereitelung von nachträglichen Verfügungen b = Abteilung II]

- a) Welche Bedeutung hat die Auflassungsvormerkung?
- b) An welcher Stelle wird sie im Grundbuch eingetragen?

Aufgabe 29 [a = Grunddienstbarkeit b = beschränkt persönliche Dienstbarkeit c = Reallast]

Um welche Belastungen bzw. Beschränkungen handelt es sich bei folgenden Eintragungen in Abteilung II des Grundbuchs?

- a) Die Holzbrücke zum Grundstück Flur 12, Flurstück 123/2, auf Dauer in benutzbarem Zustand zu halten?
- b) Recht der Bundesrepublik Deutschland (Deutsche Bundespost) zur Auslegung und Unterhaltung eines Fernmeldekabels.
- c) Lebenslanglich unentgeltlich ist am letzten Werktag des Oktobers eines Jahres an die Eheleute Dieter Born und Klara, geborene Wagner der Gegenwert von 25 dz Weizen zu zahlen.

Aufgabe 30 [a = 80.000 €, b = 60.000 €]

Ein Kreditinstitut sichert einen Kontokorrentkredit über 80.000,00 € durch eine Grundschuld ab. Der Kreditnehmer hat diesen Kredit mit 60.000,00 € ausgenutzt.

- a) Wie hoch ist der dingliche Anspruch des Kreditinstituts?
- b) Wie hoch ist der persönliche Anspruch?

Aufgabe 31 [5]

Welche Aussage im Zusammenhang mit dem Grundbuch ist richtig?

1. Das Grundbuch kann von jedermann ohne berechtigtes Interesse eingesehen werden, da es ein öffentliches Register ist.
2. Eine Rentenschuld ist eine regelmäßig oder unregelmäßig wiederkehrende Leistung.
3. Ein Nießbrauch erschwert die Verwertbarkeit des belasteten Objektes, da die Erben des Nießbrauchers finanziellen Ausgleich verlangen können.
4. Eine Grunddienstbarkeit beim herrschenden Grundstück erschwert die Verwertbarkeit des herrschenden Grundstücks, wenn dieses Beleihungsobjekt ist.

5. Ein Rangrücktritt bei Grundpfandrechten kann nur mit Zustimmung des Grundstückseigentümers eingetragen werden.

Aufgabe 32 [4, 5, 2, 3, 1, 6]

Bringen Sie die folgenden Eintragungen, die im Grundbuch von Bayreuth, Band 47, Blatt 389, vorgenommen worden sind, in die richtige Rangfolge, indem Sie die Ziffern 1 bis 6 eintragen!

	Abt. II/1 Wohnrecht, eingetragen am 21.04.1988
	Abt. II/2 Reallast, eingetragen am 26.08.1988
	Abt. III/1 Hypothek, eingetragen am 15.01.1987
	Abt. III/2 Hypothek, eingetragen am 20.06.1988, im Range vor dem Recht II/1
	Abt. III/3 Grundschuld, eingetragen am 26.08.1988, im Range vor den Rechten II/1, II/2 und III/1
	Abt. III/4 Grundschuld, eingetragen am 05.09.1988

Aufgabe 33

[a = Antragsberechtigt ist jeder, dessen Recht von der Eintragung betroffen wird oder zu dessen Gunsten die Eintragung erfolgen soll. Die Eintragung muss derjenige bewilligen, dessen Recht von ihr betroffen wird. b = der bisherige Eigentümer, der Grundstückseigentümer, der Eigentümer des "herrschenden" Grundstücks, der Grundpfandrechtsgläubiger c = Eine Eintragung gilt als gelöscht, wenn in der hierfür vorgesehenen Spalte "Löschungen" ein Löschungsvermerk vorgenommen worden ist. Aus Gründen der Übersichtlichkeit wird die gelöschte Eintragung rot unterstrichen.]

Voraussetzungen dafür, dass vom Grundbuchamt eine Eintragung im Grundbuch vorgenommen wird, sind Antrag und Bewilligung.

- Wer kann eine Eintragung beantragen, wer muss sie bewilligen?
- Welcher der Beteiligten muss die Bewilligung erteilen:
 - für die Umschreibung des Eigentums an einem Grundstück
 - für die Bestellung einer Hypothek als Kreditsicherheit
 - für die Löschung einer Grunddienstbarkeit
 - für die Löschung eines Grundpfandrechts
- Wann gilt eine Eintragung im Grundbuch als gelöscht?

Aufgabe 34 [4]

Welche Definition kennzeichnet die Auflassungsvormerkung richtig?

- Sie ist eine Eintragung im Grundbuch, die dem Begünstigten das Recht einräumt, vom Grundstückseigentümer die Unterlassung bestimmter Handlungen zu fordern.
- Sie ist eine Eintragung im Grundbuch, die dem Begünstigten das Recht zur Nutzung des belasteten Grundstücks in einzelnen Beziehungen einräumt.
- Sie ist eine dingliche Einigung über den Eigentumsübergang an einem Grundstück.
- Sie dient zur Sicherung des Anspruchs auf Eigentumsumschreibung im Grundbuch.
- Sie ist eine vorläufige Eintragung, die sich gegen die im Grundbuch ausgewiesene Rechtslage wendet.

Aufgabe 35 [4, 1, 2]

Ordnen Sie zu, indem Sie die Kennziffern von 3 der insgesamt 6 Eintragungen bei den zugehörigen Begriffen des Grundbuchblattes eintragen!

Eintragungen

1. Aufgelassen am 16. Februar 1988
2. Vorkaufsrecht für alle Verkaufsfälle für Fritz Müller, Neustadt
3. Kaufpreis 285.000,00 €, eingetragen am 16. Februar 1987
4. Flurstück Nr. 197/3, Hof und Gebäudefläche
5. Briefhypothek über 200.000,00 €
6. Löschungsvormerkung für die Gläubigerin einer Briefgrundschuld, eingetragen am 03.03.1977

Teile des Grundbuches

_____ Bestandsverzeichnis

_____ Abteilung I

_____ Abteilung II

Aufgabe 36 [a = beschränkt persönliche Dienstbarkeit b = Reallast c = beschränkt persönliche Dienstbarkeit d = Grunddienstbarkeit e = Nießbrauch]

Geben Sie in den folgenden Fällen an, um welche Art von "Lasten und Beschränkungen" es sich jeweils in Abteilung II des Grundbuchs handelt.

- a) Die Eheleute Dieter und Inge Reger haben als Gesamtberechtigte ein lebenslanges, unentgeltliches Nutzungsrecht an der im Erdgeschoss gelegenen Dreizimmerwohnung.
- b) Den Eheleuten Fritz und Anna Bauer sind aus dem Grundstück monatlich 500 DM zu zahlen sowie 60 Eier und 30 l Milch zu liefern.
- c) Den Elektrizitätswerken Neustadt AG steht das Recht zum Verlegen und Unterhalten von Stromkabeln zu.
- d) Der jeweilige Eigentümer des Nachbargrundstücks darf eine Garage bis zur Grenze seines Grundstücks haben, ohne dass der jeweilige Eigentümer des angrenzenden Grundstücks dagegen Einwendungen erheben kann.
- e) Frau Ute Korn stehen bis zu ihrem Tod die Pachteinnahmen aus der Ritter-Apotheke zu.

Aufgabe 37

[a = 1. Rang: Hypothek III/2, 2. Rang: Grundschuld III/3, 3. Rang: Wohnrecht II/1 und Hypothek Abt. II/1 (beide Rechte gleichrangig), 4. Rang: Reallast II/2

b = Der Rang bestimmt den Wert des eingetragenen Rechts; Im Falle einer Zwangsversteigerung des Grundstücks muss aus dem Erlös das Recht im höheren Rang vor dem Recht im niedrigeren Rang voll befriedigt werden.

c = Rangvorbehalt: Befugnis, einem später einzutragenden Recht den Vorrang zu geben. Der Rangvorbehalt wird im Grundbuch bei dem zurücktretenden Recht eingetragen. Rangänderung: Nachträgliche Änderung der Rangfolge. Der zurücktretende Berechtigte und vortretende Berechtigte müssen sich über die Rangänderung einigen.]

- a) In welchem Rang können die folgenden im Grundbuch eingetragenen Rechte geltend gemacht werden?

Abt. II/1	Wohnrecht, eingetragen am 27. Januar 1988
Abt. II/2	Reallast, eingetragen am 30. November 1988
Abt. III/1	Hypothek, eingetragen am 27. Januar 1988
Abt. III/2	Hypothek, eingetragen am 15. Februar 1988, im Range vor den Rechten II/1 und III/1
Abt. III/3	Grundschuld, eingetragen am 28. August 1988, im Range vor den Rechten II/1 und III/1

- b) Erläutern Sie, welche Bedeutung die Rangordnung der in den Abteilungen II und III des Grundbuchs eingetragenen Rechte hat.
- c) Worin unterscheiden sich Rangvorbehalt und Rangänderung?

Aufgabe 38

[a = Die Angaben des Grundbuchs können nicht in jedem Fall und zu jeder Zeit mit der tatsächlichen Rechtslage übereinstimmen (Beispiel: Nach dem Tode des Grundstückseigentümers ist die Umschreibung auf den oder die neuen Eigentümer noch nicht erfolgt). Dennoch gilt der Inhalt des Grundbuchs zugunsten eines Dritten, der z.B. ein Recht an dem Grundstück erwirbt, grundsätzlich als richtig. Ein gutgläubiger Erwerb des Dritten wird durch den öffentlichen Glauben geschützt, es sei denn, dass bei einem Recht ein Widerspruch gegen die Richtigkeit eingetragen ist oder der Dritte die Unrichtigkeit des Grundbuches kannte.

b = Ohne den öffentlichen Glauben des Grundbuches gäbe es keine rechtlich einwandfreie Grundlage für Rechtsgeschäfte, die mit Grundstücken zusammenhängen. Der öffentliche Glaube ist im Interesse der Rechtssicherheit erforderlich.

c = Die tatsächlichen Gegebenheiten können sich ändern. Beispiel: Ein Wald kann abgeholzt worden sind; Vermessungsfehler.]

- Welche Bedeutung hat der öffentliche Glaube des Grundbuchs?
- Warum ist das Grundbuch mit dem öffentlichen Glauben ausgestattet?
- Der öffentliche Glaube gilt nicht für die im Bestandsverzeichnis eingetragene Wirtschaftsart, die Lage und die Größe des Grundstücks. Warum nicht?

Aufgabe 39

[a = III/1: Kauf des Grundstücks durch das Ehepaar; ein Teil des Kaufpreises wurde von dem Verkäufer in form eines Darlehens gestundet und durch Eintragung einer Hypothek gesichert; III/2: Aufnahme eines Darlehens bei der Sparkasse

b = Die Hypothek ist akzessorisch, d.h. vom Bestehen einer Forderung abhängig. Die Grundschild ist abstrakt.

c = Nachträgliche Änderung der gesetzlichen Rangfolge; erforderlich ist die Einigung und Eintragung (Antrag + Bewilligung)]

Im Grundbuch von Bayreuth, Band 68, Blatt 234 (Eigentümer Bernhard und Elisabeth Sellner), sind folgende Eintragungen vorgenommen worden:

Abt. III/1 : 75 000 € Restkaufgeldhypothek für Herrn Gerd Schöner
Abt. III/2 : 100 000 € Grundschild für die Stadtsparkasse Bayreuth, eingetragen im Rang vor den Rechten Abt. II/2 und Abt. III/1

- Was lag den Eintragungen wirtschaftlich zu Grunde?
- Worin besteht der wesentliche Unterschied zwischen beiden Grundpfandrechten?
- Erläutern Sie die Bedeutung des Zusatzes beim Recht Abt. III/2 "... eingetragen im Rang vor den Rechten Abt. II/2 und Abt. III/1" und geben Sie an, welche Voraussetzungen für diese Eintragungen vorliegen musste.

Aufgabe 40 [4]

Welche Aussage über die Auflassungsvormerkung ist richtig?

- Die Auflassungsvormerkung wird in Abteilung I des Grundbuchs bei der Angabe des Eigentümers eingetragen.
- Die Auflassungsvormerkung kann nur an erster Rangstelle eingetragen werden.
- Durch die Auflassungsvormerkung wird erreicht, dass dem Käufer das Grundstück frei von Lasten und Beschränkungen übertragen wird.
- Die Auflassungsvormerkung wird in Abteilung II des Grundbuches eingetragen.
- Die Auflassungsvormerkung bietet dem Verkäufer eine Sicherheit für den Fall, dass der Käufer nicht rechtzeitig zahlt.

Aufgabe 41 [3]

Welche Aussage über die gesetzliche Rangfolge der Eintragungen im Grundbuch ist falsch?

- Die Rangfolge von Rechten in derselben Abteilung des Grundbuches bestimmt sich nach der Reihenfolge der Eintragungen.

2. Sind die Rechte in verschiedenen Abteilungen des Grundbuches eingetragen, so hat das unter Angabe eines früheren Tages eingetragene Recht den Vorrang.
3. Rechte, die in derselben Abteilung des Grundbuches unter Angabe desselben Tages eingetragen sind, haben gleichen Rang.
4. Die Rangfolge der Rechte im Grundbuch kann nachträglich durch Einräumung eines Vorranges geändert werden.
5. Der Eigentümer kann sich bei einer Belastung des Grundstückes die Befugnis vorbehalten, ein bestimmtes Recht mit dem Range vor einem anderen Recht im Grundbuch eintragen zu lassen.

Aufgabe 41 [4, 1, 3, 2]

Um welche Art von Lasten handelt es sich jeweils bei den unten enannten Eintragungen?

Lasten

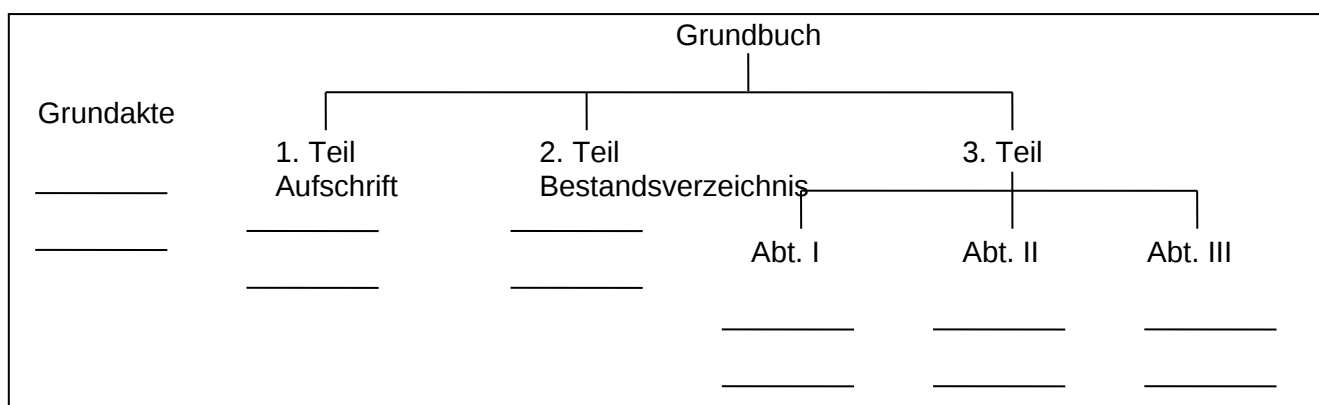
1. Nießbrauch
2. Reallast
3. beschränkt persönliche Dienstbarkeit
4. Grunddienstbarkeit

Eintragungen

	Dem jeweiligen Eigentümer des Grundstückes ist es untersagt, auf dem Grundstück eine Tankstelle zu betreiben.
	Frau Susanne Jung stehen bis zu ihrem Tod die Pachteinahmen aus der Schloss-Apotheke zu.
	Herr Siegfried Heinz steht ein lebenslanges unentgeltliches Nutzungsrecht an der im 1. Stock gelegenen Dreizimmerwohnung zu.
	An Frau Elvira Schuh sind aus dem Grundstück monatlich 1 000 DM zu zahlen.

Aufgabe 42 [Grundakte = 3 1. Teil (Aufschrift/Deckblatt) = 4 2. Teil (Bestandsverzeichnis) = 5, 7 3. Teil I. Abt. I = 1 Abt. II = 6 Abt. III = 2]

Ordnen Sie die unten genannten Inhalte des Grundbuchs in das Schema ein:
(Hinweis: Einem Grundbucheil können mehrere Inhalte zugeordnet werden!)



1. Eigentümer
2. Grundpfandrechte
3. Urkunden
4. Grundbuchbezirk
5. Rechte, die mit dem Eigentum verbunden sind
6. Lasten und Beschränkungen
7. Größe des Grundstückes

Aufgabe 43 [2]

Welche Aussage über das Grundbuch ist richtig?

1. In Abteilung III des Grundbuches eingetragene Rechte gehen den in Abteilung II eingetragenen Rechten im Range vor.
2. Ist nichts anderes vermerkt, hat ein in Abteilung II eingetragenes Recht den gleichen Rang wie ein am selben Tag eingetragenes Recht in Abteilung III.
3. Eintragungen im Grundbuch erfolgen grundsätzlich nur auf jeweils formlos gestellte Anträge und Bewilligungen.
4. Eine Änderung des Rangverhältnisses ist nachträglich nicht mehr möglich.
5. Die Einsicht in das Grundbuch und die Grundakten ist jedem Interessenten ohne jegliche Auflagen gestattet.

Aufgabe 44 [4, 1, 2]

Ordnen Sie zu, indem Sie die eingerahmten Kennziffern von 3 der insgesamt 6 Eintragungen bei den zugehörigen Abteilungen des Grundbuches eintragen!

Eintragungen

1. Auflassungsvormerkung zu Gunsten Frau Marie Meier, Bayreuth
2. Rangvorbehalt für eine Grundschuld über 60 000 DM gegenüber einer Hypothek von 50 000 DM
3. Hof- und Gebäudefläche, Bahnhofstr. 13, 1 334 m²
4. Aufgelassen am 15. Januar 1990 - eingetragen am 14. März 1990
5. Eigentumswohnung - Größe 123 m²
6. Wegerecht zu Lasten des Nachbargrundstückes Flur 15, Flurstück 35

Abteilungen des Grundbuches

_____ Abteilung I

_____ Abteilung II

_____ Abteilung III

Aufgabe 45 [2]

Welche Aussage zum öffentlichen Glauben des Grundbuches ist richtig?

1. Eintragungen und Löschungen im Grundbuch gelten als richtig, auch wenn die Unrichtigkeit der Eintragung erkennbar ist.
2. Der Inhalt des Grundbuches in den Abteilungen I, II und III gilt als richtig, es sei denn, dass ein Widerspruch eingetragen wurde.
3. Jedermann kann auf die Richtigkeit der Eintragungen und Löschungen in den Abteilungen I, II und III des Grundbuches vertrauen, auch wenn ein Widerspruch gegen die Richtigkeit eingetragen wurde.
4. Der öffentliche Glaube des Grundbuches gilt nur dann, wenn zusätzlich die den Eintragungen zu Grunde liegenden Unterlagen in den Grundakten eingesehen wurden.
5. Der öffentliche Glaube erstreckt sich zwar auf alle Eintragungen im Grundbuch, bei Löschungen müssen jedoch weitergehende Untersuchungen über deren Richtigkeit erfolgen.

Aufgabe 46 [5]

In welchem Fall stimmen die Angaben im Grundbuch mit der tatsächlichen Rechtslage überein?

1. Zugunsten eines Kreditinstituts ist eine Briefhypothek in Höhe von 90.000 € eingetragen, aus der noch 57.000 € geschuldet werden.
2. Der noch im Grundbuch eingetragene Nießbrauchberechtigte Eugen Prinz ist verstorben; sein einziger Sohn ist Erbe.
3. Im Grundbuch ist noch Herr Karl Adam als Eigentümer eingetragen, obwohl inzwischen ein Herr Fritz Berg in der Zwangsversteigerung den Zuschlag erhalten hat.
4. Zugunsten eines Kreditinstituts ist eine Briefhypothek eingetragen; das damit zu sichernde Darlehen ist noch nicht ausgezahlt.

5. Zugunsten eines Kreditinstituts ist eine Grundschuld in Höhe von 50.000 € eingetragen, aus der noch 16.000 € Darlehen geschuldet werden; vereinbarungsgemäß sind Zahlungen nicht auf die Grundschuld, sondern mit der persönlichen Forderung zu verrechnen.

Aufgabe 47 [6]

Welche Aussage über Grundbucheintragungen ist richtig?

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

Aufgabe 48 [2]

Welche Aussage über Grundbucheintragungen ist richtig?

1. Die Eintragung eines Wohnrechtes in Abteilung II des Grundbuches bedarf der Zustimmung des Begünstigten.
2. Mit dem Eigentum am Grundstück verbundene Rechte sind im Bestandsverzeichnis des Grundbuches des herrschenden Grundstücks eingetragen.
3. Bevor eine Eintragung eines Eigentumsüberganges an einem Grundstück erfolgen kann, muss zunächst eine Auflassungsvormerkung in Abteilung II eingetragen werden.
4. Für die Eintragung einer Grundschuld mit Zwangsvollstreckungsklausel in das Grundbuch ist u.a. die Bewilligung des Grundstückseigentümers in beglaubigter Form erforderlich.
5. Der öffentliche Glaube des Grundbuches erstreckt sich auf die Eintragungen über Größe, Wirtschaftsart und Lage des Grundstücks.

Aufgabe 49 [4]

Welche Aussage über das Erbbaurecht ist richtig?

1. Das Erbbaurecht kann vom Erbbauberechtigten weder veräußert noch vererbt werden.
2. Gebäude, die der Erbbauberechtigte erstellt, gehen bei Fertigstellung in das Eigentum des Grundstückseigentümers über.
3. Der an den Grundstückseigentümer zu entrichtende Erbbauzins wird in Abteilung III des Grundbuches eingetragen.
4. Das Erbbaurecht ist ein grundstücksgleiches Recht, für das ein gesondertes Grundbuchblatt (Erbbaugrundbuch) angelegt wird.
5. Das Erbbaurecht wird im Grundbuch des Grundstückseigentümers im Bestandsverzeichnis eingetragen.

Aufgabe 50 [1]

Welche Aussage über das Grundbuch ist richtig?

1. Im Bestandsverzeichnis ist u. a. ein Wegerecht an einem fremden Grundstück eingetragen.
2. In Abteilung I ist die in einer Auflassungsvormerkung genannte Person eingetragen.
3. In Abteilung II ist die Grundlage der Eintragung einer Auflassung eingetragen.
4. In Abteilung II ist ein gesetzliches Vorkaufsrecht einer Gemeinde eingetragen.
5. In Abteilung III ist der gesetzliche Lösungsanspruch eines nachrangigen Hypothekengläubigers eingetragen.

Aufgabe 51 [1]

In welchem Fall stimmen die Angaben im Grundbuch mit der tatsächlichen Rechtslage überein?

1. Zugunsten eines Kreditinstituts ist eine Grundschuld in Höhe von 110 000,00 € eingetragen, aus der noch 66.000,00 € Darlehen geschuldet werden; vereinbarungsgemäß sind Zahlungen nicht auf die Grundschuld, sondern mit der persönlichen Forderung zu verrechnen.
2. Der noch im Grundbuch eingetragene Nießbrauchberechtigte Johann Göbel ist verstorben; sein einziger Sohn ist Erbe.
3. Im Grundbuch ist noch Frau Susanne Schirmer als Eigentümer eingetragen, obwohl inzwischen ein Herr Robert Kainz in der Zwangsversteigerung den Zuschlag erhalten hat.
4. Zugunsten eines Kreditinstituts ist eine Briefhypothek eingetragen; das damit zu sichernde Darlehen ist noch nicht ausgezahlt.
5. Zugunsten eines Kreditinstituts ist eine Briefhypothek in Höhe von 120 000,00 € eingetragen, aus der noch 67 000,00 € geschuldet werden.

Aufgabe 52 [2, 6]

Welche Angaben stammen aus Abteilung II eines Grundbuchblattes?

1. Lösungsvermerk gemäß §§ 1179, 1163 BGB.
2. Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eigentumsübertragung für Anton Fleischer.
3. 120.000 € Grundschuld vom 1. Januar 1990 ab mit jährlich 15 % zu verzinsen für die Bayreuther Bank AG
4. Wegerecht am Grundstück Bayreuth Flur 12, Flurstück 222, eingetragen in Band 13 Blatt 22.
5. Sicherungshypothek zu Zwanzigtausend Euro zu Gunsten Alfons und Edith Kobler als Gesamtgläubiger, 10 % Zinsen jährlich, vollstreckbar nach § 800 ZPO.
6. Wohnungsrecht gemäß § 1093 BGB für Andrea Müller, geb. 17.03.1925, Bayreuth.

Aufgabe 53 [3]

In der Abteilung III des Grundbuches steht folgender Wortlaut:

„Zehntausend Deutsche Mark Grundschuld, verzinslich mit 16 v. H. jährlich und jederzeit fällig für den Kaufmann Peter Popp, Herzogenaurach. Sofort vollstreckbar gegen den jeweiligen Grundstückseigentümer.“ Welche Interpretation ist richtig?

1. Die Beweislast für das Bestehen oder Nichtbestehen des Anspruchs trägt der Grundschuldgläubiger.
2. Die Grundschuld ist erst fällig, wenn die Forderung fällig ist.
3. Bei diesem Grundpfandrecht entfällt für den Gläubiger die Klage auf Duldung der Zwangsvollstreckung.
4. Das der Eintragung zu Grunde liegende Darlehen ist mit 16 % jährlich zu verzinsen.
5. Durch diese Grundbucheintragung können damit gesicherte Kredite ohne Kündigung jederzeit fällig gestellt werden.

Aufgabe 54 [5]

Die Eheleute Elke und Karl Kraft haben aus einer Erbschaft 240 000,00 € erhalten, die sie für den Erwerb eines Dreifamilienhauses verwenden wollen. Ihnen wird von Konrad Müller ein Objekt zum Preis von 630 000,00 € angeboten. Aus dem von Konrad Müller zur Verfügung gestellten Grundbuchauszug sind unten stehende Angaben zu entnehmen.

Auszug aus dem Grundbuch

Amtsgericht Nürnberg		Grundbuch Langwasser Blatt 501		Bestandsverzeichnis		
laufende Nummer des Grundstücks	bisherige laufende Nummer der Grundstücke	Bezeichnung der Grundstücke und der mit dem Eigentum verbundenen Rechte		Ha	a	m ²
1	-	Gemarkung: Langwasser	Flur: 3 Flurstück 18	-	6	20
		Der jeweilige Eigentümer hat das Recht, den Überweg auf Flur 3, Flurstück 17 jederzeit in einer Breite von 3,00 Meter zu begehen und zu				

		befahren.			
--	--	-----------	--	--	--

Amtsgericht Nürnberg
Grundbuch Langwasser Blatt 501
Erste Abteilung

laufende Nummer der Eintragungen	Eigentümer	laufende Nummer der Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Grundlage der Eintragung
1	Konrad Müller	1	...

Amtsgericht Nürnberg
Grundbuch Langwasser Blatt 501
Zweite Abteilung

laufende Nummer der Eintragungen	Lasten und Beschränkungen

Amtsgericht Nürnberg
Grundbuch Langwasser Blatt 501
Dritte Abteilung

laufende Nummer der Eintragungen	Betrag	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden
1	100 000,00 €	Einhunderttausend Euro Hypothek, verzinslich mit 15 % jährlich, für die Hypothekbank AG in Nürnberg. Brieferteilung ausgeschlossen

Welche Auskunft des Kundenberaters zu den Grundbucheintragungen ist zutreffend?

1. Die Belastung mit dem Wegerecht im Bestandsverzeichnis muss mit dem Barwert bei der Ertragswertberechnung berücksichtigt werden.
2. Das Wegerecht zu Gunsten des Grundstücks Flur 3, Flurstück 18 ist unwirksam, da es in diesem Grundbuch nicht in Abteilung II eingetragen ist.
3. Die Grundschuld in Abteilung III kann vom Käufer jederzeit mit der Begründung gekündigt werden, dass der Zinssatz mehr als doppelt so hoch ist wie der aktuelle Zinssatz von 7 %.
4. Zur Rechtswirksamkeit des Kaufvertrages ist die Zustimmung der Hypothekbank AG erforderlich.
5. Die Einsicht in das Grundbuch für Flur 3, Flurstück 17 ist ratsam.

Aufgabe 55 [4]

Für die rechtliche Wirkung von Grundbucheintragungen ist eine gesetzliche Rangfolge festgelegt. In welchem Fall wurde diese gesetzliche Rangfolge nicht korrekt beachtet?

1. Ein Eigentümer möchte sich bei der Belastung eines Grundstücks die Befugnis vorbehalten, ein bestimmtes Recht mit dem Range vor einem anderen Recht im Grundbuch eintragen zu lassen. Im Grundbuch wird ein entsprechender Vorbehalt eingetragen.
2. Es sind Rechte in verschiedenen Abteilungen des Grundbuches eingetragen. Das unter Angabe eines früheren Tages eingetragene Recht hat Vorrang.
3. In derselben Abteilung des Grundbuches sind mehrere Rechte eingetragen. Die Rangfolge bestimmt sich nach der Reihenfolge der Eintragungen.
4. In derselben Abteilung des Grundbuches sind unter Angabe desselben Tages mehrere Rechte eingetragen. Diese Rechte haben denselben Rang.
5. Die Rangfolge der Rechte im Grundbuch soll geändert werden. Dazu wird nachträglich ein Vorrang eingeräumt.

Aufgabe 56 [6]

Weshalb ziehen Kreditinstitute im allgemeinen die Grundschuld der Verkehrshypothek als Kreditsicherheit vor?

1. Weil bei der Grundschuld im Gegensatz zur Verkehrshypothek die Möglichkeit der Ausstellung und Hinterlegung eines Briefes besteht.
2. Weil bei der Grundschuld neben dem Grundstück auch noch das sonstige Vermögen des Kreditnehmers auf Grund dieser Sicherheit haftet.
3. Weil die Grundschuld streng akzessorisch ist.
4. Weil bei der Grundschuld im Gegensatz zur Verkehrshypothek eine Zwangsvollstreckungsklausel eingetragen werden kann.
5. Weil eine Grundschuld nicht zu Gunsten des Eigentümers eingetragen werden kann.

6. Weil die Grundschild auch nach Rückführung des Kredits in voller Höhe weiter bestehen bleibt.

Aufgabe 57 [4]

In der Abteilung III des Grundbuches steht folgender Wortlaut:

"Zehntausend Euro Grundschild, verzinslich mit 16 v. H. jährlich und jederzeit fällig für den Kaufmann Richard Burger, Nürnberg. Sofort vollstreckbar gegen den jeweiligen Grundstückseigentümer."

Welche Aussage ist richtig?

1. Die Beweislast für das Bestehen oder Nichtbestehen des Anspruchs trägt der Grundschildgläubiger.
2. Die Grundschild ist erst fällig, wenn die Forderung fällig ist.
3. Das der Eintragung zugrunde liegende Darlehen ist mit 16% jährlich zu verzinsen.
4. Durch die im Grundbuch eingetragene Zwangsvollstreckungsklausel unterwirft sich der Grundstückseigentümer der sofortigen Zwangsvollstreckung.
5. Vor der Geltendmachung der Grundschild muss eine dingliche Klage gegen den Grundstückseigentümer zur Duldung der Zwangsvollstreckung erhoben werden.

Aufgabe 58 [155.000,00 €]

Der Beleihungswert eines bebauten Grundstücks beträgt 500.000 €. Abteilung II ist nicht belastet, in Abteilung III sind folgende Grundpfandrechte eingetragen:

- 80.000,00 € Buchhypothek für Bank X, eingetragen am 17.01.1968; laut Bescheinigung der Gläubigerin werden aus der Hypothek noch 55.000,00 € geschuldet.
- 40.000,00 € Briefgrundschild für Volksbank Y, eingetragen am 20.06.1979; mit der Grundschild wird ein Darlehen von zur Zeit 17.000,00 € gesichert.
- 50.000,00 € Buchgrundschild für Bank Z, eingetragen am 15.11.1981; die Grundschild sichert einen Kredit in Höhe von 50.000,00 €, der zur Zeit nicht beansprucht wird.

Der Eigentümer möchte von der Sparkasse A ein möglichst hohes Realdarlehen haben. Über wie viel Euro kann das Darlehen lauten, wenn die Beleihungsgrenze 60% beträgt? Eine Vorrangseinräumung kommt nicht in Betracht?

Aufgabe 59 [4]

Welche Aussage über die Grundschild trifft zu?

1. Die Entstehung einer Grundschild ist an das Vorhandensein einer persönlichen Forderung gebunden.
2. Für die Entstehung einer Grundschild ist stets die Ausstellung und Übergabe eines Briefes notwendig.
3. Rückgewährungsansprüche können nicht abgetreten werden.
4. Die Grundschild eignet sich als Sicherheit für einen Kontokorrentkredit.
5. Bei einer Zwangsversteigerung kann die auf dem zu versteigernden Objekt eingetragene Grundschild nur bis zur Höhe des Grundschildbetrages geltend gemacht werden.

Aufgabe 60 [5]

Welche Aussage über die Grundschild trifft zu?

1. Eine Grundschild entsteht erst mit der Auszahlung des Darlehens.
2. Sie kann zur Sicherung von Krediten mit schwankender Forderungshöhe nicht verwandt werden, da eine Änderung des Schuldsaldos den Bestand der Grundschild berührt.
3. Auf die Grundschild finden die Vorschriften über die Verpfändung beweglicher Gegenstände entsprechende Anwendung.
4. Die Grundschild ist eine Belastung eines Grundstücks in der Weise, dass an den Schuldner der Grundschild eine bestimmte Geldsumme aus dem Grundstück zu zahlen ist.
5. Sie ist zur Sicherung von langfristigen Darlehen geeignet, da Einwendungen aus dem Grundgeschäft nicht erhoben werden können.

6. Bei einer Grundschuld haftet neben dem Grundstück noch das sonstige Vermögen des Schuldners.

Aufgabe 61 [3, 2, 4, 1]

Ordnen Sie die Bezeichnungen den beschriebenen Sachverhalten zu!

Bezeichnungen

Beschränkt persönliche Dienstbarkeit
Grunddienstbarkeit
Buchgrundschuld
Auflassungsvormerkung

Sachverhalte

	"Grundschuld über Zwanzigtausend Euro für die Volksbank ... Die Erteilung eines Briefes ist ausgeschlossen."
	"Wegerecht zugunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks ..."
	"Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Übertragung des Eigentums für ..."
	"Recht der Bundesrepublik Deutschland (Deutsche Bundespost) zur Auslegung und Unterhaltung eines Fernmeldekabels."

Aufgabe 62 [3]

Welche Aussage zum Grundbuch und zu den Grundpfandrechten ist falsch?

1. Das Grundbuch kann nur bei berechtigtem Interesse eingesehen werden.
2. Der öffentliche Glaube an das Grundbuch bedeutet unter anderem, dass eintragungspflichtige, aber nicht eingetragene Tatbestände gutgläubigen Dritten gegenüber als nicht bestehend gelten.
3. Ein lebenslangliches Wohnrecht ist eine beschränkt persönliche Dienstbarkeit und steht in der dritten Abteilung des Grundbuchs.
4. Ein Grundschuldgläubiger kann neben der Kapitalsumme einen Zinssatz eintragen lassen.
5. Bei Übertragung einer Briefhypothek ist ein Eintrag im Grundbuch nicht erforderlich, aber möglich.

Aufgabe 63 [2]

Welche Bedeutung hat die übliche "Zweckbestimmungserklärung" bei der Kreditsicherung durch Grundschulden?

1. Die Verwertung der Grundschuld kann nur erfolgen, wenn der Schuldgrund nachgewiesen wird.
2. Die Bank erwirbt damit in der Regel das Recht, die Grundschuld als Deckung auch für andere als die ursprünglich entstandene Forderung zu verwenden.
3. Durch die Abrede wird die Grundschuld mit der Forderung verbunden, und ihre Geltendmachung ist dann wie bei einer Hypothek akzessorisch.

Aufgabe 64 [4]

Was bedeutet der gesetzliche Lösungsanspruch?

1. Der Schuldner kann nach Rückzahlung die Löschung der Belastung verlangen.
2. Ein vorrangiger Gläubiger kann unter den im Grundbuch eingetragenen Voraussetzungen Löschung verlangen.
3. Nur nachrangige Gläubiger können Löschung der vorrangigen Belastungen verlangen.
4. Der Gläubiger und alle nachrangigen Gläubiger können die Löschung einer zur Eigentümergrundschuld gewordenen Grundschuld verlangen.
5. Der Eigentümer kann mit Hilfe des Lösungsanspruchs kostenfreie Löschung verlangen.

Aufgabe 65 [1]

Welche Aussage über die Grundschild ist richtig?

1. Bei einer Eigentümergrundschild ist der Eigentümer des Grundstücks und der Gläubiger des Grundpfandrechts dieselbe Person.
2. Eine Zwangsvollstreckungsklausel kann nicht eingetragen werden.
3. Für eine Grundschild kann kein Zinssatz eingetragen werden, da sie abstrakt ist.

Aufgabe 66 [1]

Das im Eigentum der Metallbau GmbH stehende Betriebsgrundstück ist seit 1980 mit einer Grundschild zugunsten der Industriebank AG belastet. 1995 wurden Gabelstapler ohne Einschränkung des Eigentums erworben, die 1996 an die Kreditbank e.G. sicherungsübereignet wurden. Welche Aussage ist richtig?

1. Die Gabelstapler sind im Rahmen der Zubehörhaftung von der Grundschild mit erfasst.
2. Die Sicherungsübereignung geht der Grundschild im Range vor, weil Eigentum ein stärkeres Recht als ein Pfandrecht ist.
3. Die Grundschild bestand schon vor dem Kauf der Gabelstapler und kann sich deshalb nicht auf die später beschafften Gabelstapler beziehen.
4. Die Gabelstapler sind wesentliche Bestandteile des Grundstücks geworden und haften daher im Rahmen des Grundpfandrechts mit.
5. Die Gabelstapler sind von der Grundschild nicht erfasst, weil auf bewegliche Güter keine Grundpfandrechte eingetragen werden können.

Aufgabe 67 [5]

Welche Aussage über die Grundschild trifft zu?

1. Die Entstehung einer Grundschild ist an das Vorhandensein einer persönlichen Forderung gebunden.
2. Für die Entstehung einer Grundschild sind stets die Ausstellung und Übergabe eines Briefes notwendig.
3. Rückgewährungsansprüche können nicht abgetreten werden.
4. Bei einer Zwangsversteigerung kann die auf dem zu versteigernden Objekt eingetragene verzinsliche Grundschild nur bis zur Höhe des Grundschildbetrages geltend gemacht werden.
5. Die Grundschild eignet sich als Sicherheit für einen Kontokorrentkredit.

Aufgabe 68 [3, 2]

Für eine Hausfinanzierung sind 530.000,00 € erforderlich. Zur Verfügung stehen 150.000,00 € Bankguthaben, ein zuteilungsreifer Bausparvertrag über 250.000,00 € (Bausparguthaben: 100.000,00 €) und ein Realkredit über 130.000,00 €. Welche Grundschilden sind an welcher Rangstelle einzutragen?

1. Grundschild über 250.000,00 €
2. Grundschild über 150.000,00 €
3. Grundschild über 130.000,00 €
4. Grundschild über 100.000,00 €

Ordnen Sie die Ziffern vor dem richtigen Grundschildbetrag der vorgesehenen Rangstelle zu!

_____ 1. Rangstelle

_____ 2. Rangstelle

Aufgabe 69 [1]

Welche Aussage über Grundpfandrechte ist richtig?

1. Die Grundschild ist ein Briefrecht, sofern die Ausstellung eines Briefes nicht ausgeschlossen wurde.

2. Der Gläubiger einer Verkehrshypothek muss die Höhe seiner Forderung nachweisen, wenn er sein Pfandrecht geltend machen will.
3. Aus einer Grundschild haftet neben dem Grundstück auch der Schuldner persönlich.
4. Eine Buchhypothek kann ohne Bestehen einer Forderung mit Einigung und Eintragung im Grundbuch erworben werden.
5. Die Eintragung eines Grundpfandrechtes darf nur der Grundstückseigentümer beantragen.

Aufgabe 70 [2]

Welche Aussage über die Grundpfandrechte ist richtig?

1. Gemäß BGB haftet aus einer Grundschild neben dem Grundstück auch der Schuldner persönlich.
2. Zur Eintragung einer Grundschild in das Grundbuch ist die Bewilligung des Grundstückseigentümers erforderlich.
3. Die Eintragung eines Grundpfandrechtes muss vom kreditgewährenden Kreditinstitut beantragt werden.
4. Ist ein Grundpfandrecht z. B. mit "Grundschild zu 80.000,00 €" eingetragen, handelt es sich um eine Buchgrundschild.
5. Das Kreditinstitut erwirbt eine eingetragene Grundschild mit Auszahlung des Darlehens.

Aufgabe 71 [3]

Welche Aussage über die Grundschild trifft zu?

1. Eine Grundschild steht dem Gläubiger nicht mit der Eintragung, sondern erst mit der Entstehung der persönlichen Forderung zu.
2. Aus einer Grundschild haftet neben dem Grundstück noch das sonstige Vermögen des Schuldners.
3. Die Grundschild ist zur Sicherung von langfristigen Darlehen geeignet, da Einwendungen aus dem Grundgeschäft nicht erhoben werden können.
4. Die Grundschild ist eine Belastung eines Grundstückes in der Weise, dass an den Schuldner der Grundschild eine bestimmte Geldsumme aus dem Grundstück zu zahlen ist.
5. Aufgrund des Sicherungsvertrages kann das Kreditinstitut die Grundschild jederzeit in Höhe des eingetragenen Betrages geltend machen.

Aufgabe 72 [1, 2, 2, 2, 1]

Ein Grundpfandrecht erstreckt sich auf das Grundstück sowie auf die wesentlichen Bestandteile und das Zubehör des belasteten Grundstücks. Entscheiden Sie für die folgenden Fälle, ob es sich um

1. wesentliche Bestandteile
2. Zubehör

handelt. Tragen Sie jeweils die entsprechende Ziffer ein!

	Auf dem Grundstück befindet sich ein Fertighaus, das fest mit dem in den Boden eingelassenen Fundament verbunden ist.
	Auf einem Wohnungsgrundstück befindet sich Baumaterial, das zur Renovierung des Daches bestimmt ist.
	Auf dem Betriebsgrundstück eines Bauunternehmens befindet sich Baumaterial.
	Auf einem landwirtschaftlichen Grundstück befindet sich ein Traktor, der dem Grundstückseigentümer gehört.
	Auf einem landwirtschaftlichen Grundstück befindet sich Getreide, das noch nicht geerntet ist.

Aufgabe 73 [1]

Welche Aussage über den gesetzlichen Lösungsanspruch ist richtig?

1. Ein nachrangiger Gläubiger hat Anspruch auf Löschung einer vorrangigen Hypothek in Abteilung III, wenn dieses Recht zur Eigentümergrundschild geworden ist.
2. Er bedarf im Gegensatz zu Löschungsvormerkung einer besonderen Vereinbarung.
3. Er muss in Abteilung III des Grundbuches eingetragen werden.
4. Er bedarf der besonderen Vereinbarung zwischen den Vertragspartnern und der Eintragung im Grundbuch.
5. Er kann durch Vertrag nicht ausgeschlossen werden.

Aufgabe 74 [1, 4, 5, 2, 6, 3]

In einem Grundbuchauszug finden Sie in den Abteilungen II und III folgende Eintragungen:

Abteilung II	eingetragen am	Abteilung III	eingetragen am
Vorkaufsrecht	3. Januar 1978	€ 40.000 Hypothek	16. Januar 1978
Wegerecht	15. April 1979	€ 10.000 Grundschild	25. März 1979
Auflassungsvormerkung	1. Januar 1982	€ 5.000 Grundschild	27. Nov. 1981

Welcher Rangordnung (Reihenfolge) unterliegen diese eingetragenen Rechte?

Aufgabe 75 [255.000,00 €]

Ihr Kunde Max Maier möchte bei Ihrem Kreditinstitut ein Darlehen zum Erwerb eines bebauten Grundstücks aufnehmen. Der Beleihungswert beträgt 700.000,00 €. Sie besprechen mit Herrn Maier die Vertragsgestaltung. Sie stellen anhand eines beglaubigten Grundbuchauszugs fest, dass in Abteilung II keine Belastungen eingetragen sind, in Abteilung III sind folgende Grundpfandrechte eingetragen:

80.000,00 € Buchhypothek für Bank X, eingetragen am 17.09.1988; laut Bescheinigung der Gläubigerin werden aus der Hypothek noch 65.000,00 € geschuldet.
30.000,00 € Briefgrundschild für Volksbank Y, eingetragen am 20.12.1989; mit der Grundschild wird ein Darlehen von zur Zeit noch 22.000,00 € gesichert.
70.000,00 € Buchgrundschild für Bank Z, eingetragen am 15.06.1991; die Grundschild sichert einen Kredit in Höhe von 70.000,00 €, der zur Zeit nicht beansprucht wird.

Über wie viel volle € kann das Darlehen maximal lauten, wenn die Beleihungsgrenze 60% beträgt (Eine Vorrangseinräumung kommt nicht in Betracht!)?

Aufgabe 76 [5]

Herr Wilhelm, ein langjähriger Kunde Ihres Kreditinstituts, benötigt für den Kauf eines Zweifamilienhauses eine Finanzierung. Der Kaufpreis, einschließlich aller Kosten beträgt 535.000,00 €. Einzusetzende Eigenmittel: 200.000,00 €, davon wurden 55.000,00 € eingezahlt in einen Bausparvertrag über 100.000,00 €. Die Bank übernimmt ebenfalls die Zwischenfinanzierung des Bausparvertrages, der in ca. 2 Jahren zuteilungsfähig sein wird. Sie erstellen Herrn Wilhelm unten stehendes Angebot für ein Annuitätendarlehen:

Nomineller Kreditbetrag	€	313.200,00 €
Auszahlungskurs in	% Kredit	91,000 %
Nominaler Zinssatz	% p. a.	6,000 %
Anfänglicher Tilgungssatz	% p. a.	1,000 %
oder Tilgungsbetrag	€	1.827,00 €
Anzahl Zinstermine	je Jahr	12 x jährlich
Anzahl Tilgungen	je Jahr	12 x jährlich
Zinsfestschreibung	Jahr(e)	10 Jahre
Kreditauszahlung	€	285.012,00 €

Welche Sicherheit benötigt Ihr Kreditinstitut für die gesamte Finanzierung?

1. Eintragung einer Hypothek über 313.200,00 € und einer Grundschild über 50.000,00 €.

2. Eintragung einer Grundschild zuzüglich der Zinsen über 335.000,00 € und Abtretung des Bausparguthabens.
3. Eintragung einer Grundschild über 363.200,00 € zuzüglich Zinsen.
4. Eintragung einer Hypothek über 363.200,00 € zuzüglich Zinsen.
5. Eintragung einer Grundschild über 363.200,00 € zuzüglich Zinsen und Abtretung des Ansparguthabens bei der Bausparkasse.
6. Eintragung einer Grundschild über insgesamt 330.000,00 €.

Aufgabe 77

[a = Der Anspruch der Bayreuther Bank AG aus der Grundschild existiert rechtlich losgelöst von der Forderung aus der Kreditvergabe.

ba = Notarielle Einigung über die Grundschildbestellung und Eintragung in das Grundbuch (III. Abteilung).

bb = Zusätzlich zu den unter ba) genannten Handlungen: Übergabe des Grundschildbriefes an die Bayreuther Bank AG.

c = Eintragung einer Zwangsvollstreckungsklausel: Hierdurch unterwirft sich der Kreditnehmer wegen aller Ansprüche aus der Grundschild der sofortigen Zwangsvollstreckung in das belastete Grundstück.

d = Erteilung einer Löschungsbewilligung durch die Rheinbank.

e = Es handelt sich um den dinglichen Zinssatz, und nicht um den eigentlichen Kreditzins: Der dingliche Zinssatz wird relativ hoch angesetzt, damit die Rheinbank auch bei einem später ggf. steigenden Kreditzins gesichert ist.]

Die Bayreuther Bank AG hat der Wintex GmbH einen Betriebsmittelkredit in Höhe von 200.000,00 € zugesagt. Der Kredit soll durch Belastung des Geschäftsgrundstücks der Wintex GmbH mit einer zu 18 % p.a. verzinslichen Briefgrundschild gesichert werden.

- a) Erläutern Sie die Abstraktheit der Grundschild.
- b) Welche Rechtshandlungen sind
 - ba) zur Entstehung der Grundschild,
 - bb) zum Erwerb der Grundschild durch die Bayreuther Bank AG notwendig?
- c) Wie kann sich die Bayreuther Bank AG die schnelle Durchführung der Zwangsvollstreckung in das Geschäftsgrundstück für den Fall sichern, dass die Wintex GmbH ihre Zahlungsverpflichtungen aus dem Kreditvertrag nicht erfüllt?
- d) Unter welcher rechtlichen Voraussetzung kann die Grundschild später wieder gelöscht werden?
- e) Der Kunde wundert sich über den seines Erachtens hohen Zinssatz von 18 % p.a. Erläutern Sie dem Kunden die Bedeutung dieses Zinssatzes.

Aufgabe 78

[a = Als wesentlich gilt eine Sache, die mit dem Grundstück fest verbunden ist, sodass sie durch eine Trennung vom Grundstück zerstört oder in ihrem Wesen verändert würde. Zu den wesentlichen Bestandteilen eines Gebäudes und damit des Grundstücks gehören auch die zur Herstellung des Gebäudes eingefügten Sachen. Wesentliche Bestandteile einer Sache können nicht Gegenstand besonderer Rechte sein. Folglich ist der Eigentumsvorbehalt der Herstellerfirma untergegangen.

b = Gemäß § 97 BGB ist Zubehör eine bewegliche Sache, die dem wirtschaftlichen Zweck der Hauptsache, hier des Grundstücks, zu dienen bestimmt ist und zu ihr in einem entsprechenden räumlichen Zusammenhang steht. Da die Grundschildbestellung zeitlich vor der Sicherungsübereignung erfolgte, haftet die Kucheneinrichtung als Zubehör.

c = Das hoteleigene Fahrzeug erfüllt die Voraussetzungen des § 97 BGB und gehört deshalb zum Haftverband der Grundschild.]

Der Erweiterungsbau für die Hotel GmbH wurde durch ein Darlehen der Realbodenbank AG finanziert. Als Sicherung des Darlehens dient die Belastung des Hotelgrundstücks mit einer Grundschild.

- a) Der in den Erweiterungsbau eingefügte Personenaufzug wurde von der Herstellerfirma unter Eigentumsvorbehalt geliefert, ist aber bisher noch nicht vollständig bezahlt.

- b) Die zu 60 % von der örtlichen Sparkasse finanzierte neue Kücheneinrichtung wurde nach Eintragung der Grundschuld an das Kreditinstitut sicherungsübereignet.
c) Ein hoteleigener Rolls-Royce dient als besonderer Service für ausgewählte Gäste.

Prüfen Sie jeweils, ob die genannten Gegenstände in die dingliche Haftung für die Grundschuld einbezogen sind. Begründen Sie Ihre Entscheidung!

Aufgabe 79 [1, 4]

Ihr Kunde Andreas Krüger möchte ein Einfamilienhaus erwerben und die Finanzierung über die Kreditbank AG abwickeln. Aus welchen der folgenden Gründe werden Sie bei der Bearbeitung des Kreditantrages von Herrn Krüger Einsicht in das Grundbuch des Kaufobjektes nehmen? (2 richtige Antworten)

Durch die Einsichtnahme können Sie feststellen,

1. ob es Belastungen gibt, die die Beleihbarkeit des Grundstücks einschränken.
2. wie viel € der Restwert eingetragener Grundpfandrecht beträgt.
3. welche öffentlichen Lasten – zum Beispiel Grundsteuer- für das Grundstück bestehen.
4. wer der Eigentümer des Sicherungsobjekts ist.
5. ob das zu erwerbende Einfamilienhaus zurzeit noch vermietet ist.
6. wie viel € der Grundstückswert gemäß Richtwertkarte beträgt.

Aufgabe 80 [Abt. II: 2, 3, 6, 7 Abt. III: 1, 4, 5]

Das Grundbuch des Kunden Peter Meier weist folgende Eintragungen aus:

Abteilung II		
Lfd. Nummer der Eintragungen	Lfd. Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Lasten und Beschränkungen
1	2	3
1	1	Vorkaufsrecht für Heinz Richter, Rechtsanwalt in Nürnberg. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 15. Januar 1989 eingetragen am 21. März 1989.
2	1	Wegerecht zu Gunsten des jeweiligen Eigentümers des Grundstücks Nürnberg Flur 63, Flurstück 315. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 10. Januar 1989 eingetragen am 18. April 1989.
3	1	Wohnungsrecht für Max Meier, Nürnberg, löschar gegen Vorlage der Sterbeurkunde des Berechtigten. Mit Bezug auf die Bewilligung vom 12. April 1993 und mit dem Rang nach den Grundschulden Abt. III Nummer 2 und 3 eingetragen am 26. Juli 1993.
4	1	Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Eigentumsübertragung für die Eheleute Jürgen Krüger und Petra Krüger geb. Lang. Eingetragen auf Grund der Bewilligung vom 17. März 1998 am 28. Juni 1998.

Abteilung III			
Lfd. Nummer der Eintragungen	Lfd. Nummer der betroffenen Grundstücke im Bestands-	Betrag	Hypotheken, Grundschulden, Rentenschulden

	verzeichnis		
1	2	3	4
1	1	€ 100.000,00	Einhunderttausend Euro Grundschuld mit 15 % jährlich zu verzinsen für die Deutsche Bank in Nürnberg. Der jeweilige Grundstückseigentümer ist der sofortigen Zwangsvollstreckung unterworfen. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 15. Juni 1986 eingetragen am 10. September 1986.
2	1	€ 120.000,00	Einhundertzwanzigtausend Euro Grundschuld mit 12 % jährlich zu verzinsen für die Stadtparkasse Nürnberg. Der jeweilige Grundstückseigentümer ist der sofortigen Zwangsvollstreckung unterworfen. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 12. April 1993 und im Rang vor dem Recht der Abt. II Nr. 3 eingetragen am 26. Juli 1993.
3	1	€ 60.000,00	Sechzigtausend Euro Grundschuld mit 12 % jährlich zu verzinsen für die Landesbausparkasse. Der jeweilige Grundstückseigentümer ist der sofortigen Zwangsvollstreckung unterworfen. Unter Bezug auf die Bewilligung vom 12. April 1993 und im Rang vor dem Recht Abt. II Nr. 3 eingetragen am 26. Juli 1993.

Ordnen Sie durch Eintragen der Ziffern (1) bis (7) die oben stehenden Eintragungen der Abteilungen II und III in der richtigen Rangfolge zu.

Abteilung II

Laufende Nr. der Eintragung	Rangfolge
1	
2	
3	
4	

Abteilung III

Laufende Nr. der Eintragung	Rangfolge
1	
2	
3	

Aufgabe 81 [a = 3, b = 2, c = 4, d = 0, e = 5, f = 0, g = 5, h = 2]

Beim Amtsgericht (Grundbuchamt) wird ein Grundbuch für alle privaten Grundstücke des jeweiligen Amtsgerichtsbezirks geführt. Das Grundbuch besteht aus verschiedenen Teilen.

Teile des Grundbuchs

1. Aufschrift
2. Bestandsverzeichnis

3. Erste Abteilung
4. Zweite Abteilung
5. Dritte Abteilung

Welche der folgenden Informationen können Sie den genannten Teilen des Grundbuchs entnehmen? Geben Sie die Ziffer vor dem jeweils zutreffenden Grundbucheintrag an! Notieren Sie eine „0“, wenn Sie diese Information dem Grundbuch nicht entnehmen können.

Informationen

- | | |
|---|-------|
| a) Miteigentum nach Bruchteilen | _____ |
| b) Wegerecht zu Lasten eines Nachbargrundstücks | _____ |
| c) Auflassungsvormerkung | _____ |
| d) Höhe der Grundsteuer | _____ |
| e) Grundschild | _____ |
| f) Gesetzliches Vorkaufsrecht | _____ |
| g) Dinglicher Zinssatz | _____ |
| h) Wirtschaftsart des Grundstücks | _____ |

Aufgabe 82 [4]

Die Sicherheit eines langfristigen Realkredits zur Finanzierung einer Immobilie liegt im Wert des zu beleihenden Objekts. Im Zusammenhang mit der Bewertung von Sicherheiten für Realkredite gibt es unterschiedliche Begriffe. Welche der folgenden Aussagen hierzu ist richtig?

1. Der Beleihungswert entspricht dem tatsächlichen Wert einer Immobilie am Tag der Wertermittlung.
2. Die Lage des Grundstücks hat keinen Einfluss auf die Höhe des Verkehrswerts.
3. Der Ertragswert ist der kapitalisierte Jahresbruttoertrag einer Immobilie.
4. Die Summe aus Bau- und Bodenwert stellt den Sachwert des Beleihungsobjekts dar.
5. Förmliche Wertgutachten über Sachwert und Ertragswert von Beleihungsobjekten schließen für Realkreditinstitute Verluste bei der Verwertung dieser Objekte aus.

Aufgabe 83 [5, 1, 4]

Patrick Mersfeld hat bei der Kreditbank AG ein Darlehen zur Finanzierung eines Einfamilienhauses beantragt, das durch eine Grundschild gesichert werden soll. Im Grundbuch sind folgende verkürzt dargestellte Eintragungen verzeichnet:

Grundbuchauszug für das Grundstück Blatt 5713

II. Abteilung	
Lasten und Beschränkungen	
1	Der jeweilige Eigentümer des im Grundbuch von Hannover, Blatt 5712 verzeichneten Grundstücks hat das Geh- und Fahrrecht am Grundstück Blatt 5713. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 23. März 1974 eingetragen am 10. Mai 1974.
2	Die Deutsche Telekom AG hat das Recht, eine Mobilfunkantenne auf dem Grundstück zu unterhalten. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 12. August 1998 eingetragen am 20. September 1998
3	Lebenslängliches unentgeltliches Wohnrecht für Wilfried Schäfer, geb. 12. August 1948 . Zur Löschung des Rechts genügt der Nachweis des Todes. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 6. Februar 1999 eingetragen am 15. April 1999.
4	Wilfried Schäfer, geb. 12. Aug. 1948, hat das Recht auf eine lebenslängliche monatliche Geldzahlung von 1.200,00 €. Zur Löschung des Rechts genügt der Nachweis des Todes. Vorbehalten bleibt der Vorrang für ein noch einzutragendes Grundpfandrecht von einhundertsechzigtausend Euro nebst 15 % p.a. Zinsen.

5	Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 18. Juni 2001 eingetragen am 5. August 2001. Vormerkung zur Sicherung des Rechts auf Eigentumsübertragung zu Gunsten von Patrick Mersfeld, geb. 27. Oktober 1962. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 21. März 2002 eingetragen am 18. April 2002.
---	--

III. Abteilung	
Grundpfandrechte	
6	Einhundertsechzigtausend Euro Grundschuld mit 15 % p. a. Zinsen für die Kreditbank AG. Nach § 800 ZPO ist der jeweilige Eigentümer der sofortigen Zwangsvollstreckung unterworfen. Gemäß der Bewilligung vom 17. Sept. 2001 unter Ausnutzung des Rangvorbehaltes mit dem Rang vor dem Recht Abteilung II Nr. 4 eingetragen am 30. Okt. 2001.

Welche der o. a. Grundbucheintragungen in Abteilung II ist eine

_____ Auflassungsvormerkung?

_____ Grunddienstbarkeit?

_____ Reallast?

Aufgabe 84 [1, 2, 3, 6, 4, 5]

Patrick Mersfeld hat bei der Kreditbank AG ein Darlehen zur Finanzierung eines Einfamilienhauses beantragt, das durch eine Grundschuld gesichert werden soll. Im Grundbuch sind folgende verkürzt dargestellte Eintragungen verzeichnet:

Grundbuchauszug für das Grundstück Blatt 5713

II. Abteilung	
Lasten und Beschränkungen	
1	Der jeweilige Eigentümer des im Grundbuch von Hannover, Blatt 5712 verzeichneten Grundstücks hat das Geh- und Fahrrecht am Grundstück Blatt 5713. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 23. März 1974 eingetragen am 10. Mai 1974.
2	Die Deutsche Telekom AG hat das Recht, eine Mobilfunkantenne auf dem Grundstück zu unterhalten. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 12. August 1998 eingetragen am 20. September 1998
3	Lebenslängliches unentgeltliches Wohnrecht für Wilfried Schäfer, geb. 12. August 1948 . Zur Löschung des Rechts genügt der Nachweis des Todes. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 6. Februar 1999 eingetragen am 15. April 1999.
4	Wilfried Schäfer, geb. 12. Aug. 1948, hat das Recht auf eine lebenslängliche monatliche Geldzahlung von 1.200,00 €. Zur Löschung des Rechts genügt der Nachweis des Todes. Vorbehalten bleibt der Vorrang für ein noch einzutragendes Grundpfandrecht von einhundertsechzigtausend Euro nebst 15 % p.a. Zinsen. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 18. Juni 2001 eingetragen am 5. August 2001.
5	Vormerkung zur Sicherung des Rechts auf Eigentumsübertragung zu Gunsten von Patrick Mersfeld, geb. 27. Oktober 1962. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 21. März 2002 eingetragen am 18. April 2002.

III. Abteilung	
Grundpfandrechte	
6	Einhundertsechzigtausend Euro Grundschuld mit 15 % p. a. Zinsen für die Kreditbank AG. Nach § 800 ZPO ist der jeweilige Eigentümer der sofortigen Zwangsvollstreckung unterworfen. Gemäß der Bewilligung vom 17. Sept. 2001 unter Ausnutzung des Rangvorbehaltes mit dem Rang vor dem Recht Abteilung II Nr. 4 eingetragen am 30. Okt. 2001.

Sie sollen die Rangfolge aller im Grundbuch eingetragenen Belastungen ermitteln. Bringen Sie die oben genannten Belastungen 1 bis 6 in die richtige Rangreihenfolge!

Aufgabe 85 [4]

Patrick Mersfeld hat bei der Kreditbank AG ein Darlehen zur Finanzierung eines Einfamilienhauses beantragt, das durch eine Grundschuld gesichert werden soll. Im Grundbuch sind folgende verkürzt dargestellte Eintragungen verzeichnet:

Grundbuchauszug für das Grundstück Blatt 5713

II. Abteilung	
Lasten und Beschränkungen	
1	Der jeweilige Eigentümer des im Grundbuch von Hannover, Blatt 5712 verzeichneten Grundstücks hat das Geh- und Fahrrecht am Grundstück Blatt 5713. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 23. März 1974 eingetragen am 10. Mai 1974.
2	Die Deutsche Telekom AG hat das Recht, eine Mobilfunkantenne auf dem Grundstück zu unterhalten. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 12. August 1998 eingetragen am 20. September 1998
3	Lebenslängliches unentgeltliches Wohnrecht für Wilfried Schäfer, geb. 12. August 1948 . Zur Löschung des Rechts genügt der Nachweis des Todes. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 6. Februar 1999 eingetragen am 15. April 1999.
4	Wilfried Schäfer, geb. 12. Aug. 1948, hat das Recht auf eine lebenslängliche monatliche Geldzahlung von 1.200,00 €. Zur Löschung des Rechts genügt der Nachweis des Todes. Vorbehalten bleibt der Vorrang für ein noch einzutragendes Grundpfandrecht von einhundertsechzigtausend Euro nebst 15 % p.a. Zinsen. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 18. Juni 2001 eingetragen am 5. August 2001.
5	Vormerkung zur Sicherung des Rechts auf Eigentumsübertragung zu Gunsten von Patrick Mersfeld, geb. 27. Oktober 1962. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 21. März 2002 eingetragen am 18. April 2002.
III. Abteilung	
Grundpfandrechte	
6	Einhundertsechzigtausend Euro Grundschuld mit 15 % p. a. Zinsen für die Kreditbank AG. Nach § 800 ZPO ist der jeweilige Eigentümer der sofortigen Zwangsvollstreckung unterworfen. Gemäß der Bewilligung vom 17. Sept. 2001 unter Ausnutzung des Rangvorbehaltes mit dem Rang vor dem Recht Abteilung II Nr. 4 eingetragen am 30. Okt. 2001.

Welche der folgenden Aussagen zu der für die Kreditbank AG eingetragenen Grundschuld ist zutreffend?

1. Die Grundschuld ist akzessorisch.
2. Das Darlehen der Kreditbank AG wurde zu einem Zinssatz von 15 % p. a. gewährt.
3. Im Fall der Verwertung muss die Kreditbank AG die Höhe der tatsächlichen Forderung beweisen.
4. Zur Zwangsvollstreckung in das Grundstück benötigt die Kreditbank AG keinen weiteren vollstreckbaren Titel.
5. Zur Löschung der Grundschuld muss der Kreditnehmer einen Nachweis über die vollständige Rückzahlung des Kredits beim Amtsgericht vorlegen.

Aufgabe 86 [4]

Die Wohnland e.G. möchte expandieren und ein Wohnhaus mit 16 Seniorenwohnungen kaufen. Die Wohnungen sollten vermietet werden. Zur Deckung des Finanzierungsbedarfs benötigt sie einen Kredit von 800.000,00 €. Für die Ermittlung des Beleihungswertes stehen Ihnen die folgenden Angaben zur Verfügung.

Baujahr des Wohnhauses:	2001
Bodenwert:	350.000,00 €
Herstellungskosten:	1.230.000,00 €
Baunebenkosten:	110.000,00 €
Risikoabschlag vom Herstellungswert:	30 %
Wohnfläche je Wohnung:	48 m ²
Vergleichsmiete pro m ² :	11 € monatlich
Bewirtschaftungskosten:	30 % der Jahresnettomiete
Kapitalisierungszinsfuß:	5 %

Welche der folgenden Aussagen zur Beleihungswertermittlung nach dem Ertragswertverfahren ist richtig?

1. Der Ertragswert wird ermittelt aus dem Boden- und dem Bauwert der Immobilie.
2. Die Höhe des Zinssatzes, zu dem der Jahresreinertrag kapitalisiert wird, richtet sich nach dem aktuellen Zinssatz am Geldmarkt.
3. Der Beleihungswert nach dem Ertragswertverfahren entspricht dem Marktpreis der Immobilie am Tag der Wertermittlung.
4. Bei der Berechnung des Beleihungswertes nach dem Ertragswertverfahren werden die Kosten berücksichtigt, die bei gewöhnlicher Bewirtschaftung der Immobilie entstehen.
5. Das Ertragswertverfahren muss immer bei wohnwirtschaftlich genutzten Immobilien angewendet werden.

Aufgabe 87 [a = 1.280.000,00 € b = 1.410.000,00 €]

Die Wohnland e.G. möchte expandieren und ein Wohnhaus mit 16 Seniorenwohnungen kaufen. Die Wohnungen sollten vermietet werden. Zur Deckung des Finanzierungsbedarfs benötigt sie einen Kredit von 800.000,00 €. Für die Ermittlung des Beleihungswertes stehen Ihnen die folgenden Angaben zur Verfügung.

Baujahr des Wohnhauses:	2001
Bodenwert:	350.000,00 €
Herstellungskosten:	1.230.000,00 €
Baunebenkosten:	110.000,00 €
Risikoabschlag vom Herstellungswert:	30 %
Wohnfläche je Wohnung:	48 m ²
Vergleichsmiete pro m ² :	11 € monatlich
Bewirtschaftungskosten:	30 % der Jahresnettomiete
Kapitalisierungszinssfuß:	5 %

Ermitteln Sie im Rahmen der Beleihungswertermittlung (auf volle 10.000,00 €)

- a) den Sachwert.
- b) den Ertragswert.

Aufgabe 88 [1, 2, 5, 3, 4 oder 1, 2, 4, 5, 3]

Die Wohnland e. G. möchte expandieren und ein Wohnhaus mit 16 Seniorenwohnungen kaufen. Die Wohnungen sollten vermietet werden. Zur Deckung des Finanzierungsbedarfs benötigt sie einen Kredit von 800.000,00 €. Der Vorstand der Wohnland e. G. legt den folgenden Grundbuchauszug des Grundstücks vor:

Grundbuchauszug

Eintragungen in Abteilung II:

Lfd. Nr. 1	Wegerecht für den jeweiligen Eigentümer des im Grundbuch von Neustadt Band 23 Blatt 2331 eingetragenen Grundstücks. Gemäß Bewilligung vom 12.03.2000 und eingetragen am 23.06.2000.
Lfd. Nr. 2	Vorverkaufsrecht für Petra Hansen in Vahrenhorst. Unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 19.02.2001 und eingetragen am 24.02.2001.
Lfd. Nr. 3	Vormerkung der Auflassung für die Wohnland e.G.. Bewilligt am 23.05.2002 und eingetragen am 21.06.2002.

Eintragungen in Abteilung III:

Lfd. Nr. 1	225.000 € Grundschuld für die Neptunbank AG mit 11 vom Hundert jährlich verzinslich. Bewilligt am 23.02.2001 und eingetragen am 24.03.2001.
Lfd. Nr. 2	75.000 € Grundschuld für die Hansabank AG mit 10 vom Hundert jährlich verzinslich. Bewilligt am 05.05.2001 und eingetragen am 18.06.2001.

Bringen Sie die folgenden Eintragungen in den Abteilungen II und III des Grundbuchs durch Zuordnen der Ziffern 1 bis 5 in die richtige Reihenfolge im Fall einer Zwangsvollstreckung.

- Abt. II – lfd. Nr. 1 _____
- Abt. II – lfd. Nr. 2 _____
- Abt. II – lfd. Nr. 3 _____
- Abt. III – lfd. Nr. 1 _____
- Abt. III – lfd. Nr. 2 _____

Aufgabe 89 [4]

Die Eheleute Petra und Jochen Philip wollen ein Reihenhause erwerben und möchten den Kaufpreis über die Kreditbank AG finanzieren. Während des Beratungsgesprächs fragen die Eheleute, wie sie Eigentümer dieses Reihenhauses werden.

Die Eigentumsübertragung erfolgt durch ...

1. ... die notariell beglaubigte Auflassung.
2. ... den notariell beurkundeten Kaufvertrag und die Bewilligung der Umschreibung des Grundbuchs.
3. ... die Bewilligung und Eintragung einer Auflassungsvormerkung.
4. ... die Auflassung und Eintragung des Eigentümerwechsels im Grundbuch.
5. ... die Einreichung der Auflassungsvormerkung beim Grundbuchamt und die Begleichung der Grunderwerbssteuer.

Aufgabe 90 [2, 5]

Die Eheleute Petra und Jochen Philip wollen ein Reihenhause erwerben und möchten den Kaufpreis über die Kreditbank AG finanzieren. Das Darlehen soll durch eine Grundschuld abgesichert werden. Welche der folgenden Aussagen zu einer Grundschuld sind zutreffend? (2 Antworten!)

1. Die Laufzeit der Grundschuld sollte mit der Laufzeit des Darlehens identisch sein.
2. Die Eintragung der Grundschuld erfolgt auf Antrag und Bewilligung der/des Grundstückseigentümer/s.
3. Ein Zinssatz für eine Grundschuld sollte nur vereinbart werden, wenn für das Darlehen ein variabler Zinssatz gelten soll.
4. Bei der Finanzierung des Reihenhauses sollte grundsätzlich aus Beweisgründen eine Briefgrundschuld der Buchgrundschuld vorgezogen werden.
5. Die Grundschuld ist zur schnelleren Verwertungsmöglichkeit mit einer Zwangsvollstreckungsklausel ausgestattet.
6. Die Eintragung der Grundschuld ist vom Bestehen der Darlehensforderung abhängig.

Aufgabe 91 [1]

Der Dachdeckermeister Georg Holzmann, Kunde der Kreditbank AG, möchte zur Betriebserweiterung ein Grundstück erwerben. Er teilt Ihnen mit, dass ihm vom Verkäufer ein erheblicher Preisnachlass in Aussicht gestellt wurde. Im Grundbuch zu diesem Grundstück befindet sich die folgende Eintragung zugunsten des benachbarten Grundstücks: „Der jeweilige Eigentümer ist verpflichtet, sämtliche vom Gewerbebetrieb des Grundstücks Band 74 Blatt 512 ausgehenden Einwirkungen zu dulden.“ Um welches der folgenden Rechte handelt es sich bei dieser Eintragung?

1. Grunddienstbarkeit
2. Beschränkt persönliche Dienstbarkeit
3. Reallast
4. Nießbrauch
5. Erbbaurecht

Aufgabe 92 [5]

Der Dachdeckermeister Georg Holzmann, Kunde der Kreditbank AG, möchte zur Betriebserweiterung ein Grundstück erwerben. Er teilt Ihnen mit, dass ihm vom Verkäufer ein erheblicher Preisnachlass in Aussicht gestellt wurde. Im Grundbuch zu diesem Grundstück befindet sich die folgende Eintragung zugunsten des benachbarten Grundstücks: „Der jeweilige Eigentümer ist verpflichtet, sämtliche vom Gewerbebetrieb des Grundstücks Band 74 Blatt 512 ausgehenden Einwirkungen zu dulden.“

Sie weisen Herrn Holzmann auf mögliche Konsequenzen aus der Grundbucheintragung für das zu erwerbende Grundstück hin. Welche der folgenden Aussagen ist in diesem Zusammenhang richtig?

„Diese Eintragung im Grundbuch beeinträchtigt den Verkehrswert des Grundstücks ...

1. , weil Sie nach dem Kauf verpflichtet sind, den eingesparten Betrag zur Finanzierung von Lärmschutzmaßnahmen zu verwenden."
2. , denn erst mit der Zahlung des eingesparten Betrags an den Verkäufer erwerben Sie das Recht, die Löschung der Eintragung im Grundbuch zu verlangen."
3. erheblich, weil der Verkäufer mit dem Preisnachlass ein Dauernutzungsrecht erwirbt."
4. solange ein Gewerbe auf dem Nachbargrundstück betrieben wird. Erst mit der Aufgabe dieses Gewerbes auf dem Nachbargrundstück wird die Eintragung automatisch gelöscht."
5. , denn solange die Eintragung besteht, muss der jeweilige Eigentümer Beeinträchtigungen aus dem Gewerbe hinnehmen."

Aufgabe 93 [2]

Die Eheleute Bernd und Nicole Krause beabsichtigen, eine 3-Zimmer-Wohnung zu einem Kaufpreis von 210.000,00 EUR zzgl. einem Tiefgaragenstellplatz von 15.000,00 € zu erwerben. Das Objekt soll vermietet werden. Im Rahmen der Finanzierungsberatung soll der Ertragswert der Immobilie ermittelt werden. Welcher der folgenden Faktoren ist unter anderem bei der rechnerischen Ermittlung des Ertragswerts zu berücksichtigen?

1. Kaufpreis entsprechend Kaufvertrag
2. Pauschale für Bewirtschaftungskosten
3. Notargebühren und Grunderwerbsteuer
4. Bodenwert für Grundstücke gleicher Art und Lage
5. Kubikmeterpreis umbauter Raum von 1914

Aufgabe 94 [a = 115.000,00 € b = 180.000,00 € c = 295.000,00 €]

Ihre Kunden, die Eheleute Manfred und Julia Lange, beabsichtigen, ein Grundstück zu erwerben und darauf ein Einfamilienhaus mit Doppelgarage zu errichten und es anschließend zu vermieten.

Aus den Ihnen vorgelegten Unterlagen entnehmen Sie folgende Angaben:

Grundstücksgröße	500 m ²
Wohnhaus	600 m ³ umbauter Raum
Wohnfläche	125 m ²
Grundstückskosten	200,00 € pro m ²
Erschließungskosten (Grundstücksnebenkosten)	30,00 € pro m ²
Baukosten je m ³ umbauter Raum	250,00 €
Doppelgarage	20.000,00 €
Außenanlagen	30.000,00 €

Die Kreditbank AG betrachtet die oben angegebenen Kosten als angemessen. Sie bestimmen den Beleihungswert der Immobilie. Ermitteln Sie den ...

- a) Bodenwert.
- b) Bauwert unter Berücksichtigung eines Risikoabschlags in Höhe von zehn Prozent.
- c) Sachwert.

Aufgabe 95 [2, 6]

Die Eheleute Walter und Ingrid Schulz, Kunden der Kreditbank AG, beabsichtigen eine Eigentumswohnung (Baujahr 2002) zu erwerben. Bernd und Anja Lange, Verkäufer der Eigentumswohnung, haben den Eheleuten Schulz den zugehörigen Wohnungsgrundbuchauszug Blatt 1609 übergeben. Zur Finanzierung möchten die Eheleute Schulz ein Darlehen bei der Kreditbank AG aufnehmen. Die bereits eingetragene Grundschuld zugunsten der Hypo AG wirkt bei den Eheleuten Schulz jedoch Fragen auf.

Auszug aus dem Wohnungsgrundbuch:

Einhunderttausend Euro Grundschuld für die Hypo AG in Frankfurt mit 18 % Zinsen jährlich. Der jeweilige Eigentümer ist der sofortigen Zwangsvollstreckung unterworfen.

Welche der folgenden Aussagen über diese Grundschuld sind zutreffend? (2 Antworten!)

1. Mit dem Eigentumsübergang auf die Eheleute Schulz wird diese Grundschuld zu einer Eigentümergrundschuld.
2. Für die Löschung dieser Grundschuld ist die Bewilligung durch die Hypo AG notwendig.
3. Es handelt sich bei diesem Grundpfandrecht um eine Buchgrundschuld.
4. Die Eheleute Schulz können maximal ein Darlehen von 100.000,00 € aufnehmen, da die Eintragung weiterer Grundschulden nicht möglich ist.
5. Da es sich hier um ein Wohnungsgrundbuch handelt, erstreckt sich diese Grundschuld auch nur auf das Sondereigentum an der Wohnung.
6. Bei dem Zinssatz von 18 % handelt es sich um einen Zinssatz, der sich nur auf die Grundschuld, nicht auf das Darlehen bezieht.