

MERKBLATT FÜR DIE KÄUFER VON ERBBAURECHTEN ODER WOHNUNGSERBBAURECHTEN

Zur **Veräußerung** des Erbbaurechts sowie zu seiner **Belastung** mit einer Hypothek, Grundschuld, Rentenschuld oder Reallast und zu Änderungen des Inhalts solcher bereits eingetragener Rechte, ist üblicherweise die Zustimmung des Eigentümers des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks erforderlich.

Regelmäßig ist im Grundbuch zur Absicherung des vom Erbbauberechtigten zu zahlenden Erbbauzinses ferner eine sogenannte **Erbbauzinsreallast** eingetragen, die bei neueren Erbbaurechten eine Wertsicherungsklausel in sich trägt, während bei älteren Erbbaurechten zusätzlich der Anspruch auf Erhöhung des Erbbauzinses nach Maßgabe eines Lebenshaltungskosten-Index eingetragen ist. Ebenso regelmäßig ist des weiteren für den Eigentümer des mit dem Erbbaurecht belasteten Grundstücks ein **Vorkaufsrecht** eingetragen.

Muss der Kauf eines Erbbaurechts oder Wohnungserbbaurechts finanziert werden, so treten regelmäßig Probleme auf, die in dieser Form beim Kauf eines Grundstücks oder eines Wohnungseigentums nicht bestehen:

1. Kann das Erbbaurecht nur mit Zustimmung des Grundstückseigentümers mit Grundschulden oder Hypotheken belastet werden, so muss unbedingt vor Abschluss des Kaufvertrages geklärt werden, ob der Grundstückseigentümer bereit ist, seine Zustimmung zu den Grundschulden und Hypotheken zu erteilen, die der Käufer konkret eintragen lassen will, insbesondere zu der beabsichtigten Höhe. Der Grundstückseigentümer ist zwar unter bestimmten Voraussetzungen – die auch im Erbbaurechtsvertrag geregelt sein können – zur Erteilung der Zustimmung verpflichtet; weigert er sich aber, so ist die Eintragung nur nach Durchführung eines gerichtlichen Verfahrens möglich, das erhebliche Zeit in Anspruch nimmt und auch risikobehaftet ist. Regelmäßig werden Grundschulden und Hypotheken nur bis zur Höhe von **ca. 70 % des Kaufpreises** genehmigt, so dass der Anteil des vom Käufer zu erbringenden Eigenkapitals höher sein kann als beim Kauf eines Grundstücks oder eines Wohnungseigentums.
2. Kreditinstitute verlangen für ihre Grundschulden und Hypotheken regelmäßig die **erste Rangstelle**. Dass der Grundstückseigentümer der Belastung zustimmt, bedeutet noch nicht, dass auch die erste Rangstelle gewährleistet ist. Die erste Rangstelle kann dem Kreditinstitut nur eingeräumt werden, wenn der Grundstückseigentümer zusätzlich zur Zustimmung auch bereit ist, mit seinem Erbbauzins, evtl. mit der Vormerkung für den Anspruch auf Erhöhung des Erbbauzinses und mit dem Vorkaufsrecht im Rang hinter die Grundschulden oder Hypotheken zurück zu treten. Eine Verpflichtung dazu besteht regelmäßig nicht; weigert sich also der Grundstückseigentümer, eine solche Rangrücktrittserklärung abzugeben, so gibt es in der Regel keine Möglichkeit, ihn mit Rechtsmitteln dazu zu zwingen. Eine Finanzierung ist dann nur möglich, wenn das Kreditinstitut sich mit dem Rang nach den Rechten des Grundstückseigentümers begnügt. Ob sich das Kreditinstitut mit dieser schlechteren Rangstelle begnügt, muss vor Abschluss des

Kaufvertrages unbedingt mit dem Kreditinstitut abgeklärt sein. Besteht das Kreditinstitut auf dem ersten Rang, so kann der Kaufvertrag vernünftiger Weise erst dann abgeschlossen werden, wenn der Grundstückseigentümer seine Zustimmung zum Rangrücktritt zumindest konkret in Aussicht gestellt hat. Verlassen Sie sich keinesfalls darauf, dass der Grundstückseigentümer die notwendigen Zustimmungen schon geben werde oder dass das Kreditinstitut sich schon mit dem zweiten Rang begnügen werde, wenn sich herausstellen sollte, dass die Eigentümerzustimmung nicht zu erlangen ist.

Bitte wenden Sie sich in allen Zweifelsfragen an den Notar, und zwar rechtzeitig vor der Beurkundung; im Beurkundungstermin ist es für die Klärung solcher Fragen meist zu spät!