

Merkblatt für die Käufer von Erbbaurechten oder Wohnungserbbaurechten

Muss der **Kauf** eines Erbbaurechts oder Wohnungserbbaurechts **finanziert** werden, so treten regelmäßig **Vorfragen** auf, die sich in dieser Form beim Kauf eines Grundstücks oder eines Wohnungseigentums nicht stellen.

Fast alle Erbbaurechtsverträge enthalten die Bestimmung, dass die **Belastung mit Grundschulden und Hypotheken (hier: zum Zwecke der Finanzierung des Kaufpreises) nur mit Zustimmung des Grundstückseigentümers** zulässig ist. Regelmäßig ist des Weiteren im Grundbuch ein **Erbbauzins eingetragen**, der bei neueren Erbbaurechten eine Wertsicherungsklausel in sich trägt, während bei älteren Erbbaurechten (d.h. nach der bis zum 01.10.1994 geltenden Rechtslage) zusätzlich der Anspruch auf Erhöhung des Erbbauzinses eingetragen ist. Ebenso regelmäßig ist schließlich für den Grundstückseigentümer ein **Vorkaufsrecht** eingetragen.

- a) 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. Der Grundstückseigentümer ist zwar unter bestimmten Voraussetzungen – die auch im Erbbaurechtsvertrag geregelt sein können – zur Erteilung der Zustimmung verpflichtet (sofern im Erbbaurechtsvertrags hierzu nichts geregelt ist, gelten nach der Rechtsprechung **Beleihungsgrenzen zwischen 60 und 70 % des Verkehrswertes des Erbbaurechts!**); 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.
- b) Die **Kreditinstitute des Käufers** 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 seiner **Erbbauzinsreallast**, evtl. mit der Vormerkung für den Anspruch auf Erhöhung des Erbbauzinses, **und** mit dem **Vorkaufsrecht** im Rang hinter die Grundschulden oder Hypotheken **zurückzutreten** oder eine **sog. Stillhalteerklärung** abzugeben (**WICHTIG**: Was von der kaufpreisfinanzierenden Bank gewünscht wird, sollte vorab abgeklärt werden!). Eine Verpflichtung dazu besteht regelmäßig nicht; weigert sich also der Grundstückseigentümer, so gibt es in der Regel keine Möglichkeit, ihn mit Rechtsmitteln dazu zu zwingen. Besteht das Kreditinstitut auf dem ersten Rang, so kann der Kaufvertrag vernünftiger Weise erst dann abgeschlossen werden, wenn der Grundstückseigentümer seine Zustimmung zum Rangrücktritt oder die Abgabe der vom Kreditinstitut gewünschten Stillhalteerklärung 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 im Zweifel rechtzeitig an mich; im Beurkundungstermin ist es für die Klärung der hier aufgeworfenen Fragen meist zu spät.

Dr. jur. Sebastian Karl Müller
Notar
Hauptstr. 98, D-33647 Bielefeld
Fon: (0)521 41716-0; Fax: -16
E-Mail: notar@kanzlei-dr-mueller.de