Übung

- ① In welchem Teil des Grundbuchs (Grundbuchblatts) wurden die nachstehenden Sachverhalte eingetragen? Kreuzen Sie entsprechend an!

	Aufschrift	Bestandsverzeichnis	Abteilung 1	Abteilung 2	Abteilung 3
Das Recht des Grundstückseigentümers, über das Nachbargrundstück zu gehen					
Das Recht des Nachbarn, über das Grundstück des Eigentümers zu gehen					
Aufgelassen am 14. September 20.., eingetragen 28. November 20..					
90000,00EUR Grundschuld mit 14 vom Hundert Jahreszinsen für die Deutsche Bank AG Weimar. Der jeweilige Eigentümer ist der sofortigen Zwangsvollstreckung unterworfen					
Auflassungsvormerkung für Hans Momm in Weimar. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 20. März 20.. eingetragen am 15. Juni 20..					
Gemarkung Beder Flur 142, Flurstück 949, Gebäude- und Freifläche, Am Finkenbergr 6,11 a 91 m ²					
Wegerecht an dem Grundstück Vossbrinkstr.22 (Blatt 765), dort eingetragen in Abt. II Nr. 1					
Vorkaufsrecht für die Gemeinde Hövel - unter Bezugnahme auf die Eintragungsbewilligung vom 20. August 20.. eingetragen am 5. Oktober 20..					
Amtsgericht Hildesheim, Grundbuch von Beder, Blatt 93					

- ② Herr Hans Schmidt hat ein Zweifamilienhaus geerbt. Das Objekt ist mit einem Wohnrecht für die 74 Jahre alte Schwester der Erblasserin belastet.
- Um welche Art von Belastung handelt es sich beim Wohnrecht?
 - In welcher Abteilung des Grundbuchs ist das Wohnrecht eingetragen?
 - Welche Faktoren bestimmen den Wert des Wohnrechts?

- ③ Wie kann der Käufer verhindern, dass der Verkäufer vor dem gesetzlichen Eigentumsübergang - d.h. der Eintragung ins Grundbuch - anderweitig über das Grundstück verfügt?

- ④ Im Grundbuch finden Sie die folgenden Eintragungen:

Zweite Abteilung:

20. Mai 2000 Altenteil
20. Mai 2000 beschr. pers. Dienstbarkeit
30. Oktober 2000 Grunddienstbarkeit

Dritte Abteilung:

23. Juni 2000 Grundschuld
30. Oktober 2000 Grundschuld

Stellen sie die Rangfolge fest.

Übung

- ⑤ Ermitteln Sie den Ertragswert für eine Gewerbeimmobilie.
Vorgaben
Vermietete Fläche:	1318 m ²
durchschnittlicher Mietpreis pro Quadratmeter:	15,00 EUR
veranschlagte Bewirtschaftungskosten:	25% der Jahresbruttomiete
Kapitalisierungszinssatz	6% p.a.
-
- ⑥ Ein Kreditsachbearbeiter errechnet das von der Bank zu gewährende Baudarlehen aufgrund folgender Werte:
Grundstücksgröße 800m²; Preis pro m² 160,00 EUR; Erschließungskosten 10000,00 EUR. Wohnhaus umbauter Raum 1000m³; Wert pro m³ 245,00 EUR; Garage 5000,00 EUR; Außenanlage und Nebenkosten 10000,00 EUR. Risikoabschlag beim Bauwert 10%. Wohnfläche 190m², ortsübliche Miete 4,60 EUR pro qm; Mietwert der Garage 25,00 EUR je Monat; Bewirtschaftungskosten 25% der Mieteinnahmen. Es wird mit einer Rendite von 5% für den Ertragswert gerechnet.
- Ermitteln Sie die Beleihungsgrenze aus dem Sachwert und dem Ertragswert.
 - Ermitteln Sie die Beleihungsgrenze lediglich aus dem Sachwert.
- (In beiden Fällen wird mit einem Beleihungssatz von 60% gerechnet.)
-
- ⑦ Welche Aussagen treffen zu auf (1) das Annuitätendarlehen, (2) das Abzahlungsdarlehen, (3) das Festdarlehen?
- Der Kreditnehmer erbringt gleich bleibende vierteljährliche oder monatliche Raten, die Zinsen und Tilgung einschließen.
 - Das Darlehen wird am Ende der Laufzeit in einer Summe zurückgezahlt.
 - Der Kreditnehmer erbringt jährlich fallende Leistungen.
 - Der Kreditnehmer erbringt gleich bleibende vierteljährliche oder monatliche Raten für Zinsen bis zum Ende der Laufzeit.
 - Die Tilgungsleistungen steigen um die ersparten Zinsen.
 - Das Darlehen wird in gleich bleibenden Rückzahlungsraten getilgt.
-