

Übung

Lösung

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

②

- a) Dienstbarkeit
- b) Abteilung II
- c) Alter des Begünstigten, Höhe der entgangenen Miete, Kapitalisierungszinssatz

③

Auflassungsvormerkung

④

1. Rang: 20. Mai 2000 Altenteil (Abt. II)
2. Rang: 20. Mai 2000 beschränkt persönliche Dienstbarkeit (Abt. II)
3. Rang: 23. Juni 2000 Grundschuld (Abt. III)
4. Rang: 30. Oktober 2000 Grunddienstbarkeit (Abt. II)/ 30. Oktober 2000 Grundschuld (Abt. III)

Übung

⑤ Ermittlung Ertragswert:

Wohnfläche 1.318 qm		
Mietertrag 15 €/ qm	237.240 €	
abzgl. Bewirtschaftungskosten	<u>59.310 €</u>	
	177.930 €	
 Kapitalisierungszinssatz 6%: 177.930/ 6% =		2.965.500 €

⑥ Bodenwert:

Fläche 800 qm		
Bodenpreis 160 €/ qm	128.000 €	
Erschließungskosten	<u>10.000 €</u>	
	138.000 €	138.000 €

Bauwert:

Wohnhaus 1.000 cbm		
Kosten 245 €/ cbm	245.000 €	
Garage	5.000 €	
Nebenkosten	<u>10.000 €</u>	
	260.000 €	
abzgl. Risikoabschlag 10%	<u>26.000 €</u>	
	234.000 €	<u>234.000 €</u>
Sachwert		372.000 €

Ertragswert:

Wohnfläche 190 qm		
Mietertrag 4,60 €/ qm	10.488 €	
Garage	300 €	
abzgl. Bewirtschaftungskosten	<u>2.697 €</u>	
	8.091 €	
 Kapitalisierungszinssatz 5%: 8.091/ 5% =		161.820 €

a) Beleihungsgrenze:

$$(372.000 + 161.820)/2 = \mathbf{266.910 \text{ €}} \text{ (= Beleihungswert)}$$

$$266.910 * 60\% = \mathbf{160.146 \text{ €}}$$

b) Beleihungsgrenze:

$$\mathbf{372.000 \text{ €} * 60\% = 223.200 \text{ €}}$$

- ⑦
- a) 1
 - b) 3
 - c) 2
 - d) 3
 - e) 1
 - f) 2