

Aufgaben zu Grundbuch und Grundschuld

5. 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..				
	90000,00 EUR 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				

9. 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?

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

13. 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.

- 32 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.

- 33 Ein Kreditsachbearbeiter errechnet das von der Bank zu gewährende Baudarlehen aufgrund folgender Werte

Grundstücksgröße 800 m²; Preis pro m² 160,00 EUR; Erschließungskosten 10000,00 EUR. Wohnhaus umbauter Raum 1000 m³; Wert pro m³ 245,00 EUR; Garage 5000,00 EUR; Außenanlage und Nebenkosten 10000,00 EUR. Risikoabschlag beim Bauwert 10%. Wohnfläche 190 m², 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.

- a) Ermitteln Sie die Beleihungsgrenze aus dem Sachwert und dem Ertragswert.
b) Ermitteln Sie die Beleihungsgrenze lediglich aus dem Sachwert.
(In beiden Fällen wird mit einem Beleihungssatz von 60% gerechnet.)

34. Welche Aussagen treffen zu auf (1) das Annuitätendarlehen, (2) das Abzahlungsdarlehen, (3) das Festdarlehen?

- a) Der Kreditnehmer erbringt gleich bleibende vierteljährliche oder monatliche Raten, die Zinsen und Tilgung einschließen.
b) Das Darlehen wird am Ende der Laufzeit in einer Summe zurückgezahlt.
c) Der Kreditnehmer erbringt jährlich fallende Leistungen.
d) Der Kreditnehmer erbringt gleich bleibende vierteljährliche oder monatliche Raten für Zinsen bis zum Ende der Laufzeit.
e) Die Tilgungsleistungen steigen um die ersparten Zinsen.
f) Das Darlehen wird in gleich bleibenden Rückzahlungsraten getilgt.

35.

Amtsgericht Grundbuch von Witten Blatt 46 Dritte Abteilung

Laufende Nummer der Eintragung	Laufende Nummer der belasteten Grundstücke im Bestandsverzeichnis	Betrag	Hypothek, Grundschuld, Pfandschulden
1	1	30000,00 EUR	Dreißigtausend Euro Grundschuld mit 16% Jahreszinsen für die Sparkasse Witten, vollstreckbar gegen den jeweiligen Eigentümer. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 16. März 2001 eingetragen am 20. Mai 2001.
2	1	20000,00 EUR	Zwanzigtausend Euro Grundschuld mit 15% Jahreszinsen für die Hypothekbank, vollstreckbar. Der jeweilige Eigentümer ist der sofortigen Vollstreckung unterworfen. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 23. Februar 2002 eingetragen am 28. April 2002.
3	1	15000,00 EUR	Fünfzehntausend Euro Grundschuld mit 14% verzinslich für die Bausparkasse, vollstreckbar. Unter Bezugnahme auf die Bewilligung vom 2. März 2002 eingetragen am 30. September 2002.

Das Darlehen über 30000,00 EUR, das die Sparkasse Witten im Jahre 2001 gewährt hatte, ist zurückgezahlt. Der Grundschuldgläubiger hat dem Grundstückseigentümer eine löschungsfähige Quittung erteilt. Der Grundstückseigentümer möchte die Grundschuld auf seinen Namen in eine Eigentümergrundschuld umschreiben lassen, um bei einer späteren Kreditaufnahme dem Darlehensgeber den 1. Rang einräumen zu können. Besondere Vereinbarungen zwischen der Sparkasse Witten und dem Grundstückseigentümer liegen nicht vor. Nehmen Sie Stellung!

Lösung Aufbau Grundbuch und Sicherheit Grundschuld

5)

- Wegerecht des herrschendes Grundstück: Bestandsverzeichnis
- Wegerecht des dienenden Grundstück: Abteilung II
- Eintragung der Auflassung: Abteilung I
- Grundschuld. Abteilung III
- Gemarkung und Größe: Bestandsverzeichnis
- Wegerecht des herrschendes Grundstück: Bestandsverzeichnis
- Vorkaufsrecht: Abteilung II
- Amtsgericht und Blatt: Aufschrift

9)

- a) Dienstbarkeit
- b) Abteilung II
- c) Alter der Berechtigten, Größe, Beschaffenheit und Lage der Wohnung

11) Eintragung einer Auflassungsvormerkung in Abteilung II

13) Erst nach Tempusprinzip sortieren, bei Gleichheit der Daten Locusprinzip

- Rang 1: 20. Mai 2000 Altenteil
- Rang 2: 20. Mai 2000 Dienstbarkeit
- Rang 3: 23. Juni 2000 Grundschuld
- Rang 4: 30. Oktober 2000 Dienstbarkeit/ 30. Oktober 2000 Grundschuld

32)

1.318 qm · 15,00 Euro pro qm · 12 =	237.240,00	Bruttomiete
-	59.310,00	Bewirtschaftungskosten
=	177.930,00	Nettomiete
	6%	Kapitalisierungszins
=	2.965.500,00	Ertragswert

33) a) + b)

Bodenwert

800 qm · 160 Euro pro qm =	128.000,00
+ Erschließung	10.000,00
= Bodenwert	138.000,00

Bauwert

1.000 cbm · 245 Euro pro cbm =	245.000,00
+ Garage	5.000,00
+ Außenanlagen	10.000,00
= Summe	260.000,00
- Risikoabschlag	26.000,00
= Bauwert	234.000,00

Sachwert 372.000,00

Ertragswert

190 qm · 4,60 Euro pro qm · 12 =	10.488,00
+ 25 Euro · 12 =	300,00
= Bruttomiete	10.788,00
- Bewirtschaftungskosten	2.697,00
= Nettomiete	8.091,00
Kapitalisierungszins	5%
= Ertragswert	161.820,00

Bei einem Einfamilienhaus wird der Sachwert für die Ermittlung des Beleihungswertes herangezogen. Die Beleihungsgrenze beträgt 60% von 372.000,00 Euro = 223.200,00 Euro.

34)

a1, b3, c2, d3, e1 und f2.

35)

Mit dem Erhalt der löschungsfähigen Quittung hat der Grundstückseigentümer die Pflicht, die Grundschuld über 30.000,00 Euro löschen zu lassen. Die beiden nachrangigen Grundschuldgläubiger haben einen gesetzlichen Lösungsanspruch.