

Merkblatt für die Käufer von Erbbaurechten und Wohnungserbbaurechten

Muss der Kauf eines Erbbaurechts oder Wohnungserbbaurechts finanziert werden, können Probleme mit der Zustimmung des Grundstückseigentümers auftreten.

Regelmäßig ist im Grundbuch ein Erbbauzins eingetragen, der eine Wertsicherungsklausel in sich trägt. Dieser Anspruch auf Erhöhung des Erbbauzinses ist auch im Grundbuch eingetragen. Ebenso regelmäßig ist des Weiteren für den Grundstückseigentümer ein Vorkaufsrecht eingetragen. Schließlich enthalten fast alle Erbbaurechtsverträge die Bestimmung, dass die Belastung mit Grundschulden und Hypotheken nur mit Zustimmung des Grundstückseigentümers zulässig ist:

- 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, 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) Kreditinstitute verlangen für ihre Grundschulden und Hypotheken regelmäßig die erste Rangstellung. Dass der Grundstückseigentümer der Belastung zustimmt, bedeutet noch nicht, dass auch die erste Rangstelle gewährleistet ist. Die erste Rangstelle kann den Kreditinstituten nur eingeräumt werden, wenn der Grundstückseigentümer zusätzlich zur Zustimmung auch bereits ist, mit seinem Erbbauzins, eventuell mit der Vormerkung für den Anspruch auch Erhöhung des Erbbauzinses und mit dem Vorkaufsrecht im Rang hinter die Grundschulden oder Hypotheken zurückzutreten. 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 Rangstellung begnügt, muss vor Abschluss des Kaufvertrages unbedingt mit dem Kreditinstitut abgeklärt sein. Besteht das Kreditinstitut auf den ersten Rang, so kann der Kaufvertrag vernünftigerweise erst dann abgeschlossen werden, wenn der Grundstückseigentümer seine Zustimmung zum Rangrücktritt zumindest konkret in Aussicht gestellt hat. Verlassen Sie sich keineswegs darauf, dass der Grundstückseigentümer die notwendigen Zustimmungen schon geben werde oder dass das Kreditinstitut sich schon mit dem zweiten Rang begnügen werden, wenn sich herausstellen sollte, dass die Eigentümerzustimmung nicht zu erlangen ist.

Wir raten Ihnen, sich in allen Zweifelsfragen an den Notar zu wenden, und zwar rechtzeitig vor Beurkundung. Im Beurkundungstermin ist es für eine Klärung solcher Fragen meist zu spät.