



Lektion 2 Grundbuch und Grundstücksrecht

Inhalte:	Seite
Einleitung	71
1. Das Grundbuch	71
1.1. Grundstücksveränderungen	74
1.2 Das eigentliche Grundbuch	75
2. Die Erste Abteilung und Eigentumsformen	79
2.1 Alleineigentümer	79
2.2 Die Erbengemeinschaft	79
2.3 Die Bruchteilseigentümer	80
2.4 Der Immobilienfonds	81
3. Zweite Abteilung: Rechte und Belastungen	86
3.1 Weitere Dienstbarkeiten	88
3.2 Das Vorkaufsrecht	89

Fortsetzung →

3.3	Das Wiederkaufsrecht	93
3.4	Das Ankaufsrecht	94
3.5	Das Geh- und Fahrtrecht	96
3.6.	Verbotsdienstbarkeiten	99
3.7	Ausschließungsdienstbarkeiten	99
3.8	Beschränkt persönl. Dienstbarkeiten	100
3.9	Der Nießbrauch	102
3.10	Reallasten	103
3.11	Beschränkungen (Zwangsverwaltung)	104
4.	Die Dritte Abteilung: Kredite und Kaufpreisfinanzierung	106
5.	Grundsätze der Kaufpreisfinanzierung	107

Einleitung:

Als Makler vermitteln Sie immer auch Grundstücke, ob nun bebaut oder unbebaut. Sie brauchen deshalb gute Kenntnisse über die rechtlichen Gegebenheiten von Grundstücken.

Dazu gehört die amtliche Registrierung (Grundbuch) und die technische Vermessung (Fachbegriff Kataster) von Grundstücken. Aus der Art des Grundbuchs ergeben sich viele Rechte, Pflichten und Gestaltungsmöglichkeiten, die für alle Immobiliengeschäfte und für die Finanzierung von Immobilien von größter Bedeutung sind.

1. Das Grundbuch

Jedes Grundstück in Deutschland, Ost wie West, gehört einem Eigentümer. Es gibt also keine "weiße Flächen" oder Niemandsland, denn das gesamte Deutschland ist vermessen und wird in amtlichen Registern geführt. Dabei wirken vor allem zwei Ämter zusammen:

- * Das Vermessungsamt
- * Das Grundbuchamt

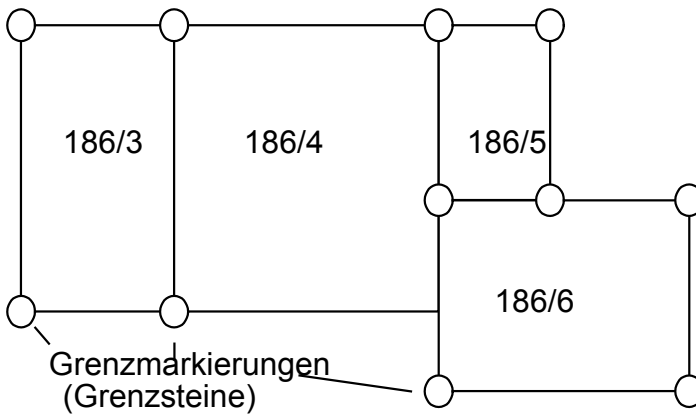
Beide Ämter bestehen gleichrangig nebeneinander und Grundstücksveränderungen müssen jeweils in beiden Registern vorgenommen werden.

Das Liegenschaftskataster

Im Vermessungsamt wird das sog. Liegenschaftskataster geführt. Es handelt sich um ein amtliches Verzeichnis, in dem alle Grundstücke geführt werden. Das Grundstück wird dort "Flurstück" genannt. Jedes Flurstück ist mit einer Nummer versehen und wird zeichnerisch in Linienform geführt.

Beispiel:

Skizze:



Der amtliche Nachweis eines Grundstücks ist in der Form registriert, dass jedes Flurstück im Flur- und Liegenschaftsbuch eingetragen ist.

Beispiel:

Flur-Nummer 186/3

Gemarkung*) Marienberg

*) Gemarkung ist ein altdeutscher Fachbegriff für

eine Gebietsbezeichnung

Das Liegenschaftskataster hat die Aufgabe, Grundstücke in tatsächlicher Hinsicht zu beschreiben. Es besteht deshalb auch aus einem beschreibenden und einem darstellenden Teil:

* Der beschreibende Teil wird *Katasterbuchwerk* genannt und besteht aus Verzeichnissen, in denen alle Bodenflächen nach ihrer jeweiligen Lage (Straße, Hausnummer), Gebäudebestand, Größe, Nutzungsart und Bodenertragsfähigkeit beschrieben sind.

* Der darstellende Teil des Liegenschaftskatasters besteht aus den *Flurkarten*, den Schätzungskarten sowie den dazugehörigen Zahlen. Der hier wichtigste Teil sind die Flurkarten, in denen neben den Flurstücksnummern vor allem die Grundstücksgrenzen und Grenzeinrichtungen, Gebäude, Verkehrswege und Gewässer, politische Grenzen, Straßennamen und andere topographische Informationen festgehalten sind. Die Flurkarte ist somit der amtliche Nachweis für alle Grundstücksgeschäfte

* Es gibt außerdem auch so genannte Schätzkarten. Dort sind (nur) die landwirtschaftlich genutzten Grundstücke bezüglich ihrer geschätzten natürlichen Ertragsfähigkeit eingetragen. Diese Unterlagen dienen in erster Linie steuerlichen Zwecken (z.B. der Grundsteuer).

1.1 Grundstücksveränderungen

Sollen Grundstücke in der Größe verändert werden, muss vor der grundbuchamtlichen Änderung das Vermessungsamt tätig werden.

Beispiel:

Ein Nachbar A möchte von seinem Nachbar B einen Streifen Grundstück erwerben, um eine weitere Zufahrt zu schaffen. Beide Parteien werden sich einig, dass ein Streifen von 4 Meter herausgemessen und dem anderen Nachbarn zum Preis von € 100,- pro m² verkauft werden soll.

Beispiel/Skizze:



Es muss nun ein notarieller Kaufvertrag geschlossen werden, wonach Nachbar A eine noch zu vermessende Fläche von ca. 4 m x 20 m zum Preis von z.B. € 100,- pro m² erwirbt. Diese Fläche wird in einer Skizze oder einem Flurstücksplan wie oben eingezeichnet.

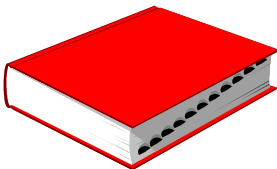
Es ergeht nun vom Notar ein *Vermessungsantrag* an das Vermessungsamt zur Grundstücksvermessung. Das Vermessungsamt vergewissert sich noch einmal vor Ort, wo genau die neue Grenze verlaufen soll, vermisst das Grundstück, setzt neue Grenzmarkierungen und gibt die genauen Daten dem

Notar bekannt. Beispiel: 4,05 m x 20,45 m = 82,82 m². Sobald der Kaufpreis bezahlt ist, gibt der Notar den Vorgang an das Grundbuchamt weiter, das nun die Veränderung vollzieht, das heißt das Grundstück des Nachbarn A vergrößert sich und das Grundstück von B verkleinert sich um obige Fläche.

1.2 Das eigentliche Grundbuch

Das Herzstück der Marktwirtschaft ist das Eigentum. Und für Immobilieneigentümer bedeutet Eigentum, im Grundbuch eingetragen zu sein. Nur der im Grundbuch eingetragene Eigentümer kann das Grundstück veräußern, verschenken, vererben und allerlei Verfügungen treffen. Wenn in dieser Lektion von "Eigentümer oder Verkäufer" die Rede ist, so ist stets nur der im Grundbuch eingetragene Eigentümer gemeint. Dieser Eigentümer hat auch die freie Verfügung über seine Immobilie, soweit er sich innerhalb der gesetzlichen Schranken bewegt. Besonders ausgeprägt finden wir diese Schranken z.B. im Mietrecht wieder.

Sinnbild: Das Lexikon



Das Grundbuch ist ähnlich aufgebaut wie ein Lexikon, d. h. es besteht aus mehreren Bänden und diese Bände und die Seiten (Blätter) sind nummeriert. Als vor etwa einhundert Jahren das Grundbuch eingeführt wurde, wurden die Gebiete "Gemarkungen" genannt, so dass jede Gemarkung, je nach Größe, aus vielen Bänden besteht.

Beispiel:

Gemarkung Marienberg

Band 1	Band 2
--------	--------

Jeder Band besteht - wie ein Buch - aus vielen Blättern, den entsprechenden Grundbuch-blättern. Heute allerdings sind die meisten Grundbücher auf EDV umgestellt, also Seiten auf dem Bildschirm. Die beschriebene Grundeinteilung ist dabei gleich geblieben.

Die genannten Grundbuchblätter wiederum sind gegliedert in

- * Das Bestandsverzeichnis
- * Abteilung I
- * Abteilung II
- * Abteilung III

Übersicht

Gliederung des Grundbuchs:

1	2	3	4
Bestands- verzeichnis	Abteilung I	Abteilung II	Abteilung III

* Das Bestandsverzeichnis:

Aus dem Bestandsverzeichnis ergibt sich die Beschreibung des Grundstückes. Die technischen Daten sind identisch mit dem Katasteramt (und stammen von dort).

Aus dem Bestandsverzeichnis ergibt sich die Beschreibung des Grundstückes in wirtschaftlicher Hinsicht (z.B. Gebäudefläche, Ackerland, Baugrundstück usw.) und der äußeren Merkmale wie Gemarkung, Flurstück, Lage, Größe etc. Die technischen Daten sind identisch mit dem Katasteramt (und stammen ebenfalls von dort).

Aus dem Bestandsverzeichnis ergibt sich auch die Vergangenheit, wenn Zu- und „Abschreibungen“ vorgenommen wurden (= Zu- und Abgänge der Grundstücksfläche/n). Gebäude sind nicht erwähnt (da sie Bestandteil des Grundstücks sind), jedoch können Vermerke über mit dem Grundstück verbundene Rechte, die dem jeweiligen Eigentümer (des im Bestandsverzeichnis aufgeführten

Grundstücks) an einem anderen Grundstück zustehen, eingetragen sein/werden.

* Die Erste Abteilung:

In der Ersten Abteilung I sind der/die Eigentümer namentlich aufgeführt. Wenn es sich um eine Person handelt, dann dessen/deren Namen, bei einer Erbengemeinschaft (siehe nachfolgend) alle Familiennamen und bei einer Gesellschaft der Name der Gesellschaft.

* Die Zweite Abteilung:

In der Zweiten Abteilung sind die Rechte, die anderen (Dritten) zustehen, aufgeführt, z. B. Wegerecht, Leitungsrecht, Vorkaufsrecht usw., Beispiele folgen.

* Die Dritte Abteilung:

In der Dritten Abteilung sind die Kredite eingetragen, mit denen dieses Grundstück belastet ist. Beispiele folgen.

Sehen wir uns nun die einzelnen Abteilungen des Grundbuchs und die Folgerungen, die sich daraus ergeben, näher an.

* Einsicht in das Grundbuch

Das Grundbuch ist ein öffentliches Register, das eingesehen werden kann, wenn ein sog. "berechtigtes Interesse" zur Einsicht besteht. Selbstverständlich kann der Eigentümer Einsicht nehmen, er kann

auch andere Personen, zum Beispiel Sie als Makler per Vollmacht Einsicht nehmen lassen, und davon sollten Sie auch unbedingt Gebrauch machen, denn sie gehört zur Sorgfalt einer Objektaufnahme.

2. Die Erste Abteilung und Eigentumsformen

In der ersten Abteilung ist, wie schon erwähnt, der Name des/der Eigentümer aufgeführt. Aus dem Gedanken und der Anordnung des Grundbuchs ergeben sich nun diverse Eigentumsformen.

2.1 Alleineigentümer

Ist in der ersten Abteilung des Grundbuchs nur eine Person eingetragen, ist diese Person Alleineigentümer dieses Grundstücks.

Interessant dabei: Auch wenn diese Person verheiratet sein sollte, wird der Ehepartner durch die Heirat nicht Miteigentümer. Um ebenfalls Eigentümer (zusammen mit dem Ehepartner) zu werden, bedürfte es einer entsprechenden notariellen Vereinbarung des Güterstandes. Im Normalfall des gesetzlichen Güterstandes bleibt also der Alleineigentümer in dieser Funktion, solange er selbst nichts anderes veranlasst.

2.2 Die Erbengemeinschaft

Wird eine Immobilie vererbt, so werden alle Erben gemeinsam in Abteilung I des Grundbuchs eingetragen.

Die Erbengemeinschaft kann nur gemeinschaftlich handeln, selbst wenn die Erben über die ganze Welt verteilt sind. Würde dies der Fall sein und die Immobilie würde verkauft, muss jeder Eigentümer/Erbe persönlich entweder zum beauftragten Notar (in Deutschland) anreisen oder er könnte vor Ort zu einem Notar oder einer anderen amtlichen Stelle gehen und müsste dort per Unterschrift den Kauf genehmigen.

Eine Erbengemeinschaft besteht, solange sie nicht von den Erben aufgelöst wird. Jeder Erbe kann nämlich die sog. "(Erb-) Auseinandersetzung", also die Auflösung der Erbengemeinschaft verlangen. Durch Antrag beim örtlichen Amtsgericht wird, falls keine Einigung unter den Erben erfolgt, die Zwangsversteigerung zum Zwecke der Auflösung der Erbengemeinschaft durchgeführt und der Erlös auf die Erben anteilig verteilt.

Rechtlich schwierig wird der Fall, wenn ein oder mehrere Erben im Ausland wohnen und/oder die Wohnadresse nicht bekannt ist.

2.3 Die Bruchteilseigentümer

Sind mehrere natürliche Personen Eigentümer eines Grundstücks, so kann das Eigentum nach

Bruchteilen bestehen, z.B. bei Ehegatten jeweils zur Hälfte. Bei mehreren Personen sind sämtliche Formen des Bruchteilrechnens möglich, also z.B. 1/4-tel, 1/8-tel, 1/12-tel usw., je nachdem, wie die vertragsmäßige Beteiligung aussieht. Schließen sich zum Beispiel drei Freunde zusammen und kaufen gemeinsam eine Immobilie, dann könnte jeder ein Drittel, aber auch einer die Hälfte (4/8-tel) und die anderen je zwei Achtel an Anteilen vereinbaren.

2.4 Der Immobilienfonds

Ein Immobilienfonds entsteht im Prinzip aus dem Grundbuch heraus. Wird nämlich anstelle einer natürlichen Person eine juristische Person (z.B. eine GmbH, AG etc.) in Abteilung I des Grundbuchs eingetragen, könnte diese Gesellschaft als *Immobilienfonds* gestaltet sein.

Das Wort "Fonds" ist eine französische, juristische Bezeichnung für ein bestimmtes Sondervermögen (Geldmittel). Mittels eines Fonds sollten Geldmittel gesammelt und zur Finanzierung bestimmter Güter eingesetzt werden.

Der Initiator hat meist eine besondere Idee und möchte dieses Ziel mit Unterstützung anderer verwirklichen. Er bietet neben der Idee meist das erforderliche (Fach-) Wissen, an dem die Anleger partizipieren können. Bei Immobilien liegt der Vorteil

darin, was der Einzelne meist aufgrund des Volumens nicht kann, nämlich größeren Grundbesitz im Millionenbereich an interessanten Standorten zu kaufen bzw. zu bauen und zu vermieten. Dafür dürfte klar sein, dass die Erbringung aller dazu notwendigen Leistungen, die dem einzelnen Anleger - im Vergleich zum einzelnen Investor - abgenommen wird, Geld kostet.

Diese *Vorkosten* eines Fonds sind z. B. Honorare für Projektaufbereitung, Projektentwicklung, Rechts- und Steuerberatung, Mittelverwendungskontrolle, Gutachten, Garantien, Vermittlungs- und Vertriebsprovisionen.

Bezüglich der Fondskonstruktionen gibt es vielfältige Formen, die bekanntesten sind:

- Der Offene Immobilienfonds

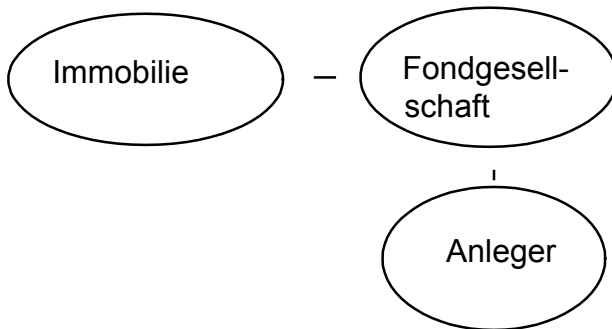
Ein offener ImmobilienFonds besteht meist in der Rechtsform einer GmbH oder AG, die Gesetzesgrundlage ist das Gesetz über Kapitalanlagegesellschaften (KAGG) aus dem Jahr 1957, welches damals nur Wertpapierfonds erfasste. Kapitalanlagegesellschaften sind solche, deren Geschäftsbetrieb darauf gerichtet ist, bei ihnen eingelegtes Geld im eigenen Namen für gemeinschaftliche Rechnung der Einleger nach dem Grundsatz der Risikomischung bzw. Risikominderung in den nach diesem Gesetz

zugelassenen Vermögensgegenständen anzulegen. Dies erfolgt gesondert vom eigenen Vermögen in Form von Wertpapieren, Beteiligungs- oder Grundstückssondervermögen, über die hieraus sich ergebenden Rechte der Anteilsinhaber werden Urkunden oder Anteilsscheine ausgestellt.

Der Anleger wird also nicht selbst (Mit-) Eigentümer einer Immobilie, er wird somit auch nicht persönlich in Abteilung I des Grundbuchs eingetragen, sondern er beteiligt sich indirekt über ein Unternehmen an Immobilien.

Der Anleger beteiligt sich an der Fondsgesellschaft, diese erwirbt die besagten Grundstücke/Immobilien.

Skizze:



Dieser Grundsatz gilt auch für Immobiliengesellschaften, die sich, als *offene Immobilienfonds*, auch Investmentgesellschaften oder Kapitalanlagegesellschaften nennen dürfen und stets

nach den "Open-End-Prinzip" tätig sind, d.h. es wird laufend neues Anlagekapital aufgenommen.

Jeder Immobilienfonds ist ferner verpflichtet, die Immobilienobjekte zwecks Risikominderung nicht an einen Ort zu konzentrieren, sondern auf möglichst viele Städte zu verteilen (Risikostreuung).

- Der Geschlossene Immobilienfonds

Bei geschlossenen Immobilienfonds wird eine andere Zielstellung verfolgt. Hier ist der Zweck in der Regel der Erwerb eines bestimmten, unbebauten Grundstücks, um dieses zu bebauen, zu vermieten und zu verwalten, oder ein, ebenfalls bekanntes Gebäude zu erwerben, aus- oder umzubauen, zu modernisieren und anschließend zu vermieten und zu verwalten.

* Unterschiede zwischen diesen Fonds

Anlagestrategische Unterschiede zum Offenen Immobilienfonds:

* Die Fondsimmobilie(n) ist/sind in der Regel dem Anleger bekannt und in einem Zeichnungsprospekt beschrieben.

* Das Investitionsvolumen steht fest, das benötigte Eigenkapital wird zur Zeichnung/Beteiligung angeboten.

* Nach Vollplatzierung wird der Fonds geschlossen, d.h. es sind keine weiteren Beteiligungen mehr möglich.

* Ein geschlossener Immobilienfonds ist also geschlossen in Bezug auf einen bestimmten Anlegerkreis und in bezug auf ein bestimmtes Investitionsvorhaben.

Geschlossene Immobilienfonds werden, um bestimmte steuerliche Effekte zu erzeugen, meist als Personengesellschaften, d.h. als Kommanditgesellschaft oder als Gesellschaft des bürgerlichen Rechts geführt. Gelegentlich treten auch Fonds in der Form als Bruchteilsgemeinschaft auf.

Ein wesentlicher Unterschied zwischen beiden Fonds-Formen liegt in der *Haftung*.

Während beim offenen Fonds der Anleger nur sein Kapital investiert und seinen Fondsanteil - im Normalfall - jederzeit, wie ein anderes Wertpapier auch, verkaufen kann, haftet der Anleger beim geschlossenen BGB- oder Anteils-Fond nach außen für alle Verbindlichkeiten des Fonds.

Anders gesagt: Alle Anleger haften gemeinsam, der einzelne Anleger haftet aber auch einzeln für sämtliche Verbindlichkeiten eines Fonds.

Beispiel:

Ein Anleger beteiligt sich mit 10% an einem BGB-Immobilienfond (Supermarkt). Er ist damit im Normalfall mit 10% am Ergebnis des Fonds beteiligt, im schlechtesten Fall haftet er mit 100% an

Verbindlichkeiten (offenen Rechnungen) des Fonds. Ein Gläubiger kann nämlich im Falle von unbezahlten Rechnungen einen Beteiligten herausgreifen und ihn mit der vollen Rechnungshöhe belasten (verklagen).

Der Anleger ist Mit-Bauherr, trägt also ein höheres Risiko, das ihm meist mit höheren Steuerabschreibungen "versüßt" wird.

Um dieses Risiko weitgehend auszuschließen, gibt es geschlossene Immobilienfonds in allen möglichen Rechtskonstellationen (z.B. als Kommanditgesellschaft oder als GmbH & Co. KG. In diesen Fällen haftet der Anleger nur mit seinem Anteil.

3. Zweite Abteilung: Rechte und Belastungen

In der Abteilung II sind, wie schon erwähnt, sog. "dingliche Rechte und Belastungen" eingetragen. Zu den dinglichen Rechten gehören die Grunddienstbarkeiten.

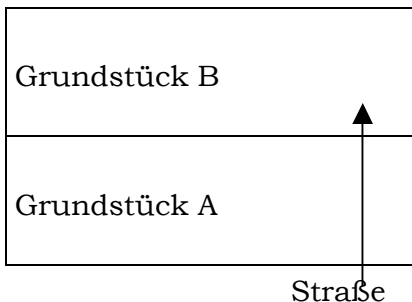
Wesen einer Grunddienstbarkeit

Ein Grundstück kann aufgrund gesetzlicher Bestimmungen (BGB) zugunsten des jeweiligen Eigentümers eines anderen Grundstücks in der

Weise belastet werden, dass dieser das Grundstück in einzelnen Beziehungen benutzen darf oder dass auf dem Grundstück gewisse Handlungen nicht vorgenommen werden dürfen oder dass die Ausübung eines Rechts ausgeschlossen ist.

Grunddienstbarkeiten sind somit dingliche Rechte auf Benutzung eines Grundstücks (des "dienenden" Grundstücks) zugunsten des jeweiligen Eigentümers eines anderen Grundstücks (des "herrschenden" Grundstücks), mit dem sie verbunden sind. Grunddienstbarkeiten sind wesentliche Bestandteile des herrschenden Grundstücks und können von diesem nicht bzw. nicht ohne weiteres getrennt werden.

Beispiel:



Geht eine Leitung von der Straße durch das Grundstück A zum Grundstück B, dann ist A das "dienende" und B das "herrschende" Grundstück.

In der Praxis kommen folgende Varianten von

Grunddienstbarkeiten am meisten vor:

3.1 Weitere Dienstbarkeiten

Die Benutzungsdienstbarkeit bedeutet ein Recht zugunsten eines Dritten wie z.B.

- *Verwertungsrecht von Bodenbestandteilen:*
Recht zur Entnahme von Kies, Sand, Lehm, Steinen
- *Abbruchsrecht:* Recht zum Abrechen eines Gebäudes und Aneignen des Materials
- *Abwässer:* Recht zur Ableitung von Abwässern
- *Bahngleis:* Recht zum Führen und Halten eines Bahngleises
- *Brandmauer:*
Recht zur Mitbenutzung einer gemeinschaftlichen Brandmauer
- *Fensterrecht:*
Recht zur Beibehaltung eines Fensters ohne erforderlichen Mindestabstand
- *Fischereirecht, Forstnutzungsrecht:*
Recht, diese Art zu betreiben
- *Leitungsrecht:*
Recht zum Legen und Halten einer Leitung z.B. elektrische Kabel, Telefonleitung, Gasleitung, Wasserleitung usw.
- *Traufrecht:*
Recht zur Ableitung des Tropfenfalls aus einer Dachrinne auf das dienende Grundstück

Weitere Rechte sind:

- Garagenbenutzungsrecht
- Gaststättenbetriebsrecht
- Wasserrecht, Wasserschöpfrecht
- Weiderecht
- Wohnungsbelegungsrecht

Oder:

** Die Benutzungsdienstbarkeit*

(vertraglich oder gesetzlich) Sie bedeutet, wie das Wort auch sagt, ein Recht, „etwas“ zu benutzen.

** Die Verbotsdienstbarkeit*

Hier ist, wie das Wort sagt, eine bestimmte Nutzung verboten.

** Die Ausschließungsdienstbarkeit*

Hier ist eine bestimmte Nutzung ausgeschlossen.

Das im Immobilienbereich wohl bekanntesten und wichtigsten "Rechte für Dritte" ist:

3.2 Das Vorkaufsrecht

Vorkaufsrecht bedeutet, dass der Vorkaufsberechtigte ein dem möglichen Käufer vorgehendes Erwerbsrecht hat. *Es wird nur dann wirksam, wenn ein Verkauf ansteht.*

Man unterscheidet vertragliche und gesetzliche Vorkaufsrechte:

Die vertraglichen (schuldrechtlichen) Vorkaufs-

rechte sind im BGB, die wichtigsten gesetzlichen Vorkaufsrechte sind im Baugesetzbuch geregelt:

* Das vertragliche bzw. schuldrechtliche Vorkaufsrecht

Das schuldrechtliche, also per *Notarvertrag* vereinbarte und in Abteilung II des Grundbuchs eingetragene Vorkaufsrecht ist ein einseitiges Recht, in den vom Verkäufer mit einem Dritten über das Grundstück geschlossenen Kaufvertrag zu den Bedingungen des Kaufvertrages einzutreten.

In diesem Fall verständigt der Notar den Vorkaufsberechtigten über einen anstehenden Verkauf und der Vorkaufsberechtigte hat (nur) die Wahl zwischen "Ja" und "Nein." Entweder er nimmt sein Vorkaufsrecht wahr, dann kann er, und zwar nur zum zur Debatte stehenden Verkaufspreis, sein Vorkaufsrecht ausüben (sofern er auch den Kaufpreis aufbringen kann), d.h. er tritt in den zwischen dem Eigentümer und einem Dritten abgeschlossenen Kaufvertrag zu den Bedingungen des Kaufvertrages ein. Nimmt er sein Vorkaufsrecht nicht wahr, dann geht der anstehende Verkauf über die Bühne. Das in Abteilung II des Grundbuchs eingetragene Vorkaufsrecht bleibt solange bestehen, solange es nicht gelöscht wird und kommt bei jedem anstehenden Weiterverkauf zum Tragen. Dem Verkäufer kann es im Prinzip gleichgültig sein, von wem er den Kaufpreis erhält, jedoch bleibt der potentielle Käufer eines Grundstücks bis zum Ablauf

der Zustimmungsfrist im Ungewissen, ob er tatsächlich Eigentümer werden wird.

Für Immobilienprofis kann es sehr interessant und äußerst wichtig sein, sich Vorkaufsrechte zu erkaufen (durch Notarvertrag).

Beispiel:

Ein Investor errichtet ein Einkaufszentrum, einen Gewerbepark oder eine ähnliche gewerbliche Großimmobilie. Diese Immobilie ist sehr erfolgreich. Er wird deshalb ein sehr großes Interesse daran haben, dass ihm die Eigentümer der umliegenden Grundstücke ein Vorkaufsrecht zu seinen Gunsten eintragen. Dies sind reine Vorsorgemaßnahmen dafür, dass eine evtl. Expansion nicht durch anderweitige Grundstücksverkäufe zunichte gemacht werden kann. Der Investor hat somit durch das Vorkaufsrecht den "Fuß in der Tür" für diese Grundstücke.

* Gesetzliche Vorkaufsrechte

Neben diesen eingetragenen Vorkaufsrechten gibt es auch nicht im Grundbuch eingetragene Vorkaufsrechte, nämlich solche, die Kraft Gesetzes bestehen.

- Vorkaufsrecht nach dem Baugesetzbuch

Solche Vorkaufsrechte sind für die Kommune gegeben, können aber nur im Einzelfall wahrgenommen werden, z.B. für Grundstücke, die

die Kommune dringend für Maßnahmen der Infrastruktur oder für öffentliche Zwecke benötigt.

Ein allgemeines Vorkaufsrecht für die Kommune besteht im Grunde bei einem anstehenden Kauf von Grundstücken, die

- im Geltungsbereich eines Bebauungsplanes liegen, soweit es sich um Flächen handelt, für die nach dem Bebauungsplan eine Nutzung für öffentliche Zwecke festgelegt ist,
- in einem förmlich festgelegten Sanierungsgebiet und städtebaulichen Entwicklungsbereich liegen,
- im Geltungsbereich einer Erhaltungssatzung (Satzung, dass ohne Genehmigung nichts verändert werden darf) liegen.

Das Vorkaufsrecht darf die Kommune nur ausüben, wenn das *Wohl der Allgemeinheit* (und die Haushaltslage) dies rechtfertigt. Übt sie ihr Vorkaufsrecht aus, bemisst sich der Kaufpreis grundsätzlich nach dem Preis, der zwischen den Kaufvertragsparteien vereinbart war. Ist der Erwerb durch die Kommune für die Durchführung eines Bebauungsplanes erforderlich und könnte der Verkäufer deswegen auch rechtswirksam enteignet werden, richtet sich der Kaufpreis nur nach dem Entschädigungswert. Dass die Voraussetzungen einer Enteignung einerseits und das Bestehen eines rechtswirksamen Kaufvertrages andererseits zusammentreffen, dürfte in der Praxis nur sehr selten anzutreffen sein. Wird kein Vorkaufsrecht

geltend gemacht, erteilt die Kommune eine sogenannte *Negativbescheinigung*.

- Mieter- und Erben-Vorkaufsrechte

Ein weiteres gesetzliches, also nicht eingetragenes Vorkaufsrecht besteht für Mieter, wenn Mietwohnungen in Eigentumswohnungen umgewandelt werden und für Miterben, wenn ein zweiter Miterbe seinen Erbanteil an einen Dritten verkauft.

Zurück zu weiteren *vertraglichen* Rechten:

Neben dem Vorkaufsrecht gibt es weitere Rechte, die per Notarvertrag vereinbart werden können.

3.3 Das Wiederkaufsrecht

Die öffentliche Hand bedient sich öfter des Wiederkaufsrechts, um die mit dem Verkauf erstrebten Ziele durchzusetzen, z.B. für den Fall, dass ein bestimmtes Bauwerk nicht innerhalb einer bestimmten Frist auf dem veräußerten Grundstück errichtet wird oder sonst das Grundstück nicht bestimmungsgemäß verwendet wird. In diesem Fall wird bereits im Kaufvertrag ein Wiederkaufsrecht mit den dazugehörigen Modalitäten einschließlich Wiederkaufspreis vereinbart. Ansonsten gelten die obigen Ausführungen analog.

3.4 Das Ankaufsrecht

Für die Projektentwicklung besonders interessant sind Ankaufs- oder Optionsrechte für Grundstücke. Durch dieses (schuldrechtliche) Ankaufsrecht erlangt der Interessent (Projektentwickler) das Recht, bei Eintritt der vereinbarten Voraussetzungen das angebotene Grundstück zu erwerben. Anders als beim Vorkaufsrecht, bei dem ein Dritter (Kaufinteressent) der für das Recht auslösende Faktor ist, legt beim Ankaufsrecht der Käufer/Projektentwickler die Prämissen für den Kauf.

Das Ankaufsrecht kann begründet werden durch:

> ein einseitiges Vertragsangebot des Grundstückseigentümers

oder

> einen durch spätere Ausübungserklärung aufschiebend bedingten Kaufvertrag.

Was heißt das?

Beispiel:

Nehmen wir an, ein "Initiator" beabsichtigt, auf einem Grundstück ein kleines Einkaufszentrum zu errichten und zwar in der Form eines noch zu gründenden Immobilienfonds. Begehrte Grundstücke sind oft schnell verkauft, also muss er schnell handeln.

Es bleiben ihm im wesentlichen folgende Varianten:

1. Er kauft das Grundstück auf eigenen Namen und verkauft es später an den Fonds. Nachteil: Es fallen 2x Notar- und Gerichtskosten an, es fällt 2x die Grunderwerbssteuer an.

2. Der Grundstücksverkäufer unterbreitet ihm formal ein, in der Regel befristetes Kauf-Angebot, wonach es dem Käufer überlassen bleibt, es bis zum Termin selbst anzunehmen oder es durch einen Dritten (dem Immobilienfonds) annehmen zu lassen. Bis zum Terminablauf kann er nun entsprechend handeln.

Die Gewährung eines Ankaufsrechts bedarf der notariellen Beurkundung und kann in der Form einer Auflassungsvormerkung in das Grundbuch eingetragen werden.

* Vertrag zugunsten eines noch zu benennenden Dritten

Ähnlich wie oben erwähnt, gibt bei dieser Konstruktion der bisherige Grundstückseigentümer ein Angebot zum Abschluss eines Grundstückskaufvertrages ab, jedoch mit der Besonderheit, dass ein Angebotsempfänger erst noch benannt werden soll. Dieser Angebotsempfänger wird durch einen Benennungsberechtigten, dem das Recht zur Benennung ausdrücklich eingeräumt wird,

bestimmt. Eine solche Vertragsgestaltung, d.h. Abschluss eines Grundstückskauf-Vorvertrages zugunsten eines Dritten ist grundsätzlich zulässig und auch im Grundbuch vormerkungsfähig. Es handelt sich deshalb auch um einen Grunderwerbssteuerpflichtigen Vorgang.

Beispiel:

Zum vorgenannten Fall tritt der Initiator als "Benennungsberechtigter" auf, d.h. er schließt den Kaufvertrag nicht im eigenen Namen, sondern für eine Gesellschaft, die er noch bis zum selbst benennen wird.

Oder:

Ein Projektentwickler weiß, dieses Grundstück hat eine "super Lage", hier finde ich schon einen Käufer für mein Projekt. Er sichert sich per obigem Vertrag das Grundstück mit dem Recht, noch einen "Dritten", den eigentlichen Käufer (zum Beispiel einen Immobilienfonds), benennen zu können und dieser bezahlt dann den Kaufpreis (zuzüglich gesonderter Entwicklungskosten).

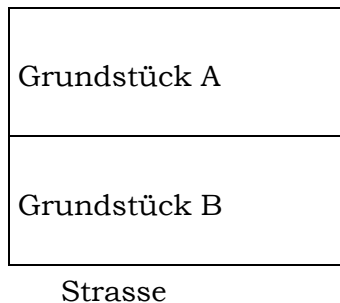
Ein wichtiges Recht ist auch das Geh- und Fahrtrecht.

3.5 Das Geh- und Fahrtrecht

Es ist anders gelagert und entsteht aus folgendem Grund:

Jedes Grundstück muss von einer Straße aus zugänglich sein. Um ein Grundstück, das in der zweiten Reihe liegt, betreten zu können, muss deshalb auf dem Grundstück in der ersten Reihe ein Geh- bzw. Fahrrecht zugunsten des dahinter liegenden Grundstücks eingetragen sein.

Skizze:



Wird z. B. ein größeres Grundstück A als Baugelände parzelliert und entsteht dadurch ein (auch mehrere) Grundstück B in zweiter Reihe, braucht dieses Grundstück B in zweiten Reihe

* entweder eine Zufahrt (Stichstraße), dann verkleinert sich das Grundstück um diese Zufahrt, oder

* es wird ein unbeschränktes Geh- und Fahrrecht zugunsten des dahinterliegenden Grundstücks eingetragen.

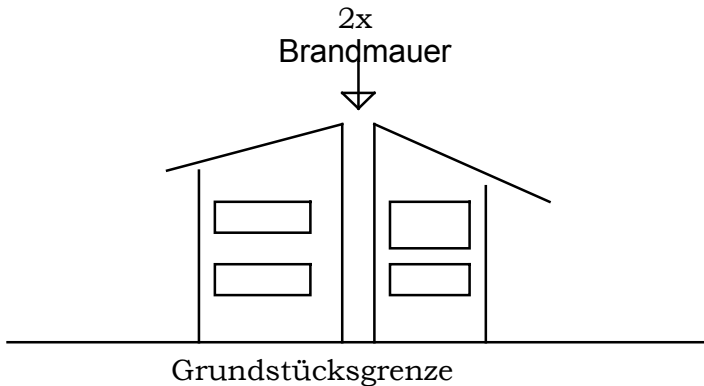
Im umgekehrten Fall (z.B. das dahinter liegende Grundstück wird durch eine Straße erschlossen, kann das bisher bestehende Geh- und Fahrrecht

aufgehoben werden, da es sich durch die Grundstückserschließung erledigt hat. Die Grunddienstbarkeit (Geh- und Fahrrecht) kann in diesem Fall wegen Gegenstandslosigkeit gelöscht werden.

Die Auflösung eines Geh- und Fahrrechts kann zum Beispiel auch dann erfolgen, wenn jemand Eigentümer von zwei "Zwillingsgrundstücken" ist und beide Grundstücke zu einem Grundstück vereinigt (Fachbegriff: arrondiert).

Diese Arrondierung ist zwingend erforderlich, wenn ein Eigentümer zwei Grundstücke grenzüberschreitend mit einem Gebäude bebauen will. Hier muss die Grenze aufgelöst werden, ansonsten müsste der Bauherr innerhalb des Gebäudes eine "Grenzbebauung" vornehmen, d.h. zwei Brandmauern errichten.

Ein praktisches Beispiel dieser Art der Grenzbebauung ist die Doppelhaushälfte.



Hier bestehen zwei eigene Häuser mit jeweils einer Brandmauer. Zwischen beiden Häusern verläuft die Grundstücksgrenze.

3.6 Verbotsdienstbarkeiten

Hier hat sich der Betroffene verpflichtet, auf dem Grundstück bestimmte Handlungen nicht vorzunehmen und diese Verbote werden ebenso in Abteilung II des Grundbuchs eingetragen (wie schon erwähnt).

Beispiele:

- Konkurrenzverbot:
Verbot zugunsten einer bestimmten Branche
- Bau- oder Bebauungsverbot:
Verpflichtung, eine bestimmte Art von Bebauung nicht vorzunehmen

3.7 Ausschließungsdienstbarkeiten

In diesem Fall verzichtet der Eigentümer auf bestimmte, ihm normalerweise zustehende Rechte, z.B

- Verzicht auf Abwehrrechte gegenüber bestimmten Immissionen
- Verzicht auf bestimmte Ausgleichsansprüche
- Verzicht auf nachbarrechtliche Befugnisse.

3.8 Beschränkt persönliche Dienstbarkeiten

Eine andere Form der Dienstbarkeiten sind die "*beschränkt persönlichen*" Dienstbarkeiten

Ein Grundstück kann nach § 1090 BGB in der Weise belastet werden, dass der Berechtigte das Grundstück in einzelnen Beziehungen benutzen darf. Dem Berechtigten werden also nicht sämtliche, sondern nur bestimmte, auf den Einzelfall bezogene Nutzungen eines Grundstücks übertragen.

Von den Grunddienstbarkeiten unterscheiden sich die beschränkten persönlichen Dienstbarkeiten dadurch, dass sie nicht dem jeweiligen Eigentümer, sondern *nur einer bestimmten natürlichen oder juristischen Person* zustehen können.

Auch beschränkt persönliche Dienstbarkeiten müssen dem Berechtigten einen Vorteil verschaffen, sie können an den gleichen Belastungsgegenständen eingetragen werden wie Grunddienstbarkeiten. Die beschränkt persönliche Dienstbarkeit zugunsten natürlicher Personen ist nach dem BGB nicht übertragbar und nicht vererblich, sie erlischt mit dem Tod.

Die wichtigsten der beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten sind z.B.:

* Das Wohnrecht

Das dingliche Wohnrecht ist häufig Teil eines Altenteils, d.h. eine bestimmte, namentlich genannte Person ist berechtigt, bestimmte Räume zum eigenen Wohnen zu benutzen. Ein solches Wohnrecht kann die Verwertung eines Grundstücks erheblich einschränken oder unmöglich machen. Es kann aber auch im Einvernehmen gelöscht werden.

* Wettbewerbsbeschränkende Dienstbarkeiten

Dienstbarkeiten dieser Art, d.h. zugunsten einer bestimmten Firma, sind vor allem im Brauerei- bzw. Gaststättengewerbe, aber auch im Tankstellen- und Kraftfahrzeuggewerbe üblich. Durch die Eintragung einer solchen Dienstbarkeit wollen sich die Lieferanten absichern, dass Konkurrenzbetriebe in geschäftliche Beziehungen zum Belieferten treten können. Wettbewerbsbeschränkende Dienstleistungen können, wie schon ausgeführt, ebenfalls in der Form von Benutzungsdienstbarkeiten, Unterlassungsdienstbarkeit oder der Dienstbarkeit mit Ausschluss eines Eigentümerrechts eingetragen werden. Diese verschiedenen Belastungsarten können auch in einer Dienstbarkeit zusammengefasst werden.

Beispiel:

Zulässig und üblich ist z.B. eine Bierbezugsverpflichtung, die so gestaltet ist, dass sich der

Berechtigte per Dienstbarkeit zugunsten einer bestimmten Brauerei verpflichtet, auf dem Grundstück KEIN BIER herzustellen, zu lagern oder zu verkaufen und gleichzeitig ihm die (begünstigte) Brauerei gestattet, ihr eigenes Bier zu vertreiben. Eine solche Dienstbarkeit gilt weder als sittenwidrig noch als unzulässige Gesetzesumgehung.

Besondere Probleme wirft bei dieser Art von beschränkt persönlichen Dienstbarkeiten, die aber zugunsten einer juristischen Person (GmbH, AG) gelten, die Frage der Befristung auf, denn die Laufzeit kann die Lebenszeit einer natürlichen Person bei weitem übersteigen und damit zeitlich unbeschränkt wirken. Für Unterlassungsdienstbarkeiten gilt dies aber als *sittenwidrig*.

Nach der Rechtsprechung muss z.B. eine Dienstbarkeit zur Absicherung einer Warenbezugsverpflichtung zeitlich beschränkt werden. Als normale Zeitspanne gelten 15 Jahre, in Sonderfällen oder bei Tankstellenrechten 25 - 30 Jahre.

In Abteilung II des Grundbuchs können noch folgende weitere Lasten und Beschränkungen eingetragen sein oder werden:

3.9 Der Nießbrauch

Der Nießbrauch ist das dingliche Recht, *sämtliche Nutzungen* des belasteten Grundstückes *zu ziehen* (§

1030 BGB). In der Praxis kommt der Nießbrauch am häufigsten im landwirtschaftlichen Bereich vor, z.B. bei Hofüberlassung bzw. unter Angehörigen. Der Nießbraucher ist zum Besitz des Grundstücks berechtigt. Er kann das Grundstück vermieten, verpachten oder sonstige Nutzungen ziehen. Einzelne Nutzungen können aus dem Nießbrauchsrecht ausgenommen werden, d.h. das Recht kann nach den individuellen Bedürfnissen ausgestaltet werden, in dem vor allem die gegenseitigen Rechte und Pflichten konkret definiert werden können.

Der Nießbrauch ist unvererblich und unübertragbar, jedoch kann die Ausübung an Dritte übertragen werden. Der Nießbrauch erlischt mit dem Tod des Berechtigten.

Der Nießbrauch konnte früher steuerlich gestaltet werden. Diese Steuervorteile sind aber längst gestrichen.

Wichtig zu wissen: Der Nießbrauch macht im allgemeinen ein Grundstück *unverwertbar*, weil es den Käufer von der Nutzung des Grundstücks ausschließt.

3.10 Reallasten

Die Reallast ist die dingliche Belastung eines Grundstücks in der Weise, dass an den Berechtigten *wiederkehrende Leistungen* aus dem Grundstück zu entrichten sind. § 1105 BGB

Diese Leistungen können in Naturalien (Essen und Trinken), Geld oder in Handlungen (Unterhaltung einer Brücke, Lieferung von elektrischem Strom usw.) bestehen. Sie können zeitlich beschränkt oder unbeschränkt bestellt werden.

Eine laufende Zahlung könnte auch eine Rentenschuld sein. Der Unterschied der Reallast zur Rentenschuld besteht im wesentlichen darin, dass die Rentenschuld immer regelmäßig wiederkehrenden Leistungen absichert, während die Reallast regelmäßig oder unregelmäßig wiederkehrende Leistungen sichert.

Steht eine Insolvenz an, wird oft im Vorfeld von der Bank veranlasst, dass eine sogenannte „Beschränkung“ im Grundbuch eingetragen wird:

3.11 Beschränkungen (Zwangsverwaltung)

Wird ein Grundstück zwangsversteigert oder wird es zwangsverwaltet, so wird dieser Tatbestand ebenfalls in Abteilung II des Grundbuches eingetragen. In diesem Fall kann der Eigentümer nicht mehr frei über das Grundstück verfügen, d. h., er kann es z.B. nicht mehr verkaufen.

Prüfungsfragen:

Bitte führen Sie den jeweiligen Satz zu Ende.

1. Das Vorkaufsrecht ist im Grundsatz ein Recht,

2. Eine Benutzungsbedienstbarkeit bedeutet,

3. Unter „Beschränkungen“ versteht man, dass

4. Das Geh- und Fahrtrecht ist ein Recht

5. Nießbrauch bedeutet,

6. Ein Wohnrecht bedeutet,

4. Die Dritte Abteilung: Kredite und Kaufpreisfinanzierung

Alle im Zusammenhang mit dem Kauf eines Grundstücks im Rahmen einer Finanzierung aufgenommenen Kredite bzw. Grundpfandrechte werden in Abteilung III des Grundbuchs nacheinander als Belastung eingetragen.

Diese Aufeinanderfolge bestimmt zugleich die Rangfolge der Rechte, d.h. die zuerst eingetragene Hypothek ist also die erste oder *erstrangige* Hypothek (auch *Ia.-Hypothek* genannt).

Darlehen, die für die Beleihung an zweiter Stelle im Grundbuch eingetragen werden, bezeichnet man als "*Ib.-Hypothek*."

Diese Rangfolge wird wichtig im "schlechtesten Fall", der *Zwangsvollstreckung*. Wird das Grundstück versteigert, und reicht der Erlös nicht für alle Grundpfandgläubiger aus, so wird nach der Rangfolge befriedigt, so dass der letztrangige Grundpfandgläubiger unter Umständen leer ausgehen kann, sofern der Versteigerungserlös unterhalb der fälligen Kredite bleibt. Je höher also die Rangnummer, umso größer ist das mögliche Risiko der kreditgebenden Bank und umso höher sind deshalb in der Regel die Zinsen (sofern ein Darlehen überhaupt noch gewährt wird).

Kommen wir deshalb nun zu den Grundsätzen einer Baufinanzierung und zwar aus der Sicht grundbuchmäßiger Sicherheiten.

5. Grundsätze der Kaufpreisfinanzierung

Die Differenz zwischen dem eingesetzten Eigenkapital und den voraussichtlichen Bau- bzw. Kaufkosten ergibt die Höhe der zu beschaffenden *Finanzierungsmittel*.

Beispiel 1:

Eine *Standardfinanzierung* hat deshalb - *aus der Sicht des Grundbuchs* bzw. der bankmäßigen Sicherheiten - z.B. folgenden Aufbau:

Es gibt eine I. Rangstelle:

- Ia. Hypothek bis 60% der Baukosten/des Kaufpreises
- Ib. Hypothek weitere 20% der Baukosten/des Kaufpreises

Und eine II. Rangstelle:

II. Rangstelle: z.B. Bauspardarlehen, öffentliche Fördermittel usw.

Dahinter können ggf. noch weitere Darlehen stehen, z.B. ein Arbeitgeberdarlehen usw.

Diese Folge von I. und II. Rangstelle ist für die Bank wichtig, denn im schlechtesten Fall, nämlich einer Versteigerung, werden die Gläubiger genau in dieser Reihenfolge bedient nach dem Sprichwort: „Wer zuletzt kommt“, deshalb ist auch der Ia. Kredit der im Zins günstigste.

Das Eigenkapital wird meistens nicht im Grundbuch eingetragen, um Kosten zu sparen.

Diese obige Zweiteilung findet heute nach außen, also gegenüber dem Kunden, kaum mehr statt. Die meisten Banken verkaufen dem Kunden eine „Grundschuld“ als *Komplettfinanzierung*, die aus Ia. und Ib und ggf. aus einem zusätzlichen Privatkredit besteht.

Zum besseren Verständnis einer Kaufpreisfinanzierung wollen wir jedoch diese Zweiteilung vorerst beibehalten.

Übung 1: Finanzierungs-Systematik

Erstellen Sie bitte die Systematik für eine „klassische“ Finanzierung aus der Sicht des Grundbuchs. Der Kaufpreis zum Kauf einer Eigentumswohnung beträgt € 150.000,- .

Ihre Lösung:

Ia. Hypothek	€	
Ib. Hypothek	€	
Eigenkapital	€	_____
Summe	€	150.000,-

Lösung:

Ia. Hypothek - 60%	= € 90.000,-
Ib. Hypothek- 20%	= € 30.000,-
Eigenkapital - 20%	= € 30.000,-

Wichtig ist: 60 % Ia. Hypothek + 20 % Ib. Hypothek = 80 % vom Kaufpreis.

Merke:

Die Ia.- und Ib.-Rangstelle wird in der Regel zu *einer* Grundschuld zusammengefasst.

Bis dahin ist im Prinzip jede Immobilienfinanzierung problemlos. Aber es kommen nach noch die Erwerbskosten hinzu und diese müssen somit extra finanziert werden. Dazu später mehr.

Merke:

Diese 80 % sind also ein wichtiger End-Eckpunkt einer Finanzierung aus der Sicht des Grundbuchs.

* Plus Erwerbskosten

Die Erwerbskosten bestehen aus:

* Grunderwerbssteuer je nach Bundesland,

* Notar- und Gerichtsgebühr und

* Ihre Maklerprovision

= insg. 10% - 14%

Diese kommen zu den Bau- oder Kaufkosten noch

hinzu und müssen ebenfalls in die *Finanzierung einbezogen* werden. Daran erkennt man eine gute Bank- und Finanzberatung! Geschieht dies nicht, hat der Käufer nach dem Kauf meistens große Finanzprobleme. Dazu später mehr.

Übung 2: Kaufpreis plus Erwerbskosten

Der Kaufpreis mit Erwerbskosten liegt (vereinfacht) bei € 160.000.-

Aufgabe:

Erstellen Sie eine Finanzierung aus der Sicht des Grundbuchs.

Gesamtkosten	160.000 €
./ . Erwerbskosten, angenommen 10%	<u>16.000 €</u>
Nur Kaufpreis somit	144.000 €

Davon:

Ia. Hypothek 60% vom Kaufpreis	86.000 €
Ib. Hypothek 20% vom Kaufpreis	29.000 €
Evtl. Restlicher <i>PrivatKredit</i>	<u>29.000 €</u>
= Summe der Grundschuld	144.000 €
Eigenkapital mindestens 10%	<u>16.000 €</u>
Gesamtbetrag	160.000 €

Gerechnet wird: Ia. und Ib. und Eigenkapital = 131.000 €, somit fehlen noch 29.000 €, die – bei

entsprechender Bonität – als „*Privatkredit*“ vergeben werden. Alle drei Kredite werden als eine Grundschuld über 144 Tausend in das Grundbuch an „nächstfreier Stelle“ eingetragen. Seitens der Bank gibt es nun mindestens drei verschiedene Zinssätze, die ebenfalls zu einem Zinssatz zusammengefasst werden.

Übung

Bei einer anderen Immobilienfinanzierung liegt der Gesamtaufwand (Kaufpreis und Erwerbskosten) bei € 180.000.-

Aufgabe:

Erstellen Sie eine Finanzierung aus der Sicht des Grundbuchs.

Fortsetzung:

Werden öffentliche Mittel als Darlehen und ein Bauspardarlehen eingesetzt, könnte die Finanzierung wie folgt aussehen:

Beispiel: Finanzierung mit öffentlichen Darlehen

60 % Ia. Hypothek

10 % Ib. Öffentliche Fördermittel

20 % II. Bauspardarlehen

plus:

10 % Eigenkapital

Hier wird die 20%-Eigenkapital-Spanne durch 10% öffentliche Fördermittel aufgefüllt, so dass nur noch 10% Eigenkapital notwendig sind.

Zusammenfassend stellt sich eine Finanzierung aus der *Sicht des Grundbuchs* wie folgt dar:

- * Die Finanzierung der I. Hypothek aus Mitteln des Kapitalmarktes (sog. Ia.-Hypothek/ Grundschuld).
- * Als so genannte Ib.-Hypothek folgen z.B. öffentliche Mittel aller Art.
- * An II. (bzw. dritter) Rangstelle folgen Bauspardarlehen, Arbeitgeberdarlehen etc.
- * In der Regel ist Eigenkapital notwendig. Es gehört mit zur Finanzierung, wird jedoch nicht im Grundbuch eingetragen.