

# Merkblatt zur Beleihung Erbbaurecht

Anlage 7

## Merkblatt

über alle erforderlichen Erklärungen/Angaben, die für die Prüfung benötigt werden,  
ob seitens der Stadt als Grundstückseigentümer der Belastung  
eines (Wohnungs-) Erbbaurechts zugestimmt werden kann

### 1. Erklärungen des Geldinstituts, das das Darlehen gewährt:

- Sind noch weitere Sicherungsmittel für das beantragte Darlehen vorhanden oder dient allein die zu bestellende Grundschuld - evtl. abgesehen von einer Gehaltsabtretung und einer Risikolebensversicherung - zur Sicherung der gewährten Kredite?
- Ist der Erbbauberechtigte zugleich auch persönlicher Schuldner des Darlehens?
- Erklärung des Grundschuldgläubigers in der Zweckerklärung, dass die zu bestellende Grundschuld nur zur Sicherung des genannten Kaufpreis-/Baudarlehens dient und nicht auch zur Sicherung sonstiger (auch künftiger) Forderungen verwendet werden wird.
- Bei Briefgrundschulden: Der Grundschuldbrief wird nicht ohne Zustimmung der Stadt an andere Gläubiger weitergegeben.

### 2. Erklärungen/Verpflichtungen des Erbbauberechtigten:

- Welchem Verwendungszweck dient das durch die Grundschuld zu sichernde Darlehen? Es muss sichergestellt sein, dass die Grundschuld ausschließlich folgende Maßnahmen sichert: Zahlung eines Entgelts im Zusammenhang mit der Übertragung des Erbbaurechts und/oder Finanzierung einer vertraglich zulässigen Baumaßnahme auf dem Erbbaugrundstück
- Der Erbbauberechtigte muss sich **in der Grundschuldbestellungsurkunde** verpflichten, den ihm gegen den Grundschuldgläubiger zustehenden Anspruch auf jeweilige Rückübertragung der Grundschuld (entsprechend den erbrachten Tilgungsleistungen) an die Stadt abzutreten. D.h. eine spätere Revalutierung des Darlehens ist nicht bzw. nur mit Zustimmung des Grundstückseigentümers möglich. Zur Sicherung dieses Anspruches der Stadt hat der Erbbauberechtigte die Eintragung einer Vormerkung gemäß § 883 BGB bei der Grundschuld zu bewilligen und zu beantragen.
- Der Erbbauberechtigte hat sich außerdem zu verpflichten, sofern sich die Grundschuld in einer Person vereinigt, die Grundschuld löschen zu lassen. Zur Sicherung dieses Anspruches der Stadt hat der Erbbauberechtigte die Eintragung einer Löschungsvormerkung gemäß § 1179 BGB zu bewilligen und zu beantragen.
- Soweit die Belastungen vor Eigentumsübergang eingetragen werden, sind die o.a. Verpflichtungen sowohl vom derzeitigen Erbbauberechtigten als auch vom künftigen Erbbauberechtigten einzugehen bzw. die entsprechenden Eintragungen zu bewilligen und zu beantragen.

### 3. Vorsorglicher Hinweis:

- Der in Abt. II des Grundbuches eingetragenen Reallast bezüglich des Erbbauzinses dürfen keine Rechte vorgehen.
- Bei der Laufzeit bzw. Ausgestaltung des Darlehens ist zu beachten, dass das Darlehen bis zum Zeitpunkt des Ablaufs des Erbbaurechts getilgt sein muss. Dies ist durch einen Zins- und Tilgungsplan nachzuweisen..

### 4. Beleihungsgrenze

Die Beleihungsgrenze liegt im Regelfall bei 70 % des Werts des Erbbaurechts. Geplante Modernisierungs- bzw. Sanierungsmaßnahmen, die zu einer Werterhöhung führen, können bei entsprechender Absicherung berücksichtigt werden.