



## Belastung Erbbaurecht/Stillhalterklärung

Zur Belastung des Erbbaurechts mit Grundpfandrechten, Dauerwohn- und Dauernutzungsrechten und Real-lasten sowie zur Änderung des Inhalts eines dieser Rechte, wenn eine Änderung eine weitere Belastung des Erbbaurechts enthält, ist die Zustimmung des Grundstückseigentümers erforderlich. Sofern eine örtliche Kirchengemeinde oder ein Kirchenfond Grundstückseigentümer ist, ist zusätzlich die Genehmigung des Erzb. Ordinariats Freiburg hierzu erforderlich. Nach Bestellung einer Grundschuld bei einem Notar/ einer Notarin wird dem jeweiligen kirchlichen Grundstückseigentümer diese zugesandt mit der Bitte um Erteilung einer Belastungszustimmung in grundbuchtauglicher Form. Ohne diese Zustimmung werden keine Belastungen im Erbbaugrundbuch eingetragen.

Bei einem Kauf eines Erbbaurechts und einer erforderlichen Belastung des Erbbaurechts mit Grundschulden (im Erbbaugrundbuch) zur Finanzierung eines Kaufpreises für das Erbbaurecht oder baulicher Maßnahmen ist i.d.R. unproblematisch, sofern diese im Rang nach den zu Gunsten des Grundstückseigentümers in Abt. II des Erbbaugrundbuchs eingetragenen Erbbauzinsreallasten und etwaiger Vormerkungen für weiteren Erbbauzins eingetragen werden. Für das für den Grundstückseigentümer im Erbbaugrundbuch eingetragene Vorkaufsrecht wird auf Antrag ein Rangrücktritt bewilligt.

Im aktuellen Erbbaurechtsvertrag stimmt der Grundstückseigentümer in § 14 Absatz 1 der Belastung des Erbbaurechts mit Grundpfandrechten bereits zu, wenn sie für Anstalten und Körperschaften des öffentlichen Rechts, Banken, Sparkassen, Bausparkassen oder Versicherungsgesellschaften eingetragen werden. Voraussetzung ist jedoch, dass das Grundpfandrecht im Rang nach

dem Erbbauzins des Grundstückseigentümers eingetragen wird (§ 14 Absatz 2). Die Bewilligung zum Rangrücktritt mit dem Vorkaufsrecht wird im aktuellen Erbbaurechtsvertrag bereits in § 14 Abs. 3 erteilt. Der Antrag muss vom Erwerber in der Grundschuldbestellungsurkunde gestellt werden.

Im Zuge einer Grundschuldbestellung fordern viele Banken vom Grundstückseigentümer eine sog. Stillhalterklärung. Normalerweise bestehen Banken darauf, im Grundbuch an erster Stelle eingetragen zu werden. Ist das Grundstück jedoch mit einem Erbbaurecht belastet, steht der Erbbauzins stets an erster Rangstelle im Erbbaugrundbuch. Auch etwaige Vormerkungen für weiteren Erbbauzins müssen neu einzutragenden Grundschulden im Range vorgehen. Damit Banken jedoch im Falle einer Zwangsversteigerung nicht leer ausgehen, verpflichtet sich der Grundstückseigentümer mit Abgabe einer Stillhalterklärung dazu, lediglich die Ansprüche auf laufende und rückständige, jedoch niemals auf künftige Erbbauzinsen geltend zu machen und somit den Erbbauzins nicht zu kapitalisieren. Der kirchliche Grundstückseigentümer verwendet zur Abgabe einer Stillhalterklärung ein eigenes Formular.

Im aktuellen Erbbaurechtsvertrag ist die Stillhalterklärung bereits in § 11 Absatz 4 beinhaltet.

Bezüglich des Erbbauzinses können wir Ihnen mitteilen, dass wir grundsätzlich weder eine Belastung des Erbbaurechts für ein Darlehen noch die Erteilung einer Stillhalterklärung zum Anlass nehmen, diesen anzupassen. Erbbauzinsanpassungen führen wir nach den im Erbbaurechtsvertrages vereinbarten Regelungen durch.