

Inhaltsverzeichnis

Rn. Seite

Vorwort	V
---------------	---

Literaturverzeichnis	XV
----------------------------	----

Gesetz über das Erbbaurecht (Erbbaurechtsgesetz – ErbbauRG)	XXXI
--	------

I. Gesetzliche Grundlagen	1	1
---------------------------------	---	---

1. §§ 1012–1017 BGB	1	1
---------------------------	---	---

2. Erbbaurechtsgesetz	2	1
-----------------------------	---	---

II. Normzweck	2	1
---------------------	---	---

III. Begriff	5	1
--------------------	---	---

IV. Gesetzlicher Inhalt	6	3
-------------------------------	---	---

1. Bauwerk (§ 1 Abs. 1 ErbbauRG)	6	3
--	---	---

a) Begriffsbestimmung	6	3
-----------------------------	---	---

b) Vertragliche Festlegung	9	4
----------------------------------	---	---

c) Beschränkung auf Gebäudeteile	15	5
--	----	---

d) Eigentum am Bauwerk (§ 12 ErbbauRG)	19	6
--	----	---

2. Belastungsgegenstand	26	7
-------------------------------	----	---

a) Grundstück	26	7
---------------------	----	---

b) Realer Teil eines Grundstücks	28	7
--	----	---

c) Ideeller Anteil am Grundstück	42	10
--	----	----

d) Gesamterbbaurecht	43	11
----------------------------	----	----

e) Untererbbaurecht	57	13
---------------------------	----	----

f) Nachbarerbbaurecht	69	16
-----------------------------	----	----

3. Veräußerlichkeit (§ 1 Abs. 1 ErbbauRG)	77	17
---	----	----

4. Vererblichkeit (§ 1 Abs. 1 ErbbauRG)	82	18
---	----	----

5. Berechtigter	86	18
-----------------------	----	----

a) Grundsatz	86	18
--------------------	----	----

b) Eigentümererbbaurecht	91	19
--------------------------------	----	----

6. Bedingungen	96	20
----------------------	----	----

7. Zeitbestimmungen	108	23
---------------------------	-----	----

a) Anfangszeitpunkt	108	23
---------------------------	-----	----

	Rn.	Seite
b) Endzeitpunkt	110	24
c) Befristung mit ungewissem Endtermin	112	24
8. Erste Rangstelle (§ 10 ErbbauRG)	113	25
a) Normzweck	113	25
b) Grundsatz	116	25
c) Zeitpunkt	131	30
d) Sonderfälle	133	30
aa) Rangrücktritt kraft Gesetzes	133	30
bb) Verfügungsbeeinträchtigungen	135	30
cc) Vorkaufsrecht	138	31
dd) Subjektiv-dingliche Rechte für den jeweiligen Erbbauberechtigten	141	31
ee) Landesrecht	143	32
e) Verletzung des § 10 ErbbauRG	144	34
V. Vertraglicher Inhalt	146	35
1. Errichtung, Instandhaltung und Verwendung des Bauwerks (§ 2 Nr. 1 ErbbauRG)	152	37
a) Errichtung des Bauwerks	153	37
b) Instandhaltung des Bauwerks	156	38
c) Verwendung des Bauwerks	159	39
2. Versicherung des Bauwerks und sein Wiederaufbau im Falle der Zerstörung (§ 2 Nr. 2 ErbbauRG)	179	43
a) Versicherung	180	43
b) Wiederaufbau	183	43
3. Tragung der öffentlichen und privatrechtlichen Lasten und Abgaben (§ 2 Nr. 3 ErbbauRG)	186	44
4. Heimfall	196	46
a) Zweck	196	46
b) Begriff	197	46
c) Heimfallgründe	203	47
d) Ausübung	207	49
e) Wirkungen	220	55
aa) Vergütung (§ 32 ErbbauRG)	220	55
bb) Belastungen des Erbbaurechts (§ 33 ErbbauRG)	233	57
5. Vertragsstrafe (§ 2 Nr. 5 ErbbauRG)	242	59
6. Vorrecht auf Erneuerung (§ 2 Nr. 6 ErbbauRG)	254	61
7. Verkaufsverpflichtung des Eigentümers (§ 2 Nr. 7 ErbbauRG)	258	62
8. Ankaufsverpflichtung des Erbbauberechtigten	270	64

Inhaltsverzeichnis

	Rn.	Seite
9. Verfügungsbeschränkungen (§§ 5–8 ErbbauRG)	289	67
a) Normzweck	289	67
b) Veräußerung (§ 5 Abs. 1 ErbbauRG)	294	68
c) Belastungen (§ 5 Abs. 2 Satz 1 ErbbauRG)	301	70
d) Erweiternde Inhaltsänderung (§ 5 Abs. 2 Satz 2 ErbbauRG)	308	72
e) Erteilung der Zustimmung	315	73
f) Wirkungen	324	76
aa) Schwebende Unwirksamkeit (§ 6 Abs. 1 ErbbauRG)	324	76
bb) Unzulässiger Heimfallgrund (§ 6 Abs. 2 ErbbauRG)	329	77
g) Anspruch auf Erteilung der Zustimmung (§ 7 ErbbauRG)	332	77
aa) Veräußerung (§ 7 Abs. 1 ErbbauRG)	333	77
bb) Belastung (§ 7 Abs. 2 ErbbauRG)	356	86
cc) Ersetzung der Zustimmung (§ 7 Abs. 3 ErbbauRG)	366	88
VI. Begründung	377	91
1. Schuldrechtliches Grundgeschäft	377	91
2. Dingliches Erfüllungsgeschäft (= materiell-rechtliche Entstehungsvoraussetzungen)	378	91
a) Einigung	378	91
b) Grundbucheintragung	394	95
aa) Grundstücksgrundbuch	394	95
bb) Erbbaugrundbuch	396	95
3. Formellrechtliche Eintragungsvoraussetzungen	401	96
VII. Erbbauzins	402	97
1. Entgelt in wiederkehrenden Leistungen	402	97
2. Reallast	404	97
3. Subjektiv-dingliches Recht	414	99
4. Wertgesicherte Höhe	419	99
a) Rechtslage für bis 30.9.1994 eingetragene Erbbaurechte	419	100
b) Rechtslage für ab 1.10.1994 bis 15.6.1998 eingetragene Erbbaurechte	429	102
aa) Bestimmbarkeit	430	102
bb) Dingliche Wertsicherung	432	102
(1) Unmittelbare Änderung des Erbbauzinses	433	103

	Rn.	Seite
(2) Verpflichtung zur Änderung des Erbbauzinses	434	103
(3) Zustimmung der dinglich Berechtigten	441	104
c) Rechtslage für ab 16.6.1998 eingetragene Erbbaurechte	444	105
aa) Unmittelbare Änderung des Erbbauzinses	448	106
bb) Dingliche Verpflichtung zur Änderung des Erbbauzinses?	454	108
cc) Zustimmung der dinglich Berechtigten	461	110
dd) Schuldrechtliche Verpflichtung zur Änderung des Erbbauzinses	470	115
d) Anpassungsvereinbarung	473	116
aa) Anpassungsanlass	475	116
bb) Anpassungshöhe	483	118
cc) Änderung des Verbraucherpreisindex	487	119
e) Wohnerbbaurecht (§ 9a Abs. 1, 2 ErbbauRG)	495	121
aa) Wohnzwecke	496	121
bb) Unbilliges Erhöhungsverlangen	501	122
cc) Zeitgrenze	516	125
f) Preisklauselverbot	521	125
aa) Gleitklausel	524	126
bb) Spannungs-klausel	536	128
cc) Leistungsvorbehalt	541	129
g) Fehlende bzw. ungenügende Wertsicherung	547	130
5. Zwangsvollstreckung aus dem Erbbauzins	563	135
6. Zwangsversteigerung des Erbbaurechts	571	136
a) Rechtslage für bis 30.9.1994 eingetragene Erbbaurechte	572	136
b) Rechtslage für ab 1.10.1994 eingetragene Erbbaurechte	576	137
VIII. Verfügungen über das Erbbaurecht	598	143
1. Belastung	598	143
a) Materiell-rechtliche Voraussetzungen	598	143
b) Formellrechtliche Voraussetzungen	601	143
c) Einzelfälle	605	143
aa) Hypotheken (§§ 1113 ff. BGB) und Grundschulden (§§ 1191 ff. BGB)	606	144
bb) Reallasten (§§ 1105 ff. BGB)	607	144
cc) Vorkaufsrechte (§§ 1094 ff. BGB)	608	144
dd) Nießbrauch (§§ 1030 ff. BGB)	609	144
ee) Erbbaurecht	610	144
ff) Dauerwohnrecht (§ 42 Abs. 1 WEG)	611	144
gg) Grunddienstbarkeit (§§ 1018 ff. BGB)	612	144

	Rn.	Seite
hh) Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (§§ 1090 ff. BGB)	620	146
2. Übertragung	621	146
a) Schuldrechtliches Grundgeschäft	621	146
b) Dingliches Erfüllungsgeschäft (= materielle Voraussetzungen)	623	146
c) Formellrechtliche Eintragungsvoraussetzungen	629	147
3. Inhaltsänderung	636	152
a) Begriff	636	152
b) Schuldrechtliches Grundgeschäft	638	153
c) Dingliches Erfüllungsgeschäft (= materielle Voraussetzungen)	642	153
d) Formellrechtliche Eintragungsvoraussetzungen	649	154
4. Teilung	655	155
a) Zulässigkeit	656	155
b) Voraussetzungen	661	156
aa) Materiell-rechtlich	661	156
bb) Formellrechtlich	677	158
(1) Grundstücksteilung	678	158
(2) Erbbaurechtsteilung	679	158
5. Vereinigung, Bestandteilszuschreibung	680	159
a) Zulässigkeit	680	159
aa) Erbbaurecht mit Erbbaurecht	680	159
bb) Erbbaurecht und Grundstück	682	159
b) Voraussetzungen	686	161
aa) Materiell-rechtlich	686	161
bb) Formellrechtlich	687	161
IX. Veränderungen am Erbbaugrundstück	689	163
1. Abschreibungen	689	163
2. Zuschreibungen	691	163
X. Beendigung des Erbbaurechts	697	165
1. Aufhebung	698	165
a) Voraussetzungen	698	165
aa) Schuldrechtliches Grundgeschäft	698	165
bb) Dingliches Erfüllungsgeschäft	700	165
cc) Formellrechtliche Löschungsvoraussetzungen	705	167
b) Wirkungen	706	169
2. Zeitablauf	715	173
a) Wirkungen	715	173

Inhaltsverzeichnis

	Rn.	Seite
aa) Entschädigungsanspruch (§ 27 ErbbauRG)	717	173
bb) Grundstückshaftung für den Entschädigungs- anspruch (§ 28 ErbbauRG)	738	179
cc) Grundpfandrechte und Reallasten (§ 29 ErbbauRG)	743	180
dd) Miet- und Pachtverträge (§ 30 ErbbauRG)	748	185
b) Grundbuchberichtigung	750	186
XI. Wohnungs- und Teilerbbaurecht	763	193
1. Allgemeines	763	193
2. Gegenstand	768	194
a) „Ein“ Erbbaurecht	768	194
b) Gebäude	773	195
3. Begründung	774	195
a) Arten	774	195
b) Einseitige Teilungserklärung (§ 30 Abs. 2, § 8 WEG)	775	196
c) Vertragliche Begründung (§ 30 Abs. 1, § 3 Abs. 1 WEG)	778	197
d) Zustimmungserfordernisse	782	198
e) Grundbuchmäßiger Vollzug	789	200
4. Inhalt	790	200
a) Rechtsverhältnisse zwischen Grundstückseigentümer und Wohnungserbbauberechtigten	791	200
aa) Allgemein	791	200
bb) Verwendungszweck des Bauwerks	792	201
cc) Heimfall	793	201
dd) Vorkaufsrechte	794	201
ee) Erbbauzinsreallast	796	202
b) Rechtsverhältnis zwischen den Wohnungserb- bauberechtigten	801	204
aa) Allgemein	801	204
bb) Sondernutzungsrechte	802	204
cc) Erbbauzins	803	204
dd) Rechtsfähiger Verband der Wohnungserb- bauberechtigten	804	204
c) Rechtsverhältnis der Wohnungserbbauberechtigten zu Dritten	811	205
5. Belastungen	813	206
a) Wohnungserbbaurecht	813	206
b) Erbbaugrundstück	818	208
6. Veräußerungen	820	209
a) Wohnungserbbaurecht	820	209

Inhaltsverzeichnis

	Rn.	Seite
aa) Rechtsgeschäftliche Veräußerung	820	209
bb) Zwangsweise Veräußerung (= Zwangsversteigerung)	824	213
b) Erbbaugrundstück	825	216
7. Veränderungen	826	216
a) Inhaltsänderungen des Erbbaurechts	826	216
b) Veränderungen beim Erbbauzins	827	217
c) Änderung der Gemeinschaftsordnung	829	217
d) Verbindung von Wohnungserbbaurechten	830	217
e) Teilung von Wohnungserbbaurechten	836	223
8. Beendigung	840	225
a) Wohnungseigentumsrechtliche Gründe	840	225
aa) Aufhebung aller Sondereigentumsrechte	840	225
bb) Vereinigung aller Wohnungserbbaurechte in einer Hand	843	226
b) Erbbaurechtliche Gründe	845	226
aa) Rechtsgeschäftliche Aufhebung des Erbbaurechts	845	226
bb) Zeitablauf des Erbbaurechts	846	227
9. Umwandlung von Wohnungserbbaurechten in Wohnungseigentum	848	227
Anhang I: Muster eines Erbbaurechtsbestellungsvertrages		229
Anhang II: Preisklauselgesetz		239
Anhang III: Muster Grundstücksgrundbuch bis 30.9.1994		243
Anhang IV: Muster Erbbaugrundbuch bis 30.9.1994		251
Anhang V: Muster Grundstücksgrundbuch ab 1.10.1994		259
Anhang VI: Erbbaugrundbuch ab 1.10.1994		267
Stichwortverzeichnis		275