

Inhaltsübersicht

Text der VO über das Erbbaurecht	Seite 1
--	---------

1. Kapitel. Grundlagen und Begriff des Erbbaurechts	Seite 11
--	-----------------

	RdNr.
I. Entstehungsgeschichte	1
1. Vorgeschichte	1
2. Von der französischen Revolution zum BGB	2
3. Vom BGB zur Erbbaurechtsverordnung	3
II. Normzweck	4
1. Bodenpolitische und soziale Zwecke	4
2. Konstruktive Zielsetzungen	8
3. Förderung der Beleihbarkeit	10
4. Interessenlage	12
III. Praktische Bedeutung	15
1. Zahlenmäßige Entwicklung	15
2. Anwendungsbereich	16
IV. Rechtspolitik	17
1. Verbesserung des Anwendungsbereichs	17
2. Hindernisse für den Bauwilligen	18
3. Hindernisse für den Erbbaurechtsausgeber	22
4. Einzelprobleme	24
V. Begriff	25
1. Verwendete Definitionen	25
2. Legaldefinition	26
3. Komplexe Doppelnatur	29
4. Folgen der Doppelnatur	30
VI. Abgrenzung	31
1. Eigentumsformen	32
2. Dienstbarkeitsformen	33
3. Dauerwohnrecht, Dauernutzungsrecht	34
4. Schuldrechtliche Gestaltungen	35
5. Frühere Rechtsformen	36
VII. Gebäudeeigentum in den neuen Bundesländern	37
1. Anwendungsbereich, Begriff	37
2. Fortgeltung, Sachenrechtsbereinigung	39

2. Kapitel. Gesetzlicher Inhalt und gesetzliche Rechtswirkungen	Seite 27
--	-----------------

	RdNr.
I. Vorbemerkungen	1
1. Gesetzliche Systematik	1
2. Normzweck	3
3. Abgrenzung	4
II. Bauwerk	5
1. Anforderungen an ein Bauwerk	5
2. Begriff	6
3. Einzelfälle	11
4. Bestimmung des Bauwerks	18

	RdNr.
5. Selbständiges Gebäude, Ausschluss der Beschränkung auf Gebäudeteile (§ 1 Abs. 3)	27
III. Eigentum und Besitz am Bauwerk (§ 12)	36
1. Systematik, Normzweck	36
2. Eigentumszuordnung	38
3. Eigentumserwerb am Bauwerk	41
4. Bestandteile, Zubehör des Bauwerks (§ 12 Abs. 2)	54
5. Rechtsfolgen der Bestandteilszuordnung	58
6. Besitz	61
7. Umfang der Rechte, anwendbare Vorschriften	62
8. Untergang des Bauwerks (§ 13)	64
IV. Nebenfläche (§ 1 Abs. 2)	67
1. Normzweck, Rechtsnatur	67
2. Wirksamkeitsvoraussetzungen	70
3. Sogen. „negative Erstreckung“	73
4. Einzelfälle	76
5. Rechtswirkungen	82
V. Eigentum und Besitz des Grundstückseigentümers	88
1. Eigentum	88
2. Besitz	89
VI. Belastungsgegenstand (§ 1 Abs. 1), Rang (§ 10)	90
1. Belastungsgegenstand (§ 1 Abs. 1)	90
2. Normzweck des erforderlichen Ranges (§ 10)	93
3. Erste Rangstelle (§ 10 Abs. 1 S. 1)	96
4. Ausnahmen nach § 10 Abs. 1 S. 2 und Abs. 2	111
5. Rechtsfolge der Verletzung von § 10 Abs. 1	118
VII. Berechtigter	121
1. Subjektiv persönliches Recht	121
2. Eigentümererbaurecht	122
3. Bruchteils- und Gesamthandsberechtigung	123
4. Gesamtberechtigung gemäß § 428	124
VIII. Übertragbarkeit, Vererblichkeit (§ 1 Abs. 1)	130
1. Normzweck	130
2. Veräußerlichkeit	131
3. Vererblichkeit	134
4. Veräußerung, Sonstige Verfügungen über das Erbbaurecht	137
IX. Dauer, Bedingungen (§ 1 Abs. 4)	138
1. Normzweck, Praxis	138
2. Dauer	141
3. Bedingungen	147
4. Bestellung durch nicht befreiten Vorerben	150
5. Rechtsfolge des Verstoßes gegen § 1 Abs. 4	154
6. Rücktrittsrechte	156
X. Sonstige Rechtswirkungen (§ 11 Abs. 1 S. 1)	160
1. Anwendungsbereich	160
2. Ansprüche aus Eigentum	161
3. Anwendbarkeit von Grundstücksvorschriften des BGB	162
4. Anwendbarkeit von Grundstücksvorschriften anderer Gesetze	163

3. Kapitel. Besondere Gestaltungsformen des Erbbaurechts Seite 81

	RdNr.
I. Problemstellung	1
1. Normalfall, Abweichungsgründe	1
2. Unterschied in der Berechtigung	2
3. Unterschied im Belastungsgegenstand	3

Inhaltsübersicht

	RdNr.
4. Rechtsinhalt bezieht sich auf mehrere Grundstücke	4
5. Rechtsinhalt bezieht sich auf einen Teil des Grundstücks	5
6. Teilung des Rechtsinhalts	6
7. Kumulierung der Konstruktionen, schematische Darstellung	7
II. Eigentümererbbbaurecht	8
1. Begriff	8
2. Zulässigkeit, Anwendungsbereich	9
3. Entstehung	10
4. Übertragung, sonstige Verfügungen	13
III. Untererbbbaurecht	14
1. Begriff	14
2. Praktisches Bedürfnis, Anwendungsbereich	15
3. Generelle Zulässigkeit	17
4. Einschränkungen der Zulässigkeit	26
5. Entstehung und Rechtswirkungen	28
IV. Gesamterbbbaurecht	37
1. Begriff	37
2. Anwendungsbereich	38
3. Zulässigkeit	39
4. Grenzen der Zulässigkeit aus § 1	41
5. Anfängliche Bestellung eines Gesamterbbbaurechts	42
6. Entstehung des Gesamterbbbaurechts durch nachträgliche Erstreckung	57
7. Das weitere Schicksal des Gesamterbbbaurechts	60
V. Nachbarerbbbaurecht	70
1. Begriff, Anwendungsbereich	70
2. Zulässigkeit	71
3. Praktische Notwendigkeit des Nachbarerbbbaurechts	80
4. Rechtsfolgen	85
VI. Überbau	86
1. Anwendbarkeit der Überbauvorschriften, Abgrenzung	86
2. Rechtmäßiger Überbau iS §§ 912 ff.	88
3. Unentschuldigter Überbau	91
4. Weitere Fälle	92
VII. Wohnungs-/Teilerbbbaurecht	96
1. Begriff, Normzweck	96
2. Gegenstand des Wohnungs-/Teilerbbbaurechts	102
3. Begründung von Wohnungs-/Teilerbbbaurecht	107
4. Inhalt des Wohnungs-/Teilerbbbaurechts	118
5. Auswirkungen auf den Erbbauzins, sonstige Rechte am Erbbaurecht	119
6. Das weitere Schicksal des Wohnungs-/Teilerbbbaurechts	124

4. Kapitel. Vertraglicher Inhalt des Erbbaurechts Seite 125

	RdNr.
I. Allgemeines	1
1. Gesetzliche und vertragliche Bestimmungen	5
2. Wirkungen des vertraglichen Inhalts	23
3. Inhaltsänderungen des Erbbaurechts	33
II. Errichtung, Instandhaltung, Verwendung des Bauwerks (§ 2 Nr. 1)	38
1. Allgemeines	38
2. Errichtung des Bauwerks	39
3. Bauliche Veränderungen	47
4. Instandhaltung des Bauwerks	48
5. Verwendung des Bauwerks	54
6. Verstöße	61

Inhaltsübersicht

	RdNr.
III. Versicherungen, Wiederaufbau (Nr. 2)	65
1. Versicherung des Bauwerks	65
2. Wiederaufbau im Fall der Zerstörung	69
IV. Tragung der öffentlichen und privatrechtlichen Lasten und Abgaben (§ 2 Nr. 3)...	71
1. Öffentliche Lasten und Abgaben	71
2. Privatrechtliche Lasten	75
3. Wirkungen	76
V. Heimfall	77
1. Begriff und Zweck	77
2. Heimfall-Gründe	78
3. Ausübung des Heimfallrechts	90
4. Übertragung des Erbbaurechts	101
5. Rechtsfolgen der Übertragung	107
6. Vergütung	112
7. Belastungen des Erbbaurechts	117
8. Wegnahme des Bauwerks (§ 34 ErbbVO)	123
9. Miet- und Pachtverhältnisse	124
10. Verjährung des Heimfallanspruchs	125
VI. Vertragsstrafe (Nr. 5)	128
1. Vertragsfreiheit	129
2. Verhältnis der Vertragsstrafe zum Heimfall	134
3. Fälligkeit, Verjährung	137
4. Haftung für die Vertragsstrafe	139
VII. Vorrecht auf Erneuerung (§§ 2 Nr. 6, 31 ErbbVO)	142
1. Begriff	142
2. Ausübung des Vorrechts	145
3. Wirkungen des Vorrechts gegenüber Dritten	148
4. Abgrenzung zum Verlängerungsrecht gemäß § 27 Abs. 3 ErbbVO	153
VIII. Verkaufsverpflichtung des Grundstückseigentümers	155
1. Vereinbarung	156
2. Rechtswirkungen	160
3. Ankaufsverpflichtung des Erbbauberechtigten (Kaufzwangsklausel)	164
IX. Zustimmung zu Verfügungen über das Erbbaurecht (§§ 5–8, 15 ErbbVO)	172
1. Allgemeines	172
2. Vereinbarung der Zustimmungspflicht	175
3. Veräußerung (§ 5 Abs. 1 ErbbVO)	184
4. Belastungen des Erbbaurechts (§ 5 Abs. 2 ErbbVO)	220
5. Ersetzung der Zustimmung durch das Gericht	238
6. Zustimmung zu Verfügungen im Weg der Zwangsvollstreckung	255
7. Fehlen der Zustimmung des Grundstückseigentümers	296
 5. Kapitel. Das rechtliche Schicksal des Erbbaurechts	 Seite 211
	RdNr.
I. Vorbemerkungen	1
1. Systematik	1
2. Normzweck	2
II. Begründung des Erbbaurechts	4
1. Elemente des Erbbaurechtsvertrages	4
2. Schuldrechtliches Grundgeschäft	5
3. Dingliche Bestellung	41
4. Nichtigkeitsgründe	61
5. Nichtigkeitsfolgen	72
6. Weitere Entstehungsgründe	79
III. Übertragung	85
1. Schuldrechtliches Grundgeschäft	85

	RdNr.
2. Dingliche Übertragung	89
3. Sonstige Rechtswirkungen der Übertragung	101
4. Übergang kraft Gesetzes, Enteignung	103
5. Übertragung des Erbbaugrundstücks	104
IV. Belastung	105
1. Arten der Belastung	105
2. Sondervorschriften für Mündelhypotheken (§§ 18–20, 22 ErbbVO)	117
3. Vorschriften für Hypothekenbanken und Versicherungsunternehmen (§ 21)	136
4. Sonstige Beleihungen	141
5. Durchführung der Belastung	144
6. Haftungsgegenstand (§ 12)	147
7. Auswirkungen von Zwangsversteigerung, Beendigung, Heimfall	149
V. Inhaltsänderung, Teilung, Vereinigung	150
1. Begriff der Inhaltsänderung	150
2. Schuldrechtliches Grundgeschäft	152
3. Dinglicher Vollzug	155
4. Teilung des Grundstücks ohne Teilung des Erbbaurechts	160
5. Teilung des Erbbaurechts	161
6. Abschreibung unselbständiger Teilflächen des Erbbaugrundstücks	174
7. Vereinigung, Bestandszuschreibung	175
VI. Zwangsvollstreckung in das Erbbaurecht und in das Grundstück (§§ 24, 25, 8)	184
1. Zwangsvollstreckung in das Erbbaurecht	184
2. Zwangsversteigerung des Erbbaugrundstücks (§ 25)	191
3. Arrest, Konkurs	193
VII. Beendigung (§§ 26 ff. ErbbVO)	194
1. Erlöschensgründe	194
2. Rechtsgeschäftliche Aufhebung (§ 26)	196
3. Erlöschen durch Zeitablauf (§§ 27, 28)	204
4. Sicherung von Verwertungsrechten bei Zeitablauf (§ 29)	242
5. Rechtswirkungen auf Bestandteile (§ 12 Abs. 3, § 34)	253
6. Rechtswirkungen auf Miete, Pacht (§ 30)	259
7. Erneuerungsvorrecht (§ 2 Nr. 6, § 31)	266
VIII. Die Grundbücher (§§ 14–17)	267
1. Normzweck	267
2. Das Grundstücks-Grundbuch (§ 14 Abs. 2, 3 S. 2, 3)	268
3. Das Erbbaugrundbuch (§ 14 Abs. 1, Abs. 3 S. 1)	271
4. Wirkungen beider Grundbücher	274
5. Nachweis von Zustimmung des Grundstückseigentümers (§ 15)	275
6. Eintragungsbekanntmachungen (§ 17)	276
 6. Kapitel. Gegenleistung für das Erbbaurecht (Vorkaufsrecht, Erbbauzins, Anpassungsklausel)	 Seite 289
	RdNr.
I. Vereinbarung einer Gegenleistung	2
II. Vorkaufsrechte	4
III. Vereinbarung eines Erbbauzinses	9
1. Begriff des Erbbauzinses	14
2. Entstehung des Erbbauzinses	28
3. Nutzungsentgelt vor Eintragung des Erbbaurechts	29
4. Rang des Erbbauzinses	33
5. Nachträgliche Änderung des Erbbauzinses	60
6. Aufhebung der Erbbauzinsrealast	63
IV. Höhe des Erbbauzinses	65
	XI

Inhaltsübersicht

	RdNr.
V. Bestimmtheit des dinglichen Erbbauzinses (§ 9 Abs. 2 S. 1 ErbbVO)	68
1. Nach früherem Recht begründete Erbbaurechte	70
2. Nach dem 30. 9. 1994 begründete Erbbaurechte	78
VI. Vereinbarungen zur Anpassung des Erbbauzinses	86
1. Zulässigkeit	90
2. Trennung der Anpassungsverpflichtung vom Erbbauzins	93
3. Ausgestaltungsmöglichkeiten	96
4. Wertsicherungsklauseln	133
VII. Beschränkung des Anpassungsanspruchs nach § 9 a ErbbVO	165
1. Normzweck	165
2. Zeitliche Geltung, Übergangsregelung	166
3. Wirksame Anpassungsverpflichtung	169
4. Gebäude zu Wohnzwecken	178
5. Billigkeit der Erhöhung	182
6. Beweislast	201
7. Änderungszeitraum	202
VIII. Sicherung der Anpassungsverpflichtung durch Vormerkung	205
1. Zulässigkeit der Vormerkung	208
2. Einzelfälle	215
3. Wirkungen der Vormerkung	221
IX. Fehlen einer Anpassungsklausel	228
1. Grundsätze des BGH	229
2. Zeitraum	234
3. Wohn-, gewerbliche Zwecke	236
4. Eintragung im Grundbuch	237
5. Veräußerung des Grundstücks oder Erbbaurechts	238
X. Zwangsvollstreckung und Erbbaurecht	242
1. Zwangsvollstreckung aus dem Erbbauzins in das Erbbaurecht	242
2. Zwangsvollstreckungsunterwerfung	243
3. Zwangsversteigerung des Erbbaurechts	252
4. Zwangsversteigerung des Grundstücks	282
 7. Kapitel. Gebäudeeigentum in den neuen Bundesländern	 Seite 369
	RdNr.
I. Überblick, Anwendungsbereich und Normzweck	1
1. Motive des DDR-Rechts	1
2. Fallgruppen	3
3. Abgrenzung	6
4. Begriff von Nutzungsrecht mit Gebäudeeigentum	8
5. Begriff von Gebäudeeigentum ohne Nutzungsrecht	11
6. Normzweck der Regelung des EGBGB	12
<i>eintragliche Gesetzestexte</i>	<i>Seite 373 ff.</i>
II. Gebäudeeigentum mit dinglichem Nutzungsrecht	12 a
1. Anwendungsbereich, Begriff	12 a
2. Umfang der Geltung von altem/neuem Recht	13
3. Fortgeltende Vorschriften für Nutzungsrechte/Gebäudeeigentum an volkseigenen Grundstücken	16
4. Grundbuch, öffentlicher Glaube	36
5. Weiteres neues Recht zu Nutzungsrechten/Gebäudeeigentum an volkseigenen Grundstücken	52
6. Nutzungsrecht/Gebäudeeigentum an genossenschaftlich genutzten Böden	72
7. Nutzungsrecht/Gebäudeeigentum in sonstigen Fällen (§ 4 Abs. 3)	77

III. Gebäudeeigentum ohne dingliches Nutzungsrecht von LPG's und Wohnungsbaugenossenschaften (Art. 233 §§ 2 b, c)	82
1. Normzweck, Anwendungsbereich	82
2. Entstehung des Gebäudeeigentums	86
3. Inhalt, Erlöschen	93
4. Folgen für bisherige Verfügungen	98
IV. Gebäudeeigentum ohne dingliches Nutzungsrecht nach § 459 ZGB (Art. 233 § 8)	103
1. Normzweck	103
2. Entstehung des Gebäudeeigentums	106

8. Kapitel. Das Erbbaurecht in der Sachenrechtsbereinigung	<i>Seite 403</i>
<i>Gesetzestext §§ 32–60 Sachenrechtsbereinigungsgesetz</i>	<i>Seite 404</i>

I. Normzweck	1
1. Ausgangslage	1
2. Zielsetzung	2
3. Teilungsprinzip, Interessenausgleich	5
II. Grundlagen der Erbbaurechtslösung	6
1. Sachenrechtstatbestand	6
2. Wahlrecht	11
3. Gesetzlicher Anspruch auf Erbbaurechtsbestellung	12
4. Anspruchsinhalt	13
III. Zum gesetzlichen Inhalt des Erbbaurechts	15
1. Zum Bauwerk	15
2. Verwendung des Bauwerks bzw. Erbbaurechts	21
3. Nutzungsbefugnis der Nebenfläche	24
4. Zum Belastungsgegenstand, Rang	26
5. Nachbarerbbaurecht	31
6. Wohnungserbbaurecht	37
7. Dauer	46
IV. Zum vertraglichen Inhalt	52
1. Gestaltungsrechte	52
2. Errichtung und Unterhaltung des Gebäudes	53
3. Versicherung des Bauwerks	58
4. Öffentliche Lasten	59
5. Heimfall	60
6. Ankaufsrecht	61
7. Zustimmungsvorbehalt	65
V. Zum Erbbauzins	67
1. Normzweck, Systematik	67
2. Regelerbbauzins	68
3. Fälligkeit, Beginn	74
4. Eingangsphase	78
5. Wertsicherungsklausel	82
6. Anpassung in besonderen Fällen	91
7. Dingliche Sicherung	103
VI. Besonderheiten für Überlassungsverträge	109
1. Begriff des Überlassungsvertrages	109
2. Zur Erbbaurechtsbestellung	111
3. Zum Erbbauzins	115
VII. Zur Erbbaurechtsbestellung	117
1. Sonstiger schuldrechtlicher Inhalt des Erbrechtsvertrages	117
2. Rangbeschaffung	120
3. Vorläufige Sicherung, Erlöschen	131

Inhaltsübersicht

	RdNr.
4. Rechtswirkungen der Erbbaurechtseintragung	137
5. Notarielles Vermittlungsverfahren	139
6. Erbbaurechte in den neuen Bundesländern	140
 9. Kapitel. Erbbaurecht und Kostenrecht	Seite 447
	RdNr.
I. Bestellung des Erbbaurechts	1
II. Änderung und Teilung des Erbbaurechts	13
III. Übertragung des Erbbaurechts	21
IV. Belastung des Erbbaurechts	30
V. Erneuerung des Erbbaurechts	34
VI. Wohnungs- und Teilerbbaurecht	35
VII. Aufhebung des Erbbaurechts	38
 10. Kapitel. Das Erbbaurecht im Steuerrecht	Seite 455
	RdNr.
I. Vorbemerkung	1
II. Steuerliche Bewertung – Einheitswerte, § 92 BewG	2
III. Bedarfsbewertung, § 148 BewG	26
IV. Grunderwerbsteuer	35
V. Umsatzsteuer (Mehrwertsteuer)	65
VI. Erbschaftsteuer (Schenkungsteuer)	67
VII. Einkommensteuer	70
VIII. Gewerbesteuer	91
IX. Grundsteuer	96
X. Vermögensteuer	100
 11. Kapitel. Formularteil	Seite 487
 Sachregister	Seite 573