

Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur dritten Auflage.	5
Vorwort der ersten Auflage 2016	7
Musterverzeichnis	19
Allgemeine Abkürzungen	21
Literaturverzeichnis	31
§ 1 Eine kurze Geschichte des Erbbaurechts	39
§ 2 Das altrechtliche Erbbaurecht, §§ 1012–1017 BGB	45
A. Allgemeines	45
B. Beschreibung des alten Rechts	45
C. Umwandlung altrechtlicher Erbbaurechte – Umwandlungsprobleme	47
D. Verweisung	48
E. Gesetzeswortlaut der altrechtlichen Erbbaurechtsbestimmungen.	48
§ 3 Allgemeines zum Erbbaurecht (wirtschaftliche Bedeutung; Phänotypen).	51
§ 4 Begründung eines Erbbaurechts	53
A. Gesetzlicher Inhalt, §§ 1, 10 ErbbauRG	53
I. Vererbliches Recht, § 1 Abs. 1 ErbbauRG	53
II. Veräußerliches Recht, § 1 Abs. 1 ErbbauRG	55
III. Belastungsgegenstand, § 1 Abs. 1, Abs. 3 ErbbauRG	56
IV. Berechtigter eines Erbbaurechts, § 1 Abs. 1 ErbbauRG	68
V. Vertragliche Regelungen zum Bauwerk, §§ 1 Abs. 1, 12 ErbbauRG	71
VI. Beschränkung auf Gebäudeteile, § 1 Abs. 3 ErbbauRG	80
VII. Erbbaurecht und Bedingungen sowie Befristungen, § 1 Abs. 4 ErbbauRG	81
VIII. Erste Rangstelle, § 10 ErbbauRG, sowie Ausnahmen	86
B. Vertraglicher Inhalt, §§ 2, 5–8 ErbbauRG	96
I. Einleitung	96
II. Vertragliche Bestimmungen über die Errichtung, Instandhaltung und Verwendung des Bauwerks, § 2 Nr. 1 ErbbauRG	97
1. Errichtung des Bauwerks	97
2. Instandhaltung des Bauwerks.	102
3. Verwendung des Bauwerks	105

III. Vertragliche Bestimmungen über die Versicherung des Bauwerks und seinen Wiederaufbau im Falle der Zerstörung, § 2 Nr. 2 ErbbauRG . . .	112
1. Versicherung des Bauwerks	112
2. Wiederaufbau des Bauwerks im Falle der Zerstörung, § 2 Nr. 2 ErbbauRG	114
IV. Vertragliche Bestimmungen über die Tragung der öffentlichen und privatrechtlichen Lasten und Abgaben, § 2 Nr. 3 ErbbauRG	117
V. Vertragliche Heimfallbestimmungen, § 2 Nr. 4 ErbbauRG	120
VI. Vertragliche Bestimmungen über die Verpflichtung des Erbbauberechtigten zur Zahlung von Vertragsstrafen, § 2 Nr. 5 ErbbauRG	137
VII. Vertragliche Bestimmungen über die Einräumung eines Vorrechts für den Erbbauberechtigten auf Erneuerung des Erbbaurechts nach Zeitablauf, § 2 Nr. 6 ErbbauRG	140
VIII. Vertragliche Bestimmungen über die Verpflichtung des Grundstückseigentümers, das Grundstück an den jeweiligen Erbbauberechtigten zu verkaufen, § 2 Nr. 7 ErbbauRG	142
IX. Zustimmungsvorbehalte für die Veräußerung oder Belastung des Erbbaurechts nach §§ 5–8 ErbbauRG	144
1. Historie	144
2. Zustimmungsvorbehalt des Grundstückseigentümers zur Veräußerung und Belastung des Erbbaurechts	144
3. Inhaltliche Ausgestaltung des Veräußerungs- und Belastungsvorbehaltes.	147
4. Interessenlage	149
5. Zustimmungsvorbehalt für die Veräußerung des Erbbaurechts, § 5 Abs. 1 ErbbauRG	150
6. Zustimmungsvorbehalt für die Belastung des Erbbaurechts, § 5 Abs. 2 S. 1 ErbbauRG	157
7. Zustimmungsvorbehalt für die Inhaltsänderung einer Belastung, § 5 Abs. 2 S. 2 ErbbauRG	166
C. Bestellung eines Erbbaurechts: Grundgeschäft.	167
D. Bestellung eines Erbbaurechts: dingliche Begründung.	168
E. Checkliste im Einzelnen/Unterlagen für den Vollzug im Grundbuch	169
F. Erbbauzinsreallast; wechselseitige Vorkaufsrechte	171
I. Subjektiv-dingliche Erbbauzinsreallast, § 9 ErbbauRG	171
II. Subjektiv-dingliche Vorkaufsrechte, wechselseitig	180
G. Genehmigungserfordernisse	182
I. Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes	182
II. Genehmigung nach Kirchenrecht	182
III. Genehmigung nach Gemeinderecht und Baugesetzbuch	183

IV. Genehmigung des Familien- bzw. Betreuungsgerichts	187
V. Genehmigung nach dem GrdstVG.	189
VI. Keine Vorkaufsrechtsbescheinigung nach § 24 BauGB	189
H. Muster Erbbaurechtsvertrag und Gesamterbbaurechtsvertrag	190
I. Eintragung im Grundbuch	284
J. Kosten des Notariats und des Grundbuchamtes	296
I. Kosten des Notariats	296
II. Kosten des Grundbuchamtes	297
§ 5 Übertragung eines Erbbaurechts (Kaufvertrag, Überlassung) . .	301
A. Allgemeines	301
B. Grundgeschäft	301
C. Dingliche Übertragung und Grundbuchvollzug	303
D. Checkliste im Einzelnen/Unterlagen für den Vollzug im Grundbuch	309
E. Muster Erbbaurechtskaufvertrag; Muster Erbbaurechtsüberlassungsvertrag; Muster Zustimmung des Grundstückseigentümers	310
F. Eintragung im Grundbuch	340
G. Kosten des Notariats und des Grundbuchamtes	342
I. Kosten des Notariats	342
II. Kosten des Grundbuchamtes	344
III. Exkurs: Geschäftswert der Übertragung eines erbbaurechtsbelasteten Grundstücks	346
§ 6 Änderungen des Inhalts des Erbbaurechts (ohne Verlängerung)	349
A. Allgemeines	349
I. Praktische Relevanz	349
II. Änderungsrahmen – Anwendungsbereich der Inhaltsänderung	350
B. Grundgeschäft und notarielle Beurkundung	351
C. Dingliche Veränderung	352
D. Zustimmung Drittberechtigter	353
E. Checkliste im Einzelnen/Unterlagen für den Grundbuchvollzug	355
F. Muster: Inhaltsänderung eines Erbbaurechts; Erstreckung eines Erbbaurechts	357
G. Eintragung im Grundbuch	371
H. Kosten des Notariats und des Grundbuchamtes	374
I. Kosten des Notariats	374
II. Kosten des Grundbuchamtes	375
§ 7 Verlängerung eines Erbbaurechts	377
A. Allgemeines	377
B. Praktische Relevanz; Verlängerungsklausel; Widerspruch gegen die Verlängerung eines Erbbaurechts	378
C. Weitere Klärung der Rechtsnatur	381

D. Grundgeschäft: notarielle Beurkundung	382
E. Dingliche Veränderung	383
F. Zustimmungen dinglich Berechtigter.	384
G. Unbedenklichkeitsbescheinigung (UB) und Genehmigungserfordernisse. .	385
H. Checkliste im Einzelnen/Unterlagen für den Vollzug im Grundbuch	389
I. Muster: Verlängerung des Erbbaurechts sowie Neuregelung der Erbbauzinsreallast	391
J. Eintragung der Verlängerung des Erbbaurechts in den Grundbüchern. . . .	399
K. Kosten des Notariats und des Grundbuchamtes	400
I. Kosten des Notariats	400
II. Kosten des Grundbuchamtes.	401
§ 8 Belastung eines Erbbaurechts	403
A. Allgemeines und Historisches	403
B. Grundgeschäft	404
C. Dingliche Belastung	404
D. Besonderheit: Belastung mit einem Nutzungsrecht	405
I. Zulässigkeitsprämisse: Nutzungsrecht bewegt sich im Rahmen der Erbbaurechtsnutzung.	405
II. Muster	407
E. Belastung mit anderen Rechten und Beschränkungen der Zweiten Abteilung	408
F. Belastung mit einem Grundpfandrecht.	409
I. Allgemeines	409
II. Belastungsvorbehalt nach § 5 ErbbauRG	410
III. Road map der möglichen Vorabzustimmung im Erbbaurechtsvertrag. .	412
IV. Muster: Finanzierungsgrundschuldbestellung am Erbbaurecht; Eigentümerzustimmung zur Belastung des Erbbaurechts mit Grundpfandrechten	413
1. Bestellung einer Finanzierungsgrundschuld am Erbbaurecht	413
2. Eigentümerzustimmung zur Belastung des Erbbaurechts mit Grundpfandrechten.	420
G. Exkurs: Die Ersetzung der Eigentümerzustimmung in der Praxis, § 7 Abs. 3 ErbbauRG	423
I. Allgemeines	423
II. Örtliche und sachliche Zuständigkeit	425
III. Antragsrecht	425
IV. Verfahren	426
V. Entscheidung durch Beschluss.	426
VI. Beschwerde gegen die gerichtliche Entscheidung	427
H. Erfordernisse im Einzelnen (Checkliste).	428

I.	Eintragung im Grundbuch	429
I.	Eintragung eines Nutzungsrechts	429
II.	Eintragung eines Grundpfandrechts	429
J.	Kosten des Notariats und des Grundbuchamtes	430
I.	Kosten des Notariats	430
II.	Kosten des Grundbuchamtes	432
§ 9 Anpassung des Erbbauzinses an Wertsicherung und Versteigerungsfestigkeit, § 9 ErbbauRG		435
A.	Allgemeines	435
B.	Anpassung an Wertsicherung; Versteigerungsfestigkeit	436
I.	Nachträgliche Wertsicherung	436
II.	Nachträgliche Versteigerungsfestigkeit, § 9 Abs. 3 S. 1 Nr. 1 ErbbauRG	439
C.	Grundgeschäft	442
D.	Checkliste im Einzelnen/Unterlagen für den Vollzug im Grundbuch	442
E.	Muster einer Urkunde	443
F.	Eintragung im Grundbuch	450
G.	Kosten des Notariats und des Grundbuchamtes	451
I.	Kosten des Notariats	451
II.	Kosten des Grundbuchamtes	451
§ 10 Teilung eines Erbbaurechts		453
A.	Allgemeines	453
B.	Erfordernisse im Einzelnen	453
I.	Weitere Klärung der Rechtsnatur	453
II.	Mitwirkung des Grundstückseigentümers	454
III.	Zulässigkeitsprüfung; Prämissen der Erbbaurechtsteilung	455
IV.	Zustimmung dinglich Berechtigter am Erbbaurecht	457
V.	Zustimmung dinglich Berechtigter am Grundstück	458
VI.	Unbedenklichkeitsbescheinigung (UB) des Finanzamtes; Teilungsgenehmigung der Gemeinde	459
VII.	Checkliste im Einzelnen/Unterlagen für den Vollzug im Grundbuch.	459
1.	Zulässigkeitsprüfung	460
2.	Teilung des Grundstücks.	460
3.	Teilung des Erbbaurechts	461
C.	Muster (Urkundsentwurf).	461
D.	Eintragung im Grundbuch (Grundstücks- und Erbbaugrundbuch; Anlegung neuer Erbbaugrundbücher)	469
I.	Die Eintragungen im Grundstücksgrundbuch im Einzelnen	470
II.	Die Eintragungen im „alten“ Erbbaugrundbuch	473
III.	Die Anlegung neuer Erbbaugrundbücher	475

E. Kosten des Notariats und des Grundbuchamtes	479
I. Kosten des Notariats	479
1. Gebühr.	479
2. Geschäftswert	479
II. Kosten des Grundbuchamtes.	480
§ 11 Vereinigung bzw. Bestandteilszuschreibung von Erbbaurechten	483
A. Allgemeines.	483
B. Grundgeschäft	486
C. Checkliste im Einzelnen/Unterlagen für den Vollzug im Grundbuch	487
I. Konkordanzprüfung	487
II. Vereinigung bzw. Bestandteilszuschreibung von Erbbaurechten	487
III. Gleichzeitige Vereinigung bzw. Bestandteilszuschreibung von Grundstücken	488
D. Muster: Vereinigung von Erbbaurechten	489
E. Eintragungen im Grundbuch	498
F. Kosten des Notariats und des Grundbuchamtes	504
I. Kosten des Notariats	504
1. Gebühren und Geschäftswerte, bezogen auf die Ziffern III–V des Musters Rdn 13	504
2. Gebühren und Geschäftswerte, bezogen auf die Ziffern VI–VII des Musters Rdn 13	504
II. Kosten des Grundbuchamtes.	505
§ 12 Beendigung eines Erbbaurechts	507
A. Allgemeines.	507
B. Beendigung durch Zeitablauf.	509
I. Allgemeines	509
II. Erlöschen des Erbbaurechts durch Zeitablauf; Grundbuchunrichtigkeiten	510
III. Dingliche Surrogation	511
IV. Eintragungsfähigkeit der Entschädigungsforderung; Pfandrechte an der Entschädigungsforderung.	512
V. Berichtigungsverbund	515
VI. Eintragung des Vorrechts auf Erneuerung, § 31 ErbbauRG	517
VII. Grundgeschäft	518
VIII. Erfordernisse im Einzelnen – Checklisten für die Beendigung durch Zeitablauf.	518
IX. Muster	524
X. Grundbucheintragungen.	529
1. Grundstücksgrundbuch	529
2. Erbbaugrundbuch.	532

3. Grundbuch mit subjektiv-dinglichen Rechten zugunsten des Erbbauberechtigten	533
XI. Kosten des Notariats und des Grundbuchamtes	534
1. Kosten des Notariats	534
2. Kosten des Grundbuchamtes	534
C. Rechtsgeschäftliche Aufhebung vor Zeitablauf.	536
I. Allgemeines.	536
II. Schuldrechtliches Grundgeschäft	536
III. Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Erbbaurechtsaufhebung.	537
IV. Zustimmung dinglich Berechtigter am Erbbaurecht	538
V. Erfordernisse im Einzelnen (Checkliste): rechtsgeschäftliche Aufhebung vor Zeitablauf.	542
VI. Muster	543
VII. Grundbucheintragungen	557
VIII. Kosten des Notariats und des Grundbuchamtes	560
1. Kosten des Notariats	560
2. Kosten des Grundbuchamtes	561
§ 13 Begründung von Wohnungs- und Teilerbbaurechten durch Vorratsteilung nach §§ 30 Abs. 2, 8 WEG	563
A. Allgemeines	563
I. Begründungsformen; Belastungsgegenstand; Bebauung.	563
II. Definition Wohnungs- und Teilerbbaurecht, § 30 Abs. 1 WEG	566
III. Marktsituation	567
IV. Zwei Hemisphären.	568
B. Begründung durch Vorratsteilung, § 30 Abs. 2 i.V.m. § 8 WEG	571
I. Praktische Relevanz.	571
II. Form der Vorratsteilung	572
III. Zustimmung des Grundstückseigentümers?	572
IV. Zustimmung Drittberechtigter?	573
V. Verteilung des Erbbauzinses	574
VI. Öffentlich-rechtliche Genehmigungen und Bescheinigungen	576
1. Abgeschlossenheits- und Maßangabenbescheinigung sowie Aufteilungsplan, §§ 30 Abs. 3 S. 2, 7 Abs. 4 WEG	576
2. Gebiete mit angespannten Wohnungsmärkten, § 250 BauGB; Milieuschutzsatzung, § 172 Abs. 1 S. 4 BauGB	576
3. Gebiete mit Fremdenverkehrsfunktion; Umlegungsgebiete; Enteignungsverfahren	581
VII. Checkliste im Einzelnen/Unterlagen für den Grundbuchvollzug	582

VIII. Muster Begründung von Wohnungs- und Teilerbbaurecht durch Vorratsteilung nach §§ 30 Abs. 2, 8 WEG; Muster Erbbaurechtsbegründung und Begründung von Wohnungs- und Teilerbbaurecht in einer Urkunde.	585
IX. Eintragungen im Grundbuch.	638
1. Anlegung von Wohnungs- und Teilerbbaugrundbücher	638
2. Schließung des Erbbaugrundbuchs.	645
3. Vermerk der Aufteilung im Grundstücksgrundbuch.	645
X. Kosten des Notariats und des Grundbuchamtes	646
1. Kosten des Notariats	646
2. Kosten des Grundbuchamtes.	647
§ 14 Begründung eines Untererbbaurechts.	649
A. Allgemeines.	649
B. Gesetzlicher Inhalt, §§ 1, 10 ErbbauRG	651
I. Untererbbaurecht als vererbliches Recht, § 1 Abs. 1 ErbbauRG	651
II. Untererbbaurecht als veräußerliches Recht, § 1 Abs. 1 ErbbauRG.	651
III. Belastungsgegenstand des Untererbbaurechts, § 1 Abs. 1, Abs. 3 ErbbauRG	652
IV. Berechtigter eines Untererbbaurechts, § 1 Abs. 1 ErbbauRG	654
V. Vertragliche Regelungen zum Bauwerk eines Untererbbaurechts, §§ 1 Abs. 1, 12 ErbbauRG	655
VI. Untererbbaurecht und Beschränkung auf Gebäudeteile, § 1 Abs. 3 ErbbauRG	657
VII. Untererbbaurecht und Bedingungen sowie Befristungen, § 1 Abs. 4 ErbbauRG	658
VIII. Erste Rangstelle des Untererbbaurechts, § 10 ErbbauRG, sowie Ausnahmen.	661
C. Vertraglicher Inhalt, §§ 2, 5–8 ErbbauRG.	666
I. Generalprämisse: Untererbbaurecht bewegt sich im Rahmen des Obererbbaurechts	666
II. Vertraglicher Inhalt, §§ 2, 5–8 ErbbauRG	667
III. Vertragliche Bestimmungen über die Errichtung, Instandhaltung und Verwendung des Bauwerks des Untererbbaurechts, § 2 Nr. 1 ErbbauRG	668
IV. Vertragliche Bestimmungen über die Versicherung des Bauwerks des Untererbbaurechts und seinen Wiederaufbau im Falle der Zerstörung, § 2 Nr. 2 ErbbauRG	670
V. Vertragliche Bestimmungen über die Tragung der öffentlichen und privatrechtlichen Lasten und Abgaben, § 2 Nr. 3 ErbbauRG	671
VI. Vertragliche Heimfallbestimmungen zum Untererbbaurecht, § 2 Nr. 4 ErbbauRG	671

VII. Vertragliche Bestimmungen über die Verpflichtung des Untererbbauberechtigten zur Zahlung von Vertragsstrafen, § 2 Nr. 5 ErbbauRG	672
VIII. Vertragliche Bestimmungen über die Einräumung eines Vorrechts für den Untererbbauberechtigten auf Erneuerung des Untererbbaurechts nach dessen Ablauf, § 2 Nr. 6 ErbbauRG.	673
IX. Vertragliche Bestimmungen über die Verpflichtung des Obererbbauberechtigten, das Obererbbaurecht an den jeweiligen Untererbbauberechtigten zu verkaufen, § 2 Nr. 7 ErbbauRG	673
X. Vereinbarungen nach §§ 5–8 ErbbauRG: Zustimmungsvorbehalt für die Veräußerung oder Belastung des Untererbbaurechts	673
D. Bestellung eines Untererbbaurechts: Grundgeschäft.	678
E. Bestellung eines Untererbbaurechts: dingliche Begründung.	678
F. Checkliste im Einzelnen/Unterlagen für den Vollzug im Grundbuch	679
G. Genehmigungserfordernisse	681
I. Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes	681
II. Genehmigung nach Kirchenrecht	681
III. Genehmigung nach Gemeinderecht und Baugesetzbuch.	681
IV. Genehmigung des Familien- bzw. Betreuungsgerichts	685
V. Genehmigung nach dem GrdstVG.	686
H. Muster Untererbbaurechtsvertrag.	686
I. Eintragung im Grundbuch	731
J. Kosten des Notariats und des Grundbuchamtes.	737
I. Kosten des Notariats	737
II. Kosten des Grundbuchamtes	739
Stichwortverzeichnis	741
Benutzerhinweise für den Download	747