
Inhaltsverzeichnis

1	Einführung	1
2	Pflegeimmobilien als Gegenstand eines Erbbaurechtsvertrages	3
3	Grundlagen	7
3.1	Grundstück und seine Bestandteile	7
3.1.1	Begriff des „Grundstücks“	7
3.1.2	Wesentliche Bestandteile des Grundstücks	8
3.1.3	Bestandteile des Grundstücks bei Ausübung eines Rechts	8
3.2	Grundbuch/Erbbaurechtsgrundbuch	10
3.3	Sonderformen	12
3.3.1	Eigentümererbbaurecht	12
3.3.2	Wohnungs-/Teilerbbaurecht	13
3.3.3	Untererbbaurecht	14
3.3.4	Gesamterbbaurecht	15
3.3.5	Nachbarerbbaurecht	17
3.4	Verkehrswert und Beleihung	18
3.5	Steuerliche Behandlung	20
3.5.1	Erbschafts-/Schenkungssteuer	20
3.5.2	Grunderwerbsteuer	20
4	Der Erbbaurechtsvertrag	23
4.1	Formvorgaben	23
4.2	Vertragsinhalte	24

4.2.1	(Erbbaurechts-)Grundstück	24
4.2.2	Mangelhaftung des Grundstückseigentümers	26
4.2.3	Vertragslaufzeit	27
4.2.4	Erbbauzins	27
4.2.5	Absicherung Erbbauzins	29
4.2.6	Unterwerfung unter die Zwangsvollstreckung	30
4.2.7	Bauwerk und Nebenflächen	30
4.2.8	Unterhaltung des Bauwerks, Besichtigungsrechte	32
4.2.9	Versicherungen	33
4.2.10	Verkehrssicherungspflichten	33
4.2.11	Lastentragungspflicht	34
4.2.12	Zustimmungserfordernis – Verkauf Erbbaurecht	34
4.2.13	Versteigerung Erbbaurecht – Zustimmungserfordernis ...	36
4.2.14	Beendigung des Erbbaurechtes durch Aufhebung, Zeitablauf	37
4.2.15	Heimfall	38
4.2.16	Grundbuchberichtigung	40
4.2.17	Vertragsstrafe	41
4.2.18	Miet- und Pachtverträge	42
4.2.19	Verlängerung des Erbbaurechtes	43
4.2.20	Erneuerung des Erbbaurechtes	44
4.2.21	Verkaufsverpflichtung	44
4.2.22	Vorkaufsrecht	45
4.2.23	Rechtsnachfolge	45
Was Sie aus diesem <i>essential</i> mitnehmen können		47