

Die Eigentümerrechte und der Inhalt des Erbbaurechts bei dessen Zwangsversteigerung

von
Dr. Christian Mohrbutter

1995

VERLAG ERNST UND WERNER GIESEKING, BIELEFELD

Inhaltsverzeichnis

Einleitung	1
I. Kapitel: Das grundstücksgleiche Recht des Erbbaurechts als Versteigerungsgegenstand	5
1. Zuschlag bei rechtswirksamem Erbbaurecht	5
2. Zuschlag bei nichtigem Erbbaurecht	9
a) Inhaltlich unzulässige Eintragung	9
b) Unwirksamer Erbbaurechtsvertrag	12
II. Kapitel: Der vertraglich verdinglichte Inhalt des Erbbaurechts als Versteigerungsgegenstand	15
1. Der vertraglich verdinglichte Inhalt nach § 2 Nr. 1 – 3 ErbbauVO	20
2. Das Heimfallrecht nach §§ 2 Nr. 4, 32 ErbbauVO	21
a) Begriff des Heimfallrechts	21
b) Ausübung des Heimfallrechts	22
c) Heimfallgründe	23
d) Grenzen der Vertragsfreiheit	24
e) Verpflichteter des Heimfallanspruchs	28
f) Rechtsfolgen des Heimfalls	35
aa) § 32 ErbbauVO	35
bb) § 33 ErbbauVO	37
cc) Miet- und Pachtverträge	39
dd) § 34 ErbbauVO	39
3. Die Vertragsstrafe nach § 2 Nr. 5 ErbbauVO	40
a) Beschränkt dingliche Wirkung der Vertragsstrafe	40
b) Vertragsstrafe und Heimfall	43
c) Strafzins	44
4. Die Vereinbarung der Veräußerungs- und Belastungszustimmung nach den §§ 5 – 8 ErbbauVO	45
a) Zweck der §§ 5 – 8 ErbbauVO	45

b)	§ 5 Abs. 1 ErbbauVO	46
c)	§ 5 Abs. 2 ErbbauVO	47
d)	Zustimmung zur Zwangsversteigerung des Erbbau- rechts	49
aa)	Erforderlichkeit der Zustimmung	49
bb)	Die im voraus erteilte Zustimmung	51
cc)	Zustimmung bei persönlich betreibenden Gläubigern	53
e)	§ 6 Abs. 1 ErbbauVO	56
f)	§ 7 ErbbauVO	57
III.	Kapitel: Der schuldrechtliche Inhalt des Erbbaurechts in der Zwangsversteigerung	61
1.	Übergang der schuldrechtlichen Verpflichtung zur Zah- lung des Erbbauzinses sowie der Erbbauzinsreallast auf den Ersteher	62
a)	Kein Übergang aufgrund der gesetzlichen Verstei- gerungsbedingungen, §§ 44 ff. ZVG	63
aa)	Analogie zu § 52 Abs. 2 ZVG	63
bb)	Analogie zu § 53 ZVG	65
cc)	Analogie zu § 57 ZVG i. V. m. § 571 Abs. 1 BGB	68
dd)	Analogie zu § 9 Abs. 1 EGZVG	70
ee)	Analogie zu § 25 ErbbauVO	72
b)	Abweichende Versteigerungsbedingungen gem. § 59 ZVG	75
aa)	Inhalt und Wirkung von Stillhalteerklärungen	79
	(1) Liegenbelassungserklärung des vorrangigen Gläubigers gegenüber dem nachrangigen Eigentümer	80
	(2) Stillhalteerklärung des vorrangigen erbbau- zinsberechtigten Eigentümers	81
	(3) Dinglicher oder auch schuldrechtlicher Erb- bauzins als Inhalt der Stillhalteerklärungen?	83
	(4) Wirkung der Stillhalteerklärungen	86
bb)	Zustimmung bei Beeinträchtigung	92
	(1) § 59 Abs. 1 S. 2 ZVG	93
	(2) § 59 Abs. 3 ZVG	95
cc)	Doppelausgebot nach § 59 Abs. 2 ZVG	98
	(1) § 59 Abs. 2 ZVG	99
	(2) Zuschlag beim Doppelausgebot	100

dd) Bewertung der abweichenden Versteigerungsbedingungen	107
c) Liegenbelassungsvereinbarung nach § 91 Abs. 2 ZVG	108
aa) Zeitpunkt der Liegenbelassungsvereinbarung	108
bb) Schicksal der dinglichen und schuldrechtlichen Eigentümerrechte	109
cc) Bewertung der Liegenbelassungsvereinbarung nach § 91 Abs. 2 ZVG	115
2. Die Wirkung der Zwangsversteigerung auf den schuldrechtlichen Inhalt des Erbbaurechts mit dem Vollstreckungsschuldner	117
a) Bei Übergang der schuldrechtlichen Rechtsbeziehungen auf den Ersteher oder Neubegründung mit diesem	117
aa) Übergang	117
bb) Neubegründung	119
b) Bei Fehlschlagen des Übergangs oder der Neubegründung	122
aa) Versteigerung des Erbbaurechts unter Übernahme der Erbbauzinsreallast und der Erhöhungsvormerkung ohne die zugrundeliegenden schuldrechtlichen Verpflichtungen	123
bb) Versteigerung des "erbbauzinslosen" Erbbaurechts	127
cc) Ergebnis	133
IV. Kapitel: Die Wirkungen der Zwangsversteigerung auf die Rechte des Grundstückseigentümers am Erbbaurecht	135
1. Der Erbbauzins als Reallast	135
a) Der Erbbauzins im geringsten Gebot	135
aa) Die rückständigen Erbbauzinsbeträge	135
bb) Der Zuzahlungsbetrag nach § 51 Abs. 2 ZVG	136
cc) Der Erbbauzins als bestehen bleibendes Recht	137
dd) Das gesetzliche Schuldverhältnis nach § 1108 Abs. 1 BGB	147
b) Der nicht in das geringste Gebot fallende Erbbauzins	147
aa) Die Kapitalisierung des Erbbauzinses nach den §§ 92 ff. ZVG	148
bb) Das erbbauzinslose Erbbaurecht	150

2.	Die Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs des Grundstückseigentümers auf Erhöhung der Erbbauzinsen	152
a)	Die Vormerkung im geringsten Gebot	152
b)	Die nicht in das geringste Gebot fallende Vormerkung	153
aa)	Die Kapitalisierung nach § 92 ZVG	154
	(1) Die Kapitalisierung bei erlöschender Reallast	155
	(2) Die Kapitalisierung bei bestehen bleibender Reallast	156
bb)	Auswirkungen auf den schuldrechtlichen Erhöhungsanspruch gegen den alten Erbbauberechtigten	160
cc)	Ergebnis	161
3.	Das Vorkaufsrecht des Grundstückseigentümers am Erbbaurecht	163
a)	Das Vorkaufsrecht im geringsten Gebot	163
b)	Das nicht in das geringste Gebot fallende Vorkaufsrecht	164
V.	Kapitel: Sonstige Möglichkeiten, die schuldrechtlichen Rechtsbeziehungen auf den Ersterher überzuleiten	167
1.	Die Zustimmungsverweigerung nach § 7 Abs. 1 ErbbaVO und die Rechtsfolgen einer Rangrücktrittsbewilligung des Eigentümers	168
a)	BGHZ 100, 107 ff.	169
b)	Stellungnahme	169
c)	Ergebnis	175
2.	Ausübung des Heimfallsrechts nach § 2 Nr. 4 ErbbaVO durch den Grundstückseigentümer	177
a)	Eintrittsklausel als Heimfallgrund	177
b)	Schranken für die Eintrittsklausel	178
aa)	Allgemeine und erbbaurechtliche Schranken	179
bb)	Vollstreckungsrechtliche Schranken	181
	(1) Auf die Erbbauzinsreallast entfällt ein Wertersatzbetrag nach § 92 Abs. 1 ZVG	182
	(2) Auf die Erbbauzinsreallast entfällt kein Wertersatzbetrag nach § 92 Abs. 1 ZVG	186
cc)	Ergebnis	187
c)	Nachträgliche Vereinbarung der Heimfallklausel	188

d)	Die Ausübung des Heimfallrechts vor und nach dem Zuschlag	190
aa)	Nach herrschender Meinung	190
bb)	Nach der Mindermeinung	193
e)	Irrtumsanfechtung des Meistgebots und Aufklärungspflicht des Rechtspflegers bezüglich der Heimfallklausel	195
aa)	Irrtumsanfechtung des Meistgebots	195
bb)	Aufklärungspflicht des Rechtspflegers bezüglich der Heimfallklausel	200
f)	Ergebnis:	204
3.	Löschungsvormerkung, Abtretung des Rückgewähranspruchs, Ausschluß der Wiedervalutierung und Abtretbarkeit des Grundpfandrechts, Ablösung	207
a)	Löschungsvormerkung gem. § 1179 BGB	207
b)	Abtretung des Rückgewähranspruchs und Rückgewährvormerkung	211
c)	Ausschluß der Wiedervalutierung und Abtretbarkeit des Grundpfandrechts	213
d)	Ablösung gem. § 268 BGB	214
e)	Vorschlag von Stakemann	216
f)	Ergebnis	217
VI.	Kapitel: Gesetzesänderung	219
1.	Gesetz zur Änderung sachenrechtlicher Bestimmungen (Sachenrechtsänderungsgesetz – SachenRÄndG)	219
a)	Entwurf des § 2 Nr. 8 ErbbauVO (Artikel 2 § 1 des SachenRÄndG nach dem Regierungsentwurf)	220
b)	Stellungnahme	222
aa)	Erbbauzins als Inhalt und Belastung	222
bb)	Anpassungsklausel und Erhöhungsvormerkung	225
c)	§ 9 Abs. 2, 3 ErbbauVO, § 52 Abs. 2 S. 2 ZVG (Artikel 2 § 1, § 2 SachenRÄndG)	227
d)	Stellungnahme	231
aa)	Bestehenbleibensvereinbarung nach § 9 Abs. 3 S. 1 Nr. 1 ErbbauVO n. F.	231
bb)	Rangvorbehalt nach § 9 Abs. 3 S. 1 Nr. 2 ErbbauVO n. F.	234
cc)	§ 9 Abs. 2 S. 1 ErbbauVO n. F.	237

dd) Wertgesicherter Erbbauzins nach § 9 Abs. 2 S. 2 ErbbauVO n. F.	239
ee) Zustimmung nach § 9 Abs. 2 S. 3 ErbbauVO n. F.	245
ff) Rechtsgestaltung nach § 9 Abs. 1 – 3 ErbbauVO n.F.	249
2. Vorschlag zur Gesetzesänderung	252
VII. Kapitel: Zusammenfassung der wesentlichen Ergebnisse	255
Literaturverzeichnis	259