

# Inhaltsverzeichnis

Rn. Seite

Vorwort .....	V
Literaturverzeichnis .....	XIII
I. Gesetzliche Grundlagen .....	1 ..... 1
1. §§ 1012–1017 BGB .....	1 ..... 1
2. Erbbaurechtsverordnung .....	1 ..... 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 .....	8 ..... 4
c) Beschränkung auf Gebäudeteile .....	12 ..... 5
d) Eigentum am Bauwerk (§ 12 ErbbauRG) .....	16 ..... 6
2. Belastungsgegenstand .....	23 ..... 7
a) Grundstück .....	23 ..... 7
b) Realer Teil eines Grundstücks .....	25 ..... 7
c) Ideeller Anteil am Grundstück .....	36 ..... 9
d) Gesamterbaurecht .....	37 ..... 10
e) Untererbaurecht .....	49 ..... 12
f) Nachbarerbaurecht .....	61 ..... 15
3. Veräußerlichkeit (§ 1 Abs. 1 ErbbauRG) .....	66 ..... 16
4. Vererblichkeit (§ 1 Abs. 1 ErbbauRG) .....	71 ..... 17
5. Berechtigter .....	75 ..... 17
a) Grundsatz .....	75 ..... 17
b) Eigentümererbaurecht .....	80 ..... 18
6. Bedingungen .....	85 ..... 19
7. Zeitbestimmungen .....	96 ..... 22
a) Anfangszeitpunkt .....	96 ..... 22
b) Endzeitpunkt .....	98 ..... 22
c) Befristung mit ungewissem Endtermin .....	100 ..... 23

	Rn.	Seite
8. Erste Rangstelle (§ 10 ErbbauRG) .....	101	23
a) Normzweck .....	101	23
b) Grundsatz .....	104	24
c) Zeitpunkt .....	112	27
d) Sonderfälle .....	114	28
aa) Rangrücktritt kraft Gesetzes .....	114	28
bb) Verfügungsbeeinträchtigungen .....	116	28
cc) Vorkaufsrecht .....	119	28
dd) Subjektiv-dingliche Rechte für den jeweiligen Erbbauberechtigten .....	122	29
ee) Landesrecht .....	124	29
e) Verletzung des § 10 ErbbauRG .....	125	30
<b>V. Vertraglicher Inhalt .....</b>	<b>127</b>	<b>31</b>
1. Errichtung, Instandhaltung und Verwendung des Bauwerks (§ 2 Nr. 1 ErbbauRG) .....	131	32
a) Errichtung des Bauwerks .....	132	32
b) Instandhaltung des Bauwerks .....	134	33
c) Verwendung des Bauwerks .....	137	33
2. Versicherung des Bauwerks und sein Wiederaufbau im Falle der Zerstörung (§ 2 Nr. 2 ErbbauRG) .....	146	35
a) Versicherung .....	147	35
b) Wiederaufbau .....	149	36
3. Tragung der öffentlichen und privatrechtlichen Lasten und Abgaben (§ 2 Nr. 3 ErbbauRG) .....	152	36
4. Heimfall .....	162	38
a) Zweck .....	162	38
b) Begriff .....	163	38
c) Heimfallgründe .....	167	39
d) Ausübung .....	175	42
e) Wirkungen .....	179	43
aa) Vergütung (§ 32 ErbbauRG) .....	179	43
bb) Belastungen des Erbbaurechts (§ 33 ErbbauRG) ....	185	45
5. Vertragsstrafe (§ 2 Nr. 5 ErbbauRG) .....	192	46
6. Vorrecht auf Erneuerung (§ 2 Nr. 6 ErbbauRG) .....	203	48
7. Verkaufsverpflichtung des Eigentümers (§ 2 Nr. 7 ErbbauRG) .....	206	49
8. Ankaufsverpflichtung des Erbbauberechtigten .....	217	52
9. Verfügungsbeschränkungen (§§ 5–8 ErbbauRG) .....	232	55
a) Normzweck .....	232	55

	Rn.	Seite
b) Veräußerung (§ 5 Abs. 1 ErbbauRG) .....	237	56
c) Belastungen (§ 5 Abs. 2 Satz 1 ErbbauRG) .....	242	58
d) Erweiternde Inhaltsänderung (§ 5 Abs. 2 Satz 2 ErbbauRG) .....	249	60
e) Erteilung der Zustimmung .....	256	61
f) Wirkungen .....	263	63
aa) Schwebende Unwirksamkeit (§ 6 Abs. 1 ErbbauRG) .....	263	63
bb) Unzulässiger Heimfallgrund (§ 6 Abs. 2 ErbbauRG) .....	267	64
g) Anspruch auf Erteilung der Zustimmung (§ 7 ErbbauRG) .....	270	65
aa) Veräußerung (§ 7 Abs. 1 ErbbauRG) .....	271	65
bb) Belastung (§ 7 Abs. 2 ErbbauRG) .....	286	69
cc) Ersetzung der Zustimmung (§ 7 Abs. 3 ErbbauRG) .....	294	71
<b>VI. Begründung .....</b>	<b>303</b>	<b>75</b>
1. Schuldrechtliches Grundgeschäft .....	303	75
2. Dingliches Erfüllungsgeschäft (= materiellrechtliche Entstehungsvoraussetzungen) .....	304	75
a) Einigung .....	304	75
b) Grundbucheintragung .....	307	76
aa) Grundstücksgrundbuch .....	307	76
bb) Erbbaugrundbuch .....	308	76
3. Formellrechtliche Eintragungsvoraussetzungen .....	312	77
<b>VII. Erbbauzins .....</b>	<b>313</b>	<b>79</b>
1. Entgelt in wiederkehrenden Leistungen .....	313	79
2. Reallast .....	315	79
3. Subjektiv-dingliches Recht .....	322	81
4. Wertgesicherte Höhe .....	327	81
a) Rechtslage für bis 30.9.1994 eingetragene Erbbaurechte .....	327	81
b) Rechtslage für ab 1.10.1994 bis 15.6.1998 eingetragene Erbbaurechte .....	334	83
aa) Bestimmbarkeit .....	335	84
bb) Dingliche Wertsicherung .....	337	84
(1) Unmittelbare Änderung des Erbbauzinses .....	338	84
(2) Verpflichtung zur Änderung des Erbbauzinses .....	339	85
(3) Zustimmung der dinglich Berechtigen .....	346	86

	Rn.	Seite
c) Rechtslage für ab 16.6.1998 eingetragene Erbbaurechte .....	349 .....	87
aa) Unmittelbare Änderung des Erbbauzinses .....	353 .....	88
bb) Dingliche Verpflichtung zur Änderung des Erbbauzinses? .....	356 .....	89
cc) Zustimmung der dinglich Berechtigten .....	364 .....	91
dd) Schuldrechtliche Verpflichtung zur Änderung des Erbbauzinses .....	368 .....	92
d) Anpassungsvereinbarung .....	369 .....	93
aa) Anpassungsanlass .....	371 .....	93
bb) Anpassungshöhe .....	376 .....	95
cc) Änderung des Verbraucherpreisindexes .....	379 .....	96
e) Wohnerbaurecht (§ 9a Abs. 1, 2 ErbbauRG) .....	386 .....	98
aa) Wohnzwecke .....	387 .....	98
bb) Unbilliges Erhöhungsverlangen .....	392 .....	99
cc) Zeitgrenze .....	406 ....	102
f) Preisklauselverbot .....	410 ....	102
aa) Gleitklausel .....	413 ....	103
bb) Spannungsklausel .....	424 ....	105
cc) Leistungsvorbehalt .....	429 ....	106
g) Fehlende bzw. ungenügende Wertsicherung .....	434 ....	107
5. Zwangsvollstreckung aus dem Erbbauzins .....	445 ....	110
6. Zwangsversteigerung des Erbbaurechts .....	453 ....	112
a) Rechtslage für bis 30.9.1994 eingetragene Erbbaurechte .....	454 ....	112
b) Rechtslage für ab 1.10.1994 eingetragene Erbbaurechte .....	457 ....	113
<b>VIII. Verfügungen über das Erbbaurecht .....</b>	<b>475 ....</b>	<b>119</b>
1. Belastung .....	475 ....	119
a) Materiellrechtliche Voraussetzungen .....	475 ....	119
b) Formellrechtliche Voraussetzungen .....	478 ....	119
c) Einzelfälle .....	482 ....	119
aa) Hypotheken (§§ 1113 ff BGB) und Grundschulden (§§ 1191 ff BGB) .....	483 ....	119
bb) Reallisten (§§ 1105 ff BGB) .....	484 ....	120
cc) Vorkaufsrechte (§§ 1094 ff BGB) .....	485 ....	120
dd) Nießbrauch (§§ 1030 ff BGB) .....	486 ....	120
ee) Erbbaurecht .....	487 ....	120
ff) Dauerwohnrecht (§ 42 Abs. 1 WEG) .....	488 ....	120
gg) Grunddienstbarkeit (§§ 1018 ff BGB) .....	489 ....	120
hh) Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (§§ 1090 ff BGB) .....	497 ....	122

	Rn.	Seite
2. Übertragung .....	498	122
a) Schuldrechtliches Grundgeschäft .....	498	122
b) Dingliches Erfüllungsgeschäft (= materielle Voraussetzungen) .....	500	122
c) Formellrechtliche Eintragungsvoraussetzungen .....	506	123
3. Inhaltsänderung .....	512	125
a) Begriff .....	512	125
b) Schuldrechtliches Grundgeschäft .....	513	126
c) Dingliches Erfüllungsgeschäft (= materielle Voraussetzungen) .....	517	127
d) Formellrechtliche Eintragungsvoraussetzungen .....	523	127
4. Teilung .....	524	128
a) Zulässigkeit .....	525	128
b) Voraussetzungen .....	530	129
aa) Materiellrechtlich .....	530	129
bb) Formellrechtlich .....	546	131
(1) Grundstücksteilung .....	546a	131
(2) Erbbaurechtsteilung .....	546b	132
5. Vereinigung, Bestandteilszuschreibung .....	547	132
a) Zulässigkeit .....	547	132
aa) Erbbaurecht mit Erbbaurecht .....	547	132
bb) Erbbaurecht und Grundstück .....	549	132
b) Voraussetzungen .....	553	133
aa) Materiellrechtlich .....	553	133
bb) Formellrechtlich .....	554	133
<b>IX. Veränderungen am Erbbaugrundstück .....</b>	<b>556</b>	<b>135</b>
1. Abschreibungen .....	556	135
2. Zuschreibungen .....	558	135
<b>X. Beendigung des Erbbaurechts .....</b>	<b>564</b>	<b>137</b>
1. Aufhebung .....	565	137
a) Voraussetzungen .....	565	137
aa) Schuldrechtliches Grundgeschäft .....	565	137
bb) Dingliches Erfüllungsgeschäft .....	566	137
cc) Formellrechtliche Löschungsvoraussetzungen .....	571	139
b) Wirkungen .....	572	139
2. Zeitablauf .....	576	142
a) Wirkungen .....	576	142
aa) Entschädigungsanspruch (§ 27 ErbbauRG) .....	578	142
bb) Grundstückshaftung für den Entschädigungs- anspruch (§ 28 ErbbauRG) .....	593	146

## Inhaltsverzeichnis

---

	Rn.	Seite
cc) Grundpfandrechte und Reallasten (§ 29 ErbbauRG) .....	598 ....	147
dd) Miet- und Pachtverträge (§ 30 ErbbauRG) .....	603 ....	148
b) Grundbuchberichtigung .....	605 ....	149
<b>Anhang I</b> .....		<b>151</b>
<b>Anhang II</b> .....		<b>161</b>
<b>Anhang III</b> .....		<b>165</b>
<b>Anhang IV</b> .....		<b>173</b>
<b>Anhang V</b> .....		<b>181</b>
<b>Anhang VI</b> .....		<b>189</b>
<b>Stichwortverzeichnis</b> .....		<b>197</b>