

Inhaltsverzeichnis

Rn. Seite

Vorwort	V
Literaturverzeichnis	XIII
I. Gesetzliche Grundlagen	1
1. §§ 1012–1017 BGB	1
2. Erbbaurechtsverordnung	1
II. Normzweck	2
III. Begriff	5
IV. Gesetzlicher Inhalt	6
1. Bauwerk (§ 1 Abs. 1 ErbbauRG)	6
a) Begriffsbestimmung	6
b) Vertragliche Festlegung	8
c) Beschränkung auf Gebäudeteile	12
d) Eigentum am Bauwerk (§ 12 ErbbauRG)	16
2. Belastungsgegenstand	23
a) Grundstück	23
b) Realer Teil eines Grundstücks	25
c) Ideeller Anteil am Grundstück	36
d) Gesamterbbaurecht	37
e) Untererbbaurecht	49
f) Nachbarerbbaurecht	61
3. Veräußerlichkeit (§ 1 Abs. 1 ErbbauRG)	66
4. Vererblichkeit (§ 1 Abs. 1 ErbbauRG)	71
5. Berechtigter	75
a) Grundsatz	75
b) Eigentümererbbaurecht	80
6. Bedingungen	85
7. Zeitbestimmungen	96
a) Anfangszeitpunkt	96
b) Endzeitpunkt	98
c) Befristung mit ungewissem Endtermin	100

	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
V. Vertraglicher Inhalt	127	31
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
VI. Begründung	303	75
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
VII. Erbbauzins	313	79
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 Berechtigten	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 Verbraucherpreisindex	379	96
e) Wohnerbbaurecht (§ 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
VIII. Verfügungen über das Erbbaurecht	475	119
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) Reallasten (§§ 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
IX. Veränderungen am Erbbaugrundstück	556	135
1. Abschreibungen	556	135
2. Zuschreibungen	558	135
X. Beendigung des Erbbaurechts	564	137
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
 Anhang I		151
Anhang II		161
Anhang III		165
Anhang IV		173
Anhang V		181
Anhang VI		189
Stichwortverzeichnis		197