

Inhaltsverzeichnis

Vorwort	5
Musterverzeichnis	15
Allgemeine Abkürzungen	17
Literaturverzeichnis	27
§ 1 Eine kurze Geschichte des Erbbaurechts	31
§ 2 Das altrechtliche Erbbaurecht, §§ 1012–1017 BGB	37
A. Allgemeines	37
B. Beschreibung des alten Rechts.	37
C. Umwandlung altrechtlicher Erbbaurechte – Umwandlungsprobleme	39
D. Verweisung	40
E. Gesetzeswortlaut der altrechtlichen Erbbaurechtsbestimmungen	40
§ 3 Allgemeines zum Erbbaurecht (wirtschaftliche Bedeutung; Phänotypen)	43
§ 4 Begründung eines Erbbaurechts	45
A. Gesetzlicher Inhalt, §§ 1, 10 ErbbauRG	45
I. Vererbliches Recht, § 1 Abs. 1 ErbbauRG	45
II. Veräußerliches Recht, § 1 Abs. 1 ErbbauRG	46
III. Belastungsgegenstand, § 1 Abs. 1, Abs. 3 ErbbauRG	47
IV. Berechtigter eines Erbbaurechts, § 1 Abs. 1 ErbbauRG.	51
V. Vertragliche Regelungen zum Bauwerk, §§ 1 Abs. 1, 12 ErbbauRG	52
VI. Beschränkung auf Gebäudeteile, § 1 Abs. 3 ErbbauRG.	59
VII. Erbbaurecht und Bedingungen sowie Befristungen, § 1 Abs. 4 ErbbauRG	60
VIII. Erste Rangstelle, § 10 ErbbauRG, sowie Ausnahmen	62
B. Vertraglicher Inhalt, §§ 2, 5–8 ErbbauRG	67
I. Einleitung	67
II. Vertragliche Bestimmungen über die Errichtung, Instandhaltung und Verwendung des Bauwerks, § 2 Nr. 1 ErbbauRG.	68
1. Errichtung des Bauwerks.	68
2. Instandhaltung des Bauwerks	71
3. Verwendung des Bauwerks	74
III. Vertragliche Bestimmungen über die Versicherung des Bauwerks und seinen Wiederaufbau im Falle der Zerstörung, § 2 Nr. 2 ErbbauRG	77
1. Versicherung des Bauwerks	77

2. Wiederaufbau des Bauwerks im Falle der Zerstörung, § 2 Nr. 2 ErbbauRG	80
IV. Vertragliche Bestimmungen über die Tragung der öffentlichen und privatrechtlichen Lasten und Abgaben, § 2 Nr. 3 ErbbauRG . . .	82
V. Vertragliche Heimfallbestimmungen, § 2 Nr. 4 ErbbauRG	85
VI. Vertragliche Bestimmungen über die Verpflichtung des Erbbauberechtigten zur Zahlung von Vertragsstrafen, § 2 Nr. 5 ErbbauRG	94
VII. Vertragliche Bestimmungen über die Einräumung eines Vorrechts für den Erbbauberechtigten auf Erneuerung des Erbbaurechts nach dessen Ablauf, § 2 Nr. 6 ErbbauRG	96
VIII. Vertragliche Bestimmungen über die Verpflichtung des Grundstückseigentümers, das Grundstück an den jeweiligen Erbbauberechtigten zu verkaufen, § 2 Nr. 7 ErbbauRG	98
IX. Vereinbarungen nach §§ 5–8 ErbbauRG	99
1. Historie	99
2. Zustimmung des Grundstückseigentümers zur Veräußerung und Belastung des Erbbaurechts.	100
3. Inhaltliche Ausgestaltung der Zustimmungspflicht.	101
4. Interessenlage	102
5. Zustimmung zur Veräußerung des Erbbaurechts, § 5 Abs. 1 ErbbauRG.	103
6. Zustimmung zur Belastung des Erbbaurechts, § 5 Abs. 2 S. 1 ErbbauRG.	108
7. Zustimmung zur Inhaltsänderung einer Belastung, § 5 Abs. 2 S. 2 ErbbauRG.	116
C. Bestellung eines Erbbaurechts: Grundgeschäft	117
D. Bestellung eines Erbbaurechts: dingliche Begründung	118
E. Checkliste im Einzelnen/Unterlagen für den Vollzug im Grundbuch. .	119
F. Exkurs: Bestellung von Belastungen im Zuge der Erbbaurechtsbegründung (Erbbauzinsreallast; wechselseitige Vorkaufsrechte).	119
I. Subjektiv-dingliche Erbbauzinsreallast, § 9 ErbbauRG	119
II. Wechselseitige Vorkaufsrechte.	123
G. Genehmigungserfordernisse	124
I. Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes	124
II. Genehmigung nach Kirchenrecht	124
III. Genehmigung nach Gemeinderecht	125
IV. Genehmigung des Familien- bzw. Betreuungsgerichts	125
V. Genehmigung nach dem GrdstVG.	127

VI. Keine Vorkaufsrechtsbescheinigung nach § 24 BauGB	127
H. Muster Erbbaurechtsvertrag	127
I. Eintragung im Grundbuch.	165
J. Kosten nach GNotKG (Kosten des Notariats und Kosten des Grundbuchamtes)	169
I. Kosten des Notariats	169
II. Kosten des Grundbuchamtes	170
§ 5 Übertragung eines Erbbaurechts	173
A. Allgemeines	173
B. Grundgeschäft	173
C. Dingliche Übertragung und Grundbuchvollzug	174
D. Checkliste im Einzelnen/Unterlagen für den Vollzug im Grundbuch	178
E. Typischer Übertragungsvertrag	179
F. Eintragung im Grundbuch.	191
G. Kosten nach GNotKG (Kosten des Notariats und des Grundbuchamts)	192
I. Kosten des Notariats	192
II. Kosten des Grundbuchamtes	193
III. Exkurs Kosten GNotKG: Übertragung eines erbbaurechtsbelasteten Grundstücks	195
§ 6 Änderungen des Inhalts des Erbbaurechts (ohne Verlängerung)	197
A. Allgemeines	197
I. Praktische Relevanz	197
II. Änderungsrahmen – Anwendungsbereich der Inhaltsänderung	198
B. Grundgeschäft	199
C. Dingliche Veränderung	200
D. Zustimmung Drittberechtigter	200
E. Checkliste im Einzelnen/Unterlagen für den Grundbuchvollzug	202
F. Muster: Inhaltsänderung eines Erbbaurechts	203
G. Eintragung im Grundbuch.	208
H. Kosten nach GNotKG (Kosten des Notariats und Kosten des Grundbuchamts).	211
I. Kosten des Notariats	211
II. Kosten des Grundbuchamtes	212
§ 7 Verlängerung eines Erbbaurechts	213
A. Allgemeines	213
B. Praktische Relevanz	213
C. Weitere Klärung der Rechtsnatur	214
D. Grundgeschäft: notarielle Beurkundung.	215

E. Dingliche Veränderung	216
F. Zustimmungen dinglich Berechtigter	216
G. Unbedenklichkeitsbescheinigung (UB) des Finanzamtes	217
H. Checkliste im Einzelnen/Unterlagen für den Vollzug im Grundbuch	218
I. Muster: Verlängerung des Erbbaurechts sowie Neuregelung der Erbbauzinsreallast	218
J. Eintragung der Verlängerung des Erbbaurechts in den Grundbüchern	225
K. Kosten nach GNotKG (Kosten des Notariats und Kosten des Grundbuchamts)	226
I. Kosten des Notariats	226
II. Kosten des Grundbuchamtes	227
§ 8 Belastung eines Erbbaurechts	229
A. Allgemeines und Historisches	229
B. Grundgeschäft	230
C. Dingliche Belastung	230
D. Besonderheit: Belastung mit einem Nutzungsrecht	231
I. Zulässigkeitsprämisse: Nutzungsrecht bewegt sich im Rahmen der Erbbaurechtsnutzung	231
II. Muster	232
E. Belastung mit anderen Rechten und Beschränkungen der Zweiten Abteilung	234
F. Belastung mit einem Grundpfandrecht	234
I. Allgemeines	234
II. Belastungsbeschränkung nach § 5 ErbbauRG	235
III. Road map der möglichen Vorabzustimmung im Erbbaurechtsvertrag	236
IV. Muster: Finanzierungsgrundschuldbestellung am Erbbaurecht; Eigentümerzustimmung zur Belastung des Erbbaurechts mit Grundpfandrechten	237
1. Bestellung einer Finanzierungsgrundschuld am Erbbaurecht	237
2. Eigentümerzustimmung zur Belastung des Erbbaurechts mit Grundpfandrechten	244
G. Exkurs: Die Ersetzung der Eigentümerzustimmung in der Praxis, § 7 Abs. 3 ErbbauRG	246
I. Allgemeines	246
II. Örtliche und sachliche Zuständigkeit	247
III. Antragsrecht	248
IV. Verfahren	248
V. Entscheidung durch Beschluss	249
VI. Beschwerde gegen die gerichtliche Entscheidung	249

H. Erfordernisse im Einzelnen (Checkliste)	250
I. Eintragung im Grundbuch.	250
I. Eintragung eines Nutzungsrechts	250
II. Eintragung eines Grundpfandrechts	251
J. Kosten nach GNotKG (Kosten des Notariats und Kosten des Grundbuchamts).	252
I. Kosten des Notariats	252
II. Kosten des Grundbuchamtes	253
§ 9 Anpassung des Erbbauzinses an Wertsicherung und Versteigerungsfestigkeit, § 9 ErbbauRG	257
A. Allgemeines	257
B. Anpassung an Wertsicherung; Versteigerungsfestigkeit.	258
I. Nachträgliche Wertsicherung	258
II. Nachträgliche Versteigerungsfestigkeit, § 9 Abs. 3 S. 1 Nr. 1 ErbbauRG.	259
C. Grundgeschäft	262
D. Checkliste im Einzelnen/Unterlagen für den Vollzug im Grundbuch	262
E. Muster einer Urkunde	263
F. Eintragung im Grundbuch.	268
G. Kosten nach GNotKG (Kosten des Notariats und Kosten des Grundbuchamts).	269
I. Kosten des Notariats	269
II. Kosten des Grundbuchamtes	269
§ 10 Teilung eines Erbbaurechts	271
A. Allgemeines	271
B. Erfordernisse im Einzelnen	271
I. Weitere Klärung der Rechtsnatur	271
II. Mitwirkung des Grundstückseigentümers	272
III. Zulässigkeitsprüfung; Prämissen der Erbbaurechtsteilung	273
IV. Zustimmung dinglich Berechtigter am Erbbaurecht	274
V. Zustimmung dinglich Berechtigter am Grundstück	275
VI. Unbedenklichkeitsbescheinigung (UB) des Finanzamtes?	276
VII. Checkliste im Einzelnen/Unterlagen für den Vollzug im Grundbuch	276
1. Zulässigkeitsprüfung	276
2. Teilung des Grundstücks	277
3. Teilung des Erbbaurechts	277
C. Muster (Urkundsentwurf)	278

D. Eintragung im Grundbuch (Grundstücks- und Erbbaugrundbuch; Anlegung neuer Erbbaugrundbücher)	284
I. Die Eintragungen im Grundstücksgrundbuch im Einzelnen.	285
II. Die Eintragungen im „alten“ Erbbaugrundbuch	287
III. Die Anlegung neuer Erbbaugrundbücher	289
E. Kosten nach GNotKG (Kosten des Notariats und Kosten des Grundbuchamts)	293
I. Kosten des Notariats	293
1. Gebühr	293
2. Geschäftswert	293
II. Kosten des Grundbuchamtes	293
§ 11 Vereinigung bzw. Bestandteilszuschreibung von Erbbaurechten	295
A. Allgemeines	295
B. Grundgeschäft.	297
C. Checkliste im Einzelnen/Unterlagen für den Vollzug im Grundbuch	297
I. Konkordanzprüfung	298
II. Vereinigung bzw. Bestandteilszuschreibung von Erbbaurechten	298
III. Gleichzeitige Vereinigung bzw. Bestandteilszuschreibung von Grundstücken	299
D. Muster Urkundsentwurf	300
E. Eintragung im Grundbuch	307
F. Kosten nach GNotKG (Kosten des Notariats und Kosten des Grundbuchamts)	313
I. Kosten des Notariats	313
1. Gebühren und Geschäftswerte, bezogen auf die Ziffern III–V des Musters Rdn 12.	313
2. Gebühren und Geschäftswerte, bezogen auf die Ziffern VI–VII des Musters Rdn 12	313
II. Kosten des Grundbuchamtes	313
§ 12 Beendigung eines Erbbaurechts	315
A. Allgemeines	315
B. Beendigung durch Zeitablauf	316
I. Allgemeines	316
II. Erlöschen des Erbbaurechts durch Zeitablauf; Grundbuchunrichtigkeiten	316
III. Dingliche Surrogation	317
IV. Eintragungsfähigkeit der Entschädigungsforderung; Pfandrechte an der Entschädigungsforderung	317
V. Berichtigungsverbund	320

VI. Eintragung des Vorrechts auf Erneuerung, § 31 ErbbauRG	321
VII. Grundgeschäft	321
VIII. Erfordernisse im Einzelnen – Checklisten für die Beendigung durch Zeitablauf.	322
IX. Muster	324
X. Grundbucheintragungen.	327
1. Grundstücksgrundbuch	327
2. Erbbaugrundbuch	330
3. Grundbuch mit subjektiv-dinglichen Rechten zugunsten des Erbbauberechtigten	330
XI. Kosten nach GNotKG (Kosten des Notariats und Kosten des Grundbuchamtes)	331
1. Kosten des Notariats.	331
2. Kosten des Grundbuchamtes	331
C. Rechtsgeschäftliche Aufhebung vor Zeitablauf	332
I. Allgemeines	332
II. Grundgeschäft	333
III. Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Erbbaurechtsaufhebung	334
IV. Zustimmung dinglich Berechtigter am Erbbaurecht	335
V. Erfordernisse im Einzelnen (Checkliste): rechtsgeschäftliche Aufhebung vor Zeitablauf	337
VI. Muster	338
VII. Grundbucheintragungen.	343
VIII. Kosten nach GNotKG (Kosten des Notariats und Kosten des Grundbuchamts).	345
1. Kosten des Notariats.	345
2. Kosten des Grundbuchamtes	346
§ 13 Begründung von Wohnungs- und Teilerbbaurechten durch Vorratsteilung nach §§ 30 Abs. 2, 8 WEG	349
A. Allgemeines	349
I. Begründungsformen des WEG	349
II. Definition Wohnungs- und Teilerbbaurecht, § 30 Abs. 1 WEG. .	349
III. Marktsituation	350
IV. Zwei Hemisphären	351
B. Begründung durch Vorratsteilung, § 30 Abs. 2 i.V.m. § 8 WEG	352
I. Praktische Relevanz	352
II. Form der Vorratsteilung.	353
III. Zustimmung des Grundstückseigentümers	353
IV. Zustimmung Drittberechtigter	354

V. Verteilung des Erbbauzinses	354
VI. Behördliche Zustimmung	355
1. Abgeschlossenheitsbescheinigung und Aufteilungsplan, §§ 30 Abs. 3 S. 2, 7 Abs. 4 WEG	355
2. Milieuschutzsatzung, § 172 Abs. 1 S. 4 BauGB.	356
3. Gebiete mit Fremdenverkehrsfunktion.	356
VII. Checkliste im Einzelnen/Unterlagen für den Grundbuchvollzug	357
VIII. Begründung von Wohnungs- und Teilerbbaurecht durch Vorratsteilung nach §§ 30 Abs. 2, 8 WEG.	358
IX. Eintragungen im Grundbuch	363
1. Anlegung von Wohnungs- und Teilerbbaugrundbücher. . . .	363
2. Schließung des Erbbaugrundbuchs	369
3. Vermerk der Aufteilung im Grundstücksgrundbuch	369
X. Kosten nach GNotKG (Kosten des Notariats und Kosten des Grundbuchamts)	370
1. Kosten des Notariats	370
2. Kosten des Grundbuchamtes	370
Stichwortverzeichnis.	371
Benutzerhinweise zur CD-ROM	377