

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort . . . . .	5
Musterverzeichnis . . . . .	15
Allgemeine Abkürzungen . . . . .	17
Literaturverzeichnis . . . . .	27
<b>§ 1 Eine kurze Geschichte des Erbbaurechts . . . . .</b>	<b>31</b>
<b>§ 2 Das altrechtliche Erbbaurecht, §§ 1012–1017 BGB . . . . .</b>	<b>37</b>
A. Allgemeines . . . . .	37
B. Beschreibung des alten Rechts . . . . .	37
C. Umwandlung altrechtlicher Erbbaurechte – Umwandlungsprobleme .	39
D. Verweisung . . . . .	40
E. Gesetzeswortlaut der altrechtlichen Erbbaurechtsbestimmungen . . . . .	40
<b>§ 3 Allgemeines zum Erbbaurecht (wirtschaftliche Bedeutung; Phänotypen) . . . . .</b>	<b>43</b>
<b>§ 4 Begründung eines Erbbaurechts . . . . .</b>	<b>45</b>
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
<b>§ 5 Übertragung eines Erbbaurechts . . . . .</b>	<b>173</b>
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
<b>§ 6 Änderungen des Inhalts des Erbbaurechts (ohne Verlängerung) . . . . .</b>	<b>197</b>
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
<b>§ 7 Verlängerung eines Erbbaurechts . . . . .</b>	<b>213</b>
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 Grundbuchamts . . . . .	227
<b>§ 8 Belastung eines Erbbaurechts . . . . .</b>	<b>229</b>
A. Allgemeines und Historisches. . . . .	229
B. Grundgeschäft. . . . .	230
C. Dingliche Belastung . . . . .	230
D. Besonderheit: Belastung mit einem Nutzungsrecht . . . . .	231
I. Zulässigkeitsprämissen: 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
<b>§ 9</b>	<b>Anpassung des Erbbauzinses an Wertsicherung und Versteigerungsfestigkeit, § 9 ErbbauRG . . . . .</b>	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
<b>§ 10</b>	<b>Teilung eines Erbbaurechts . . . . .</b>	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 Grundbuchamts . . . . .	293
<b>§ 11 Vereinigung bzw. Bestandteilszuschreibung von Erbbaurechten</b>	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 Grundbuchamts . . . . .	313
<b>§ 12 Beendigung eines Erbbaurechts</b>	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
<b>§ 13 Begründung von Wohnungs- und Teilerbbaurechten durch     Vorratsteilung nach §§ 30 Abs. 2, 8 WEG . . . . .</b>	<b>349</b>
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 Zustimmungen. . . . .	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