

Inhaltsverzeichnis

Geleitwort	V
Abkürzungsverzeichnis	IX
Abbildungsverzeichnis	XI
Tabellenverzeichnis	XIII
1 Gang der Untersuchung	1
2 Wesentliche Aspekte des Erbbaurechts	3
2.1 Historischer Hintergrund	3
2.2 Die Legaldefinition des Erbbaurechts	5
2.3 Rechtliche und vertragliche Gestaltung des Erbbaurechts	5
2.3.1 Eigentums- und Besitzverhältnisse	5
2.3.2 Der Erbbaurechtsvertrag	6
2.3.3 Die Bestellung des Erbbaurechts	8
2.4 Das Grundbuch des Grundstücks und das Erbbaugrundbuch	8
2.5 Rechte und Pflichten der Bebaubarkeit	10
2.6 Der Heimfall	11
2.6.1 Definition	11
2.6.2 Inhalte	11
2.6.3 Verjährung	12
2.7 Erbbauzinsen	13
2.7.1 Definition	13
2.7.2 Der Erbbauzins als Reallast	14
2.7.3 Die Höhe des Erbbauzinses	14
2.8 Die unterschiedlichen Arten der Preisklauseln	15
2.8.1 Die Gleitklausel	15
2.8.1.1 Definition	15
2.8.1.2 Die Inhalte der Gleitklausel	15
2.8.2 Die Spannungsklausel	16
2.8.2.1 Definition	16
2.8.2.2 Die Inhalte der Spannungsklausel	16
2.8.3 Die Leistungsvorbehaltsklausel	17
	VII

2.8.3.1 Definition	17
2.8.3.2 Die Inhalte der Leistungsvorbehaltsklausel	17
2.8.4 Die Sachleistungsklausel	18
2.8.4.1 Definition	18
2.8.4.2 Die Inhalte der Sachleistungsklausel	18
2.9 Die Billigkeitsprüfung des § 9a ErbbauRG	18
2.10 Laufzeit und Beendigung des Erbbaurechts	19
3 Der Vergleich von Annuitätendarlehen und Erbbaurecht beim Grunderwerb	21
3.1 Definition und Wesen des Annuitätendarlehens	21
3.2 Mögliche Problematiken bei der Darlehensaufnahme im Erbbaurecht	22
3.3 Der Vergleich anhand praxisnaher Fallbeispiele	23
3.3.1 Fallbeispiel: Familie A mit drei Kindern und einem Einkommen	24
3.3.1.1 Annuitätendarlehen Familie A	24
3.3.1.2 Erbbaurecht Familie A	27
3.3.2 Fallbeispiel: Familie B ohne Kinder und zwei Einkommen	33
3.3.2.1 Annuitätendarlehen Familie B	33
3.3.2.2 Erbbaurecht Familie B	35
3.3.3 Mögliche Zinskonstellationen der Zukunft und deren Auswirkung	36
4 Zukunftsfähigkeit des Erbbaurechts	39
4.1 Die Stellung des Erbbaurechts und soziale Aspekte in Deutschland	39
4.2 Das Erbbaurecht als Altersabsicherung	39
4.3 Flächenverbrauch und Kommunen	40
4.4 Die Problematiken zwischen Erbbauzins und Wertsicherungsklausel	42
4.5 Der marktgerechte Erbbauzins	45
4.6 Laufzeit	48
4.7 Rangstelle	49
5 Fazit	51
Anhang	53
Quellenverzeichnis	69