

# Inhaltsverzeichnis

Rn. Seite

<b>Vorwort</b> .....	V
<b>Literaturverzeichnis</b> .....	XV
<b>I. Gesetzliche Grundlagen</b> .....	1 .....
1. §§ 1012–1017 BGB .....	1 .....
2. Erbbaurechtsgesetz .....	2 .....
<b>II. Normzweck</b> .....	2 .....
<b>III. Begriff</b> .....	5 .....
<b>IV. Gesetzlicher Inhalt</b> .....	6 .....
1. Bauwerk (§ 1 Abs. 1 ErbbauRG) .....	6 .....
a) Begriffsbestimmung .....	6 .....
b) Vertragliche Festlegung .....	9 .....
c) Beschränkung auf Gebäudeteile .....	15 .....
d) Eigentum am Bauwerk (§ 12 ErbbauRG) .....	19 .....
2. Belastungsgegenstand .....	26 .....
a) Grundstück .....	26 .....
b) Realer Teil eines Grundstücks .....	28 .....
c) Ideeller Anteil am Grundstück .....	42 .....
d) Gesamterbbaurecht .....	43 .....
e) Untererbbaurecht .....	57 .....
f) Nachbarerbbaurecht .....	69 .....
3. Veräußerlichkeit (§ 1 Abs. 1 ErbbauRG) .....	77 .....
4. Vererblichkeit (§ 1 Abs. 1 ErbbauRG) .....	82 .....
5. Berechtigter .....	86 .....
a) Grundsatz .....	86 .....
b) Eigentümererbbaurecht .....	91 .....
6. Bedingungen .....	96 .....
7. Zeitbestimmungen .....	108 .....
a) Anfangszeitpunkt .....	108 .....
b) Endzeitpunkt .....	110 .....
c) Befristung mit ungewissem Endtermin .....	112 .....

	Rn.	Seite
8. Erste Rangstelle (§ 10 ErbbauRG) .....	113	24
a) Normzweck .....	113	24
b) Grundsatz .....	116	24
c) Zeitpunkt .....	131	28
d) Sonderfälle .....	133	28
aa) Rangrücktritt kraft Gesetzes .....	133	28
bb) Verfügungsbeeinträchtigungen .....	135	29
cc) Vorkaufsrecht .....	138	29
dd) Subjektiv-dingliche Rechte für den jeweiligen Erbbauberechtigten .....	141	30
ee) Landesrecht .....	143	30
e) Verletzung des § 10 ErbbauRG .....	144	30
<b>V. Vertraglicher Inhalt .....</b>	<b>146</b>	<b>33</b>
1. Errichtung, Instandhaltung und Verwendung des Bauwerks (§ 2 Nr. 1 ErbbauRG) .....	152	34
a) Errichtung des Bauwerks .....	153	34
b) Instandhaltung des Bauwerks .....	156	35
c) Verwendung des Bauwerks .....	159	35
2. Versicherung des Bauwerks und sein Wiederaufbau im Falle der Zerstörung (§ 2 Nr. 2 ErbbauRG) .....	179	39
a) Versicherung .....	180	39
b) Wiederaufbau .....	183	40
3. Tragung der öffentlichen und privatrechtlichen Lasten und Abgaben (§ 2 Nr. 3 ErbbauRG) .....	186	40
4. Heimfall .....	196	42
a) Zweck .....	196	42
b) Begriff .....	197	42
c) Heimfallgründe .....	203	44
d) Ausübung .....	207	46
e) Wirkungen .....	220	50
aa) Vergütung (§ 32 ErbbauRG) .....	220	50
bb) Belastungen des Erbbaurechts (§ 33 ErbbauRG) ....	233	52
5. Vertragsstrafe (§ 2 Nr. 5 ErbbauRG) .....	242	53
6. Vorrecht auf Erneuerung (§ 2 Nr. 6 ErbbauRG) .....	254	55
7. Verkaufsverpflichtung des Eigentümers (§ 2 Nr. 7 ErbbauRG) .....	258	56
8. Ankaufsverpflichtung des Erbbauberechtigten .....	270	59

	Rn.	Seite
9. Verfügungsbeschränkungen (§§ 5–8 ErbbauRG) .....	289	62
a) Normzweck .....	289	62
b) Veräußerung (§ 5 Abs. 1 ErbbauRG) .....	294	63
c) Belastungen (§ 5 Abs. 2 Satz 1 ErbbauRG) .....	301	65
d) Erweiternde Inhaltsänderung (§ 5 Abs. 2 Satz 2 ErbbauRG) .....	308	67
e) Erteilung der Zustimmung .....	315	68
f) Wirkungen .....	324	71
aa) Schwebende Unwirksamkeit (§ 6 Abs. 1 ErbbauRG) .....	324	71
bb) Unzulässiger Heimfallgrund (§ 6 Abs. 2 ErbbauRG) .....	329	71
g) Anspruch auf Erteilung der Zustimmung (§ 7 ErbbauRG) .....	332	72
aa) Veräußerung (§ 7 Abs. 1 ErbbauRG) .....	333	72
bb) Belastung (§ 7 Abs. 2 ErbbauRG) .....	356	78
cc) Ersetzung der Zustimmung (§ 7 Abs. 3 ErbbauRG) .....	366	80
<b>VI. Begründung</b> .....	377	83
1. Schuldrechtliches Grundgeschäft .....	377	83
2. Dingliches Erfüllungsgeschäft (= materiell-rechtliche Entstehungsvoraussetzungen) .....	378	83
a) Einigung .....	378	83
b) Grundbucheintragung .....	394	87
aa) Grundstücksgrundbuch .....	394	87
bb) Erbbaugrundbuch .....	396	87
3. Formellrechtliche Eintragungsvoraussetzungen .....	401	88
<b>VII. Erbbauzins</b> .....	402	89
1. Entgelt in wiederkehrenden Leistungen .....	402	89
2. Reallast .....	404	89
3. Subjektiv-dingliches Recht .....	414	91
4. Wertgesicherte Höhe .....	419	91
a) Rechtslage für bis 30.9.1994 eingetragene Erbbaurechte .....	419	91
b) Rechtslage für ab 1.10.1994 bis 15.6.1998 eingetragene Erbbaurechte .....	429	93
aa) Bestimmbarkeit .....	430	94
bb) Dingliche Wertsicherung .....	432	94
(1) Unmittelbare Änderung des Erbbauzinses .....	433	94

	Rn.	Seite
(2) Verpflichtung zur Änderung des Erbbauzinses .....	434	95
(3) Zustimmung der dinglich Berechtigten .....	441	96
c) Rechtslage für ab 16.6.1998 eingetragene Erbbaurechte .....	444	97
aa) Unmittelbare Änderung des Erbbauzinses .....	448	98
bb) Dingliche Verpflichtung zur Änderung des Erbbauzinses? .....	454	100
cc) Zustimmung der dinglich Berechtigten .....	461	102
dd) Schuldrechtliche Verpflichtung zur Änderung des Erbbauzinses .....	470	105
d) Anpassungsvereinbarung .....	473	106
aa) Anpassungsanlass .....	475	106
bb) Anpassungshöhe .....	483	108
cc) Änderung des Verbraucherpreisindex .....	487	109
e) Wohnerbbaurecht (§ 9a Abs. 1, 2 ErbbauRG) .....	495	111
aa) Wohnzwecke .....	496	111
bb) Unbilliges Erhöhungsverlangen .....	501	112
cc) Zeitgrenze .....	516	115
f) Preisklauselverbot .....	521	115
aa) Gleitklausel .....	524	116
bb) Spannungs-klausel .....	536	118
cc) Leistungsvorbehalt .....	541	119
g) Fehlende bzw. ungenügende Wertsicherung .....	547	120
5. Zwangsvollstreckung aus dem Erbbauzins .....	563	125
6. Zwangsversteigerung des Erbbaurechts .....	571	126
a) Rechtslage für bis 30.9.1994 eingetragene Erbbaurechte .....	572	126
b) Rechtslage für ab 1.10.1994 eingetragene Erbbaurechte .....	576	127
<b>VIII. Verfügungen über das Erbbaurecht .....</b>	<b>598</b>	<b>133</b>
1. Belastung .....	598	133
a) Materiell-rechtliche Voraussetzungen .....	598	133
b) Formellrechtliche Voraussetzungen .....	601	133
c) Einzelfälle .....	605	133
aa) Hypotheken (§§ 1113 ff. BGB) und Grundschulden (§§ 1191 ff. BGB) .....	606	133
bb) Reallasten (§§ 1105 ff. BGB) .....	607	134
cc) Vorkaufsrechte (§§ 1094 ff. BGB) .....	608	134
dd) Nießbrauch (§§ 1030 ff. BGB) .....	609	134
ee) Erbbaurecht .....	610	134
ff) Dauerwohnrecht (§ 42 Abs. 1 WEG) .....	611	134

	Rn.	Seite
gg) Grunddienstbarkeit (§§ 1018 ff. BGB) .....	612	134
hh) Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (§§ 1090 ff. BGB) .....	620	136
2. Übertragung .....	621	136
a) Schuldrechtliches Grundgeschäft .....	621	136
b) Dingliches Erfüllungsgeschäft (= materielle Voraussetzungen) .....	623	136
c) Formellrechtliche Eintragungsvoraussetzungen .....	629	137
3. Inhaltsänderung .....	636	139
a) Begriff .....	636	139
b) Schuldrechtliches Grundgeschäft .....	638	140
c) Dingliches Erfüllungsgeschäft (= materielle Voraussetzungen) .....	642	141
d) Formellrechtliche Eintragungsvoraussetzungen .....	649	141
4. Teilung .....	655	142
a) Zulässigkeit .....	656	142
b) Voraussetzungen .....	661	143
aa) Materiell-rechtlich .....	661	143
bb) Formellrechtlich .....	677	145
(1) Grundstücksteilung .....	678	145
(2) Erbbaurechtsteilung .....	679	146
5. Vereinigung, Bestandteilszuschreibung .....	680	146
a) Zulässigkeit .....	680	146
aa) Erbbaurecht mit Erbbaurecht .....	680	146
bb) Erbbaurecht und Grundstück .....	682	146
b) Voraussetzungen .....	686	148
aa) Materiell-rechtlich .....	686	148
bb) Formellrechtlich .....	687	148
<b>IX. Veränderungen am Erbbaugrundstück .....</b>	<b>689</b>	<b>149</b>
1. Abschreibungen .....	689	149
2. Zuschreibungen .....	691	149
<b>X. Beendigung des Erbbaurechts .....</b>	<b>697</b>	<b>151</b>
1. Aufhebung .....	698	151
a) Voraussetzungen .....	698	151
aa) Schuldrechtliches Grundgeschäft .....	698	151
bb) Dingliches Erfüllungsgeschäft .....	700	151
cc) Formellrechtliche Löschungsvoraussetzungen .....	705	153
b) Wirkungen .....	706	153

	Rn.	Seite
2. Zeitablauf .....	715	157
a) Wirkungen .....	715	157
aa) Entschädigungsanspruch (§ 27 ErbbauRG) .....	717	157
bb) Grundstückshaftung für den Entschädigungs- anspruch (§ 28 ErbbauRG) .....	738	163
cc) Grundpfandrechte und Reallasten (§ 29 ErbbauRG) .....	743	164
dd) Miet- und Pachtverträge (§ 30 ErbbauRG) .....	748	165
b) Grundbuchberichtigung .....	750	166
<b>XI. Wohnungs- und Teilerbbaurecht .....</b>	<b>763</b>	<b>173</b>
1. Allgemeines .....	763	173
2. Gegenstand .....	768	174
a) „Ein“ Erbbaurecht .....	768	174
b) Gebäude .....	773	175
3. Begründung .....	774	175
a) Arten .....	774	175
b) Einseitige Teilungserklärung (§ 30 Abs. 2, § 8 WEG) ....	775	176
c) Vertragliche Begründung (§ 30 Abs. 1, § 3 Abs. 1 WEG) .....	778	177
d) Zustimmungserfordernisse .....	782	178
e) Grundbuchmäßiger Vollzug .....	789	179
4. Inhalt .....	790	179
a) Rechtsverhältnisse zwischen Grundstückseigentümer und Wohnungserbbauberechtigten .....	791	180
aa) Allgemein .....	791	180
bb) Verwendungszweck des Bauwerks .....	792	180
cc) Heimfall .....	793	180
dd) Vorkaufsrechte .....	794	181
ee) Erbbauzinsreallast .....	796	181
b) Rechtsverhältnis zwischen den Wohnungserbbau- berechtigten .....	801	183
aa) Allgemein .....	801	183
bb) Sondernutzungsrechte .....	802	183
cc) Erbbauzins .....	803	184
dd) Rechtsfähiger Verband der Wohnungserbbau- berechtigten .....	804	184
c) Rechtsverhältnis der Wohnungserbbauberechtigten zu Dritten .....	811	187
5. Belastungen .....	813	187
a) Wohnungserbbaurecht .....	813	187
b) Erbbaugrundstück .....	818	189

	Rn.	Seite
6. Veräußerungen .....	820	189
a) Wohnungserbaurecht .....	820	189
aa) Rechtsgeschäftliche Veräußerung .....	820	189
bb) Zwangsweise Veräußerung (= Zwangs- versteigerung) .....	824	194
b) Erbbaugrundstück .....	825	194
7. Veränderungen .....	826	194
a) Inhaltsänderungen des Erbbaurechts .....	826	194
b) Veränderungen beim Erbbauzins .....	827	195
c) Änderung der Gemeinschaftsordnung .....	829	195
d) Verbindung von Wohnungserbbaurechten .....	830	195
e) Teilung von Wohnungserbbaurechten .....	836	198
8. Beendigung .....	840	199
a) Wohnungseigentumsrechtliche Gründe .....	840	199
aa) Aufhebung aller Sondereigentumsrechte .....	840	199
bb) Vereinigung aller Wohnungserbbaurechte in einer Hand .....	843	200
cc) Völlige Zerstörung des Gebäudes .....	844	201
b) Erbbaurechtliche Gründe .....	845	201
aa) Rechtsgeschäftliche Aufhebung des Erbbaurechts ....	845	201
bb) Zeitablauf des Erbbaurechts .....	846	202
9. Umwandlung von Wohnungserbbaurechten in Wohnungseigentum .....	848	202
<b>Anhang I .....</b>		<b>203</b>
<b>Anhang II .....</b>		<b>213</b>
<b>Anhang III .....</b>		<b>217</b>
<b>Anhang IV .....</b>		<b>225</b>
<b>Anhang V .....</b>		<b>233</b>
<b>Anhang VI .....</b>		<b>241</b>
<b>Stichwortverzeichnis .....</b>		<b>249</b>