

Inhaltsverzeichnis

Rn. Seite

Vorwort	V
Literaturverzeichnis	XV
I. Gesetzliche Grundlagen	1 1
1. §§ 1012–1017 BGB	1 1
2. Erbbaurechtsgesetz	2 1
II. Normzweck	2 1
III. Begriff	5 1
IV. Gesetzlicher Inhalt	6 3
1. Bauwerk (§ 1 Abs. 1 ErbbauRG)	6 3
a) Begriffsbestimmung	6 3
b) Vertragliche Festlegung	9 4
c) Beschränkung auf Gebäudeteile	15 5
d) Eigentum am Bauwerk (§ 12 ErbbauRG)	19 6
2. Belastungsgegenstand	26 7
a) Grundstück	26 7
b) Realer Teil eines Grundstücks	28 7
c) Ideeller Anteil am Grundstück	42 9
d) Gesamterbbaurecht	43 10
e) Untererbbaurecht	57 12
f) Nachbarererbbaurecht	69 15
3. Veräußerlichkeit (§ 1 Abs. 1 ErbbauRG)	77 16
4. Vererblichkeit (§ 1 Abs. 1 ErbbauRG)	82 17
5. Berechtigter	86 18
a) Grundsatz	86 18
b) Eigentümererbbaurecht	91 19
6. Bedingungen	96 19
7. Zeitbestimmungen	108 23
a) Anfangszeitpunkt	108 23
b) Endzeitpunkt	110 23
c) Befristung mit ungewissem Endtermin	112 23

	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
V. Vertraglicher Inhalt	146	33
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. Verfügbungsbeschränkungen (§§ 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
VI. Begründung	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
VII. Erbbauzins	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

(2) Verpflichtung zur Änderung des Erbbauzinses	434 95
(3) Zustimmung der dinglich Berechtigen	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 Verbraucherpreisindexes	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) Spannungsklausel	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
VIII. Verfügungen über das Erbbaurecht	598 133
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 Grund-schulden (§§ 1191 ff. BGB)	606 133
bb) Reallisten (§§ 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
IX. Veränderungen am Erbbaugrundstück	689	149
1. Abschreibungen	689	149
2. Zuschreibungen	691	149
X. Beendigung des Erbbaurechts	697	151
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
XI. Wohnungs- und Teilerbaurecht	763	.... 173
1. Allgemeines	763	.... 173
2. Gegenstand	768	.... 174
a) „Ein“ Erbaurecht	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 Wohnungserbauberechtigten	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 Wohnungserbaubau- berechtigten	801	.... 183
aa) Allgemein	801	.... 183
bb) Sondernutzungsrechte	802	.... 183
cc) Erbbauzins	803	.... 184
dd) Rechtsfähiger Verband der Wohnungserbaubau- berechtigten	804	.... 184
c) Rechtsverhältnis der Wohnungserbauberechtigten zu Dritten	811	.... 187
5. Belastungen	813	.... 187
a) Wohnungserbaurecht	813	.... 187
b) Erbaugrundstück	818	.... 189

	Rn.	Seite
6. Veräußerungen	820	.... 189
a) Wohnungserbaurecht	820	.... 189
aa) Rechtsgeschäftliche Veräußerung	820	.... 189
bb) Zwangsweise Veräußerung (= Zwangsvorsteigerung)	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 Wohnungserbaurechten	830	.... 195
e) Teilung von Wohnungserbaurechten	836	.... 198
8. Beendigung	840	.... 199
a) Wohnungseigentumsrechtliche Gründe	840	.... 199
aa) Aufhebung aller Sondereigentumsrechte	840	.... 199
bb) Vereinigung aller Wohnungserbaurechte 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 Wohnungserbaurechten in Wohnungseigentum	848	.... 202
Anhang I	203	
Anhang II	213	
Anhang III	217	
Anhang IV	225	
Anhang V	233	
Anhang VI	241	
Stichwortverzeichnis	249	