

## Inhaltsverzeichnis

Rz. Seite

<b>Vorwort .....</b>	<b>V</b>	
<b>Literaturauswahl .....</b>	<b>XIII</b>	
<b>I. Gesetzliche Grundlagen .....</b>	<b>1 .....</b> 1	
1. §§ 1012–1017 BGB .....	2 .....	1
2. Erbbaurechtsverordnung .....	2 .....	1
<b>II. Normzweck .....</b>	<b>2 .....</b> 1	
<b>III. Begriff .....</b>	<b>5 .....</b> 1	
<b>IV. Gesetzlicher Inhalt .....</b>	<b>6 .....</b> 3	
1. Bauwerk (§ 1 Abs. 1 ErbbauRG) .....	6 .....	3
a) Begriffsbestimmung .....	6 .....	3
b) Vertragliche Festlegung .....	8 .....	3
c) Beschränkung auf Gebäudeteile .....	12 .....	4
d) Eigentum am Bauwerk (§ 12 ErbbauRG) .....	16 .....	5
2. Belastungsgegenstand .....	23 .....	6
a) Grundstück .....	23 .....	6
b) Realer Teil eines Grundstücks .....	25 .....	6
c) Ideeller Anteil am Grundstück .....	36 .....	8
d) Gesamterbbaurecht .....	37 .....	8
e) Untererbbaurecht .....	49 .....	11
f) Nachbarerbbaurecht .....	61 .....	13
3. Veräußerlichkeit (§ 1 Abs. 1 ErbbauRG) .....	66 .....	15
4. Vererblichkeit (§ 1 Abs. 1 ErbbauRG) .....	71 .....	15
5. Berechtigter .....	75 .....	16
a) Grundsatz .....	75 .....	16
b) Eigentümererbbaurecht .....	80 .....	17
6. Bedingungen .....	85 .....	18
7. Zeitbestimmungen .....	96 .....	20
a) Anfangszeitpunkt .....	96 .....	20
b) Endzeitpunkt .....	98 .....	21
c) Befristung mit ungewissem Endtermin .....	100 .....	21

VII

	Rz.	Seite
8. Erste Rangstelle (§ 10 ErbbauRG) .....	101	21
a) Normzweck .....	101	21
b) Grundsatz .....	104	22
c) Zeitpunkt .....	112	24
d) Sonderfälle .....	114	24
aa) Rangrücktritt kraft Gesetzes .....	114	24
bb) Verfügungsbeeinträchtigungen .....	116	24
cc) Vorkaufsrecht .....	119	25
dd) Subjektiv-dingliche Rechte für den jeweiligen Erbbauberechtigten .....	122	25
ee) Landesrecht .....	124	26
e) Verletzung des § 10 ErbbauRG .....	125	26
<b>V. Vertraglicher Inhalt .....</b>	<b>127</b>	<b>27</b>
1. Errichtung, Instandhaltung und Verwendung des Bauwerks (§ 2 Nr. 1 ErbbauRG) .....	131	27
a) Errichtung des Bauwerks .....	132	28
b) Instandhaltung des Bauwerks .....	134	28
c) Verwendung des Bauwerks .....	137	29
2. Versicherung des Bauwerks und sein Wiederaufbau im Falle der Zerstörung (§ 2 Nr. 2 ErbbauRG) .....	146	31
a) Versicherung .....	147	31
b) Wiederaufbau .....	149	31
3. Tragung der öffentlichen und privatrechtlichen Lasten und Abgaben (§ 2 Nr. 3 ErbbauRG) .....	152	32
4. Heimfall .....	162	33
a) Zweck .....	162	33
b) Begriff .....	163	34
c) Heimfallgründe .....	167	35
d) Ausübung .....	175	37
e) Wirkungen .....	179	38
aa) Vergütung (§ 32 ErbbauRG) .....	179	38
bb) Belastungen des Erbbaurechts (§ 33 ErbbauRG) .....	185	39
5. Vertragsstrafe (§ 2 Nr. 5 ErbbauRG) .....	192	40
6. Vorrecht auf Erneuerung (§ 2 Nr. 6 ErbbauRG) .....	203	42
7. Verkaufsverpflichtung des Eigentümers (§ 2 Nr. 7 ErbbauRG) .....	206	43
8. Ankaufsverpflichtung des Erbbauberechtigten .....	217	45
9. Verfügungsbeschränkungen (§§ 5–8 ErbbauRG) .....	232	47
a) Normzweck .....	232	47

	Rz.	Seite
b) Veräußerung (§ 5 Abs. 1 ErbbauRG) .....	237	48
c) Belastungen (§ 5 Abs. 2 Satz 1 ErbbauRG) .....	242	50
d) Erweiternde Inhaltsänderung (§ 5 Abs. 2 Satz 2 ErbbauRG) .....	249	52
e) Erteilung der Zustimmung .....	256	53
f) Wirkungen .....	263	54
aa) Schwebende Unwirksamkeit (§ 6 Abs. 1 ErbbauRG) .....	263	54
bb) Unzulässiger Heimfallgrund (§ 6 Abs. 2 ErbbauRG) .....	267	55
g) Anspruch auf Erteilung der Zustimmung (§ 7 ErbbauRG) .....	270	56
aa) Veräußerung (§ 7 Abs. 1 ErbbauRG) .....	271	56
bb) Belastung (§ 7 Abs. 2 ErbbauRG) .....	286	59
cc) Ersetzung der Zustimmung (§ 7 Abs. 3 ErbbauRG) .....	294	61
<b>VI. Begründung .....</b>	<b>303</b>	<b>65</b>
1. Schuldrechtliches Grundgeschäft .....	303	65
2. Dingliches Erfüllungsgeschäft (= materiellrechtliche Entstehungsvoraussetzungen) .....	304	65
a) Einigung .....	304	65
b) Grundbucheintragung .....	307	66
aa) Grundstücksgrundbuch .....	307	66
bb) Erbbaugrundbuch .....	308	66
3. Formellrechtliche Eintragungsvoraussetzungen .....	312	67
<b>VII. Erbbauzins .....</b>	<b>313</b>	<b>69</b>
1. Entgelt in wiederkehrenden Leistungen .....	313	69
2. Reallast .....	315	69
3. Subjektiv-dingliches Recht .....	322	71
4. Wertgesicherte Höhe .....	327	71
a) Rechtslage für bis 30.9.1994 eingetragene Erbbaurechte ....	327	71
b) Rechtslage für ab 1.10.1994 bis 15.6.1998 eingetragene Erbbaurechte .....	334	73
aa) Bestimmbarkeit .....	335	74
bb) Dingliche Wertsicherung .....	337	74
(1) Unmittelbare Änderung des Erbbauzinses ....	338	74
(2) Verpflichtung zur Änderung des Erbbauzinses .....	339	75
(3) Zustimmung der dinglich Berechtigen ....	346	76
c) Rechtslage für ab 16.6.1998 eingetragene Erbbaurechte ...	349	77
aa) Unmittelbare Änderung des Erbbauzinses .....	353	78

	Rz.	Seite
bb) Dingliche Verpflichtung zur Änderung des Erbbauzinses .....	356 .....	79
cc) Zustimmung der dinglich Berechtigten .....	364 .....	81
dd) Schuldrechtliche Verpflichtung zur Änderung des Erbbauzinses .....	368 .....	82
d) Anpassungsvereinbarung .....	369 .....	82
aa) Anpassungsanlass .....	371 .....	82
bb) Anpassungshöhe .....	376 .....	84
cc) Änderung des Verbraucherpreisindexes .....	379 .....	86
e) Wohnerbbaurecht (§ 9a Abs. 1, 2 ErbbauRG) .....	386 .....	87
aa) Wohnzwecke .....	387 .....	87
bb) Unbilliges Erhöhungsverlangen .....	392 .....	88
cc) Zeitgrenze .....	406 .....	90
f) Preisklauselverbot .....	410 .....	91
aa) Gleitklausel .....	413 .....	92
bb) Spannungsklausel .....	424 .....	94
cc) Leistungsvorbehalt .....	429 .....	95
g) Fehlende Wertsicherung .....	434 .....	96
5. Zwangsvollstreckung aus dem Erbbauzins .....	445 .....	98
6. Zwangsversteigerung des Erbbaurechts .....	453 .....	99
a) Rechtslage für bis 30.9.1994 eingetragene Erbbaurechte .....	454 .....	99
b) Rechtslage für ab 1.10.1994 eingetragene Erbbaurechte .....	457 .....	100
<b>VIII. Verfügungen über das Erbbaurecht .....</b>	<b>475</b>	<b>105</b>
1. Belastung .....	475 .....	105
a) Materiellrechtliche Voraussetzungen .....	475 .....	105
b) Formellrechtliche Voraussetzungen .....	478 .....	105
c) Einzelfälle .....	482 .....	105
aa) Hypotheken (§§ 1113 ff BGB) und Grundschulden (§§ 1191 ff BGB) .....	483 .....	105
bb) Reallasten (§§ 1105 ff BGB) .....	485 .....	106
cc) Vorkaufsrechte (§§ 1094 ff BGB) .....	485 .....	106
dd) Nießbrauch (§§ 1030 ff BGB) .....	486 .....	106
ee) Erbbaurecht .....	487 .....	106
ff) Dauerwohnrecht (§ 42 Abs. 1 WEG) .....	488 .....	106
gg) Grunddienstbarkeit (§§ 1018 ff BGB) .....	489 .....	106
hh) Beschränkte persönliche Dienstbarkeit (§§ 1090 ff BGB) .....	497 .....	108
2. Übertragung .....	498 .....	108
a) Schuldrechtliches Grundgeschäft .....	498 .....	108
b) Dingliches Erfüllungsgeschäft (= materielle Voraussetzungen) .....	500 .....	108
c) Formellrechtliche Eintragungsvoraussetzungen .....	506 .....	109

	Rz.	Seite
3. Inhaltsänderung .....	512	109
a) Begriff .....	512	109
b) Schuldrechtliches Grundgeschäft .....	513	110
c) Dingliches Erfüllungsgeschäft (= materielle Voraussetzungen) .....	517	111
d) Formellrechtliche Eintragungsvoraussetzungen .....	523	111
4. Teilung .....	524	112
a) Zulässigkeit .....	525	112
b) Voraussetzungen .....	530	113
aa) Materiellrechtlich .....	530	113
bb) Formellrechtlich .....	546	115
(1) Grundstücksteilung .....	547	115
(2) Erbbaurechtsteilung .....	547	116
5. Vereinigung, Bestandteilszuschreibung .....	547	116
a) Zulässigkeit .....	547	116
aa) Erbbaurecht mit Erbbaurecht .....	547	116
bb) Erbbaurecht und Grundstück .....	549	116
b) Voraussetzungen .....	553	117
aa) Materiellrechtlich .....	553	117
bb) Formellrechtlich .....	554	117
<b>IX. Veränderungen am Erbbaugrundstück .....</b>	<b>556</b>	<b>119</b>
1. Abschreibungen .....	556	119
2. Zuschreibungen .....	558	119
<b>X. Beendigung des Erbbaurechts .....</b>	<b>564</b>	<b>121</b>
1. Aufhebung .....	565	121
a) Voraussetzungen .....	565	121
aa) Schuldrechtliches Grundgeschäft .....	565	121
bb) Dingliches Erfüllungsgeschäft .....	566	121
cc) Formellrechtliche Löschungsvoraussetzungen .....	571	122
b) Wirkungen .....	572	123
2. Zeitablauf .....	576	123
a) Wirkungen .....	576	123
aa) Entschädigungsanspruch (§ 27 ErbbauRG) .....	578	124
bb) Grundstückshaftung für den Entschädigungsanspruch (§ 28 ErbbauRG) .....	593	126
cc) Grundpfandrechte und Reallisten (§ 29 ErbbauRG) .....	598	127
dd) Miet- und Pachtverträge (§ 30 ErbbauRG) .....	603	129
b) Grundbuchberichtigung .....	605	129

Inhaltsverzeichnis

---

	Rz.	Seite
Anhang I .....		133
Anhang II .....		143
Anhang III .....		147
Anhang IV .....		155
Anhang V .....		163
Anhang VI .....		171
Stichwortverzeichnis .....		179