

Inhaltsverzeichnis

Rz. Seite

Vorwort	V
Literaturauswahl	XIII
I. Gesetzliche Grundlagen	1 1
1. §§ 1012–1017 BGB	2 1
2. Erbbaurechtsverordnung	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	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
V. Vertraglicher Inhalt	127	27
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
VI. Begründung	303	65
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
VII. Erbbauzins	313	69
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 Berechtigten	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 Verbraucherpreisindex	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
VIII. Verfügungen über das Erbbaurecht	475	105
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
IX. Veränderungen am Erbbaugrundstück	556	119
1. Abschreibungen	556	119
2. Zuschreibungen	558	119
X. Beendigung des Erbbaurechts	564	121
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 Reallasten (§ 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