

# Inhaltsverzeichnis

Rn. Seite

|   |           |    |
|---|-----------|----|
| <b>Vorwort</b> .....                            | V         |    |
| <b>Literaturverzeichnis</b> .....               | XV        |    |
| <b>I. Gesetzliche Grundlagen</b> .....          | 1 .....   | 1  |
| 1. §§ 1012–1017 BGB .....                       | 1 .....   | 1  |
| 2. Erbbaurechtsgesetz .....                     | 2 .....   | 1  |
| <b>II. Normzweck</b> .....                      | 2 .....   | 1  |
| <b>III. Begriff</b> .....                       | 5 .....   | 1  |
| <b>IV. Gesetzlicher Inhalt</b> .....            | 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) Nachbarerbbaurecht .....                     | 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 |

## Inhaltsverzeichnis

|  | 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<br>Erbbauberechtigten .....                            | 141 | 30    |
| ee) Landesrecht .....  | 143 | 30    |
| e) Verletzung des § 10 ErbbauRG .....  | 144 | 30    |
| <b>V. Vertraglicher Inhalt</b> .....   | 146 | 33    |
| 1. Errichtung, Instandhaltung und Verwendung des Bauwerks<br>(§ 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<br>der Zerstörung (§ 2 Nr. 2 ErbbauRG) ..... | 179 | 39    |
| a) Versicherung .....  | 180 | 39    |
| b) Wiederaufbau .....  | 183 | 40    |
| 3. Tragung der öffentlichen und privatrechtlichen Lasten<br>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<br>(§ 2 Nr. 7 ErbbauRG) .....                                   | 258 | 56    |
| 8. Ankaufsverpflichtung des Erbbauberechtigten .....   | 270 | 59    |

Inhaltsverzeichnis

|   | 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<br>Satz 2 ErbbauRG) .....                          | 308 | 67    |
| e) Erteilung der Zustimmung .....   | 315 | 68    |
| f) Wirkungen .....  | 324 | 71    |
| aa) Schwebende Unwirksamkeit<br>(§ 6 Abs. 1 ErbbauRG) .....                                   | 324 | 71    |
| bb) Unzulässiger Heimfallgrund<br>(§ 6 Abs. 2 ErbbauRG) .....                                 | 329 | 71    |
| g) Anspruch auf Erteilung der Zustimmung<br>(§ 7 ErbbauRG) .....                              | 332 | 72    |
| aa) Veräußerung (§ 7 Abs. 1 ErbbauRG) .....   | 333 | 72    |
| bb) Belastung (§ 7 Abs. 2 ErbbauRG) .....   | 356 | 78    |
| cc) Ersetzung der Zustimmung<br>(§ 7 Abs. 3 ErbbauRG) .....                                   | 366 | 80    |
| <b>VI. Begründung</b> .....   | 377 | 83    |
| 1. Schuldrechtliches Grundgeschäft .....  | 377 | 83    |
| 2. Dingliches Erfüllungsgeschäft (= materiell-rechtliche<br>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<br>Erbbaurechte .....                            | 419 | 91    |
| b) Rechtslage für ab 1.10.1994 bis 15.6.1998 eingetragene<br>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) 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        |
| <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        |

## Inhaltsverzeichnis

|  | Rn.        | Seite      |
|--|------------|------------|
| gg) Grunddienstbarkeit (§§ 1018 ff. BGB) .....                           | 612        | 134        |
| hh) Beschränkte persönliche Dienstbarkeit<br>(§§ 1090 ff. BGB) .....     | 620        | 136        |
| 2. Übertragung .....   | 621        | 136        |
| a) Schuldrechtliches Grundgeschäft .....                                 | 621        | 136        |
| b) Dingliches Erfüllungsgeschäft (= materielle<br>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<br>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        |

## Inhaltsverzeichnis

|  | Rn.        | Seite      |
|--|------------|------------|
| 2. Zeitablauf .....  | 715        | 157        |
| a) Wirkungen .....   | 715        | 157        |
| aa) Entschädigungsanspruch (§ 27 ErbbauRG) .....   | 717        | 157        |
| bb) Grundstückshaftung für den Entschädigungs-<br>anspruch (§ 28 ErbbauRG) .....             | 738        | 163        |
| cc) Grundpfandrechte und Reallasten<br>(§ 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,<br>§ 3 Abs. 1 WEG) .....                            | 778        | 177        |
| d) Zustimmungserfordernisse .....  | 782        | 178        |
| e) Grundbuchmäßiger Vollzug .....  | 789        | 179        |
| 4. Inhalt .....  | 790        | 179        |
| a) Rechtsverhältnisse zwischen Grundstückseigentümer<br>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-<br>berechtigten .....                       | 801        | 183        |
| aa) Allgemein .....  | 801        | 183        |
| bb) Sondernutzungsrechte .....   | 802        | 183        |
| cc) Erbbauzins .....   | 803        | 184        |
| dd) Rechtsfähiger Verband der Wohnungserbbau-<br>berechtigten .....                          | 804        | 184        |
| c) Rechtsverhältnis der Wohnungserbbauberechtigten<br>zu Dritten .....                       | 811        | 187        |
| 5. Belastungen .....   | 813        | 187        |
| a) Wohnungserbbaurecht .....   | 813        | 187        |
| b) Erbbaugrundstück .....  | 818        | 189        |

## Inhaltsverzeichnis

|  | Rn. | Seite |
|--|-----|-------|
| 6. Veräußerungen .....   | 820 | 189   |
| a) Wohnungserbaurecht .....  | 820 | 189   |
| aa) Rechtsgeschäftliche Veräußerung .....                            | 820 | 189   |
| bb) Zwangsweise Veräußerung (= Zwangs-<br>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<br>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<br>in Wohnungseigentum ..... | 848 | 202   |
| <b>Anhang I</b> .....  |     | 203   |
| <b>Anhang II</b> .....   |     | 213   |
| <b>Anhang III</b> .....  |     | 217   |
| <b>Anhang IV</b> .....   |     | 225   |
| <b>Anhang V</b> .....  |     | 233   |
| <b>Anhang VI</b> .....   |     | 241   |
| <b>Stichwortverzeichnis</b> .....                                    |     | 249   |