

# Inhaltsverzeichnis

Vorwort zur zweiten Auflage . . . . .	5
Vorwort zur ersten Auflage . . . . .	7
Musterverzeichnis . . . . .	19
Allgemeine Abkürzungen . . . . .	21
Literaturverzeichnis . . . . .	31
<b>§ 1 Eine kurze Geschichte des Erbbaurechts . . . . .</b>	<b>37</b>
<b>§ 2 Das altrechtliche Erbbaurecht, §§ 1012–1017 BGB . . . . .</b>	<b>43</b>
A. Allgemeines . . . . .	43
B. Beschreibung des alten Rechts. . . . .	43
C. Umwandlung altrechtlicher Erbbaurechte – Umwandlungsprobleme . . . . .	45
D. Verweisung . . . . .	46
E. Gesetzeswortlaut der altrechtlichen Erbbaurechtsbestimmungen . . . . .	46
<b>§ 3 Allgemeines zum Erbbaurecht (wirtschaftliche Bedeutung; Phänotypen). . . . .</b>	<b>49</b>
<b>§ 4 Begründung eines Erbbaurechts . . . . .</b>	<b>51</b>
A. Gesetzlicher Inhalt, §§ 1, 10 ErbbauRG . . . . .	51
I. Vererbliches Recht, § 1 Abs. 1 ErbbauRG . . . . .	51
II. Veräußerliches Recht, § 1 Abs. 1 ErbbauRG . . . . .	53
III. Belastungsgegenstand, § 1 Abs. 1, Abs. 3 ErbbauRG . . . . .	54
IV. Berechtigter eines Erbbaurechts, § 1 Abs. 1 ErbbauRG. . . . .	63
V. Vertragliche Regelungen zum Bauwerk, §§ 1 Abs. 1, 12 ErbbauRG . . . . .	65
VI. Beschränkung auf Gebäudeteile, § 1 Abs. 3 ErbbauRG. . . . .	72
VII. Erbbaurecht und Bedingungen sowie Befristungen, § 1 Abs. 4 ErbbauRG . . . . .	73
VIII. Erste Rangstelle, § 10 ErbbauRG, sowie Ausnahmen . . . . .	77
B. Vertraglicher Inhalt, §§ 2, 5–8 ErbbauRG . . . . .	84
I. Einleitung. . . . .	84
II. Vertragliche Bestimmungen über die Errichtung, Instandhaltung und Verwendung des Bauwerks, § 2 Nr. 1 ErbbauRG. . . . .	86
1. Errichtung des Bauwerks. . . . .	86
2. Instandhaltung des Bauwerks . . . . .	89
3. Verwendung des Bauwerks . . . . .	91
III. Vertragliche Bestimmungen über die Versicherung des Bauwerks und seinen Wiederaufbau im Falle der Zerstörung, § 2 Nr. 2 ErbbauRG . . . . .	96

1. Versicherung des Bauwerks . . . . .	96
2. Wiederaufbau des Bauwerks im Falle der Zerstörung, § 2 Nr. 2 ErbbauRG . . . . .	98
IV. Vertragliche Bestimmungen über die Tragung der öffentlichen und privatrechtlichen Lasten und Abgaben, § 2 Nr. 3 ErbbauRG . . . .	101
V. Vertragliche Heimfallbestimmungen, § 2 Nr. 4 ErbbauRG . . . .	103
VI. Vertragliche Bestimmungen über die Verpflichtung des Erbbauberechtigten zur Zahlung von Vertragsstrafen, § 2 Nr. 5 ErbbauRG . . . . .	116
VII. Vertragliche Bestimmungen über die Einräumung eines Vorrechts für den Erbbauberechtigten auf Erneuerung des Erbbaurechts nach dessen Ablauf, § 2 Nr. 6 ErbbauRG . . . . .	118
VIII. Vertragliche Bestimmungen über die Verpflichtung des Grundstückseigentümers, das Grundstück an den jeweiligen Erbbauberechtigten zu verkaufen, § 2 Nr. 7 ErbbauRG . . . . .	120
IX. Vereinbarungen nach §§ 5–8 ErbbauRG . . . . .	121
1. Historie . . . . .	121
2. Zustimmung des Grundstückseigentümers zur Veräußerung und Belastung des Erbbaurechts . . . . .	122
3. Inhaltliche Ausgestaltung der Zustimmungspflicht . . . . .	123
4. Interessenlage . . . . .	125
5. Zustimmung zur Veräußerung des Erbbaurechts, § 5 Abs. 1 ErbbauRG . . . . .	125
6. Zustimmung zur Belastung des Erbbaurechts, § 5 Abs. 2 S. 1 ErbbauRG . . . . .	131
7. Zustimmung zur Inhaltsänderung einer Belastung, § 5 Abs. 2 S. 2 ErbbauRG . . . . .	140
C. Bestellung eines Erbbaurechts: Grundgeschäft . . . . .	141
D. Bestellung eines Erbbaurechts: dingliche Begründung . . . . .	142
E. Checkliste im Einzelnen/Unterlagen für den Vollzug im Grundbuch . .	143
F. Exkurs: Bestellung von Belastungen im Zuge der Erbbaurechts- begründung (Erbbauzinsreallast; wechselseitige Vorkaufsrechte) . . .	144
I. Subjektiv-dingliche Erbbauzinsreallast, § 9 ErbbauRG . . . . .	144
II. Wechselseitige Vorkaufsrechte . . . . .	150
G. Genehmigungserfordernisse . . . . .	152
I. Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes . . . . .	152
II. Genehmigung nach Kirchenrecht . . . . .	152
III. Genehmigung nach Gemeinderecht und Baugesetzbuch . . . . .	153
IV. Genehmigung des Familien- bzw. Betreuungsgerichts . . . . .	156
V. Genehmigung nach dem GrdstVG . . . . .	158

VI. Keine Vorkaufsrechtsbescheinigung nach § 24 BauGB . . . . .	158
H. Muster Erbbaurechtsvertrag und Gesamterbbaurechtsvertrag . . . . .	159
I. Eintragung im Grundbuch . . . . .	240
J. Kosten nach GNotKG (Kosten des Notariats und Kosten des Grundbuchamtes) . . . . .	251
I. Kosten des Notariats . . . . .	251
II. Kosten des Grundbuchamtes . . . . .	252
<b>§ 5 Übertragung eines Erbbaurechts</b> . . . . .	<b>255</b>
A. Allgemeines . . . . .	255
B. Grundgeschäft . . . . .	255
C. Dingliche Übertragung und Grundbuchvollzug . . . . .	257
D. Checkliste im Einzelnen/Unterlagen für den Vollzug im Grundbuch . . . . .	262
E. Muster Erbbaurechtskaufvertrag, Erbbaurechtsüberlassungsvertrag, Zustimmung des Grundstückseigentümers . . . . .	263
F. Eintragung im Grundbuch . . . . .	289
G. Kosten nach GNotKG (Kosten des Notariats und des Grundbuchamts) . . . . .	291
I. Kosten des Notariats . . . . .	291
II. Kosten des Grundbuchamtes . . . . .	294
III. Exkurs Kosten GNotKG: Übertragung eines erbbaurechtsbelasteten Grundstücks . . . . .	296
<b>§ 6 Änderungen des Inhalts des Erbbaurechts (ohne Verlängerung)</b> . . . . .	<b>299</b>
A. Allgemeines . . . . .	299
I. Praktische Relevanz . . . . .	299
II. Änderungsrahmen – Anwendungsbereich der Inhaltsänderung . . . . .	300
B. Grundgeschäft . . . . .	301
C. Dingliche Veränderung . . . . .	302
D. Zustimmung Drittberechtigter . . . . .	303
E. Checkliste im Einzelnen/Unterlagen für den Grundbuchvollzug . . . . .	305
F. Muster: Inhaltsänderung eines Erbbaurechts; Erstreckung eines Erbbaurechts . . . . .	306
G. Eintragung im Grundbuch . . . . .	318
H. Kosten nach GNotKG (Kosten des Notariats und Kosten des Grundbuchamts) . . . . .	321
I. Kosten des Notariats . . . . .	321
II. Kosten des Grundbuchamtes . . . . .	322
<b>§ 7 Verlängerung eines Erbbaurechts</b> . . . . .	<b>323</b>
A. Allgemeines . . . . .	323

B.	Praktische Relevanz; Verlängerungsklausel; Widerspruch gegen die Verlängerung eines Erbbaurechts . . . . .	323
C.	Weitere Klärung der Rechtsnatur . . . . .	326
D.	Grundgeschäft: notarielle Beurkundung . . . . .	327
E.	Dingliche Veränderung . . . . .	328
F.	Zustimmungen dinglich Berechtigter . . . . .	328
G.	Unbedenklichkeitsbescheinigung (UB) des Finanzamtes; Genehmigung nach Gemeinderecht . . . . .	330
H.	Checkliste im Einzelnen/Unterlagen für den Vollzug im Grundbuch .	331
I.	Muster: Verlängerung des Erbbaurechts sowie Neuregelung der Erbbauzinsreallast . . . . .	332
J.	Eintragung der Verlängerung des Erbbaurechts in den Grundbüchern	340
K.	Kosten nach GNotKG (Kosten des Notariats und Kosten des Grundbuchamts) . . . . .	341
	I. Kosten des Notariats . . . . .	341
	II. Kosten des Grundbuchamtes . . . . .	342
<b>§ 8</b>	<b>Belastung eines Erbbaurechts . . . . .</b>	<b>345</b>
A.	Allgemeines und Historisches . . . . .	345
B.	Grundgeschäft . . . . .	346
C.	Dingliche Belastung . . . . .	346
D.	Besonderheit: Belastung mit einem Nutzungsrecht . . . . .	347
	I. Zulässigkeitsprämisse: Nutzungsrecht bewegt sich im Rahmen der Erbbaurechtsnutzung . . . . .	347
	II. Muster . . . . .	348
E.	Belastung mit anderen Rechten und Beschränkungen der Zweiten Abteilung . . . . .	350
F.	Belastung mit einem Grundpfandrecht . . . . .	351
	I. Allgemeines . . . . .	351
	II. Belastungsbeschränkung nach § 5 ErbbauRG . . . . .	352
	III. Road map der möglichen Vorabzustimmung im Erbbaurechtsvertrag . . . . .	353
	IV. Muster: Finanzierungsgrundschuldbestellung am Erbbaurecht; Eigentümerzustimmung zur Belastung des Erbbaurechts mit Grundpfandrechten . . . . .	354
	1. Bestellung einer Finanzierungsgrundschuld am Erbbaurecht	354
	2. Eigentümerzustimmung zur Belastung des Erbbaurechts mit Grundpfandrechten . . . . .	362
G.	Exkurs: Die Ersetzung der Eigentümerzustimmung in der Praxis, § 7 Abs. 3 ErbbauRG . . . . .	365
	I. Allgemeines . . . . .	365

II. Örtliche und sachliche Zuständigkeit . . . . .	367
III. Antragsrecht . . . . .	367
IV. Verfahren . . . . .	368
V. Entscheidung durch Beschluss. . . . .	368
VI. Beschwerde gegen die gerichtliche Entscheidung . . . . .	369
H. Erfordernisse im Einzelnen (Checkliste) . . . . .	369
I. Eintragung im Grundbuch. . . . .	370
I. Eintragung eines Nutzungsrechts . . . . .	370
II. Eintragung eines Grundpfandrechts . . . . .	371
J. Kosten nach GNotKG (Kosten des Notariats und Kosten des Grundbuchamts). . . . .	372
I. Kosten des Notariats . . . . .	372
II. Kosten des Grundbuchamtes. . . . .	373
<b>§ 9 Anpassung des Erbbauzinses an Wertsicherung und Versteigerungsfestigkeit, § 9 ErbbauRG . . . . .</b>	<b>377</b>
A. Allgemeines . . . . .	377
B. Anpassung an Wertsicherung; Versteigerungsfestigkeit. . . . .	378
I. Nachträgliche Wertsicherung . . . . .	378
II. Nachträgliche Versteigerungsfestigkeit, § 9 Abs. 3 S. 1 Nr. 1 ErbbauRG. . . . .	380
C. Grundgeschäft . . . . .	384
D. Checkliste im Einzelnen/Unterlagen für den Vollzug im Grundbuch . . . . .	384
E. Muster einer Urkunde . . . . .	385
F. Eintragung im Grundbuch. . . . .	390
G. Kosten nach GNotKG (Kosten des Notariats und des Grundbuchamts) . . . . .	391
I. Kosten des Notariats . . . . .	391
II. Kosten des Grundbuchamtes. . . . .	392
<b>§ 10 Teilung eines Erbbaurechts . . . . .</b>	<b>393</b>
A. Allgemeines . . . . .	393
B. Erfordernisse im Einzelnen . . . . .	393
I. Weitere Klärung der Rechtsnatur . . . . .	393
II. Mitwirkung des Grundstückseigentümers . . . . .	395
III. Zulässigkeitsprüfung; Prämissen der Erbbaurechtsteilung . . . . .	395
IV. Zustimmung dinglich Berechtigter am Erbbaurecht . . . . .	398
V. Zustimmung dinglich Berechtigter am Grundstück . . . . .	398
VI. Unbedenklichkeitsbescheinigung (UB) des Finanzamtes; Teilungsgenehmigung der Gemeinde . . . . .	399
VII. Checkliste im Einzelnen/Unterlagen für den Vollzug im Grundbuch . . . . .	400
1. Zulässigkeitsprüfung . . . . .	400

2. Teilung des Grundstücks . . . . .	400
3. Teilung des Erbbaurechts . . . . .	401
C. Muster (Urkundsentwurf) . . . . .	402
D. Eintragung im Grundbuch (Grundstücks- und Erbbaugrundbuch; Anlegung neuer Erbbaugrundbücher) . . . . .	409
I. Die Eintragungen im Grundstücksgrundbuch im Einzelnen. . . . .	409
II. Die Eintragungen im „alten“ Erbbaugrundbuch . . . . .	412
III. Die Anlegung neuer Erbbaugrundbücher . . . . .	414
E. Kosten nach GNotKG (Kosten des Notariats und Kosten des Grundbuchamts) . . . . .	418
I. Kosten des Notariats . . . . .	418
1. Gebühr . . . . .	418
2. Geschäftswert . . . . .	418
II. Kosten des Grundbuchamtes . . . . .	419
<b>§ 11 Vereinigung bzw. Bestandteilszuschreibung von Erbbaurechten</b> . . . . .	<b>421</b>
A. Allgemeines . . . . .	421
B. Grundgeschäft. . . . .	424
C. Checkliste im Einzelnen/Unterlagen für den Vollzug im Grundbuch . . . . .	425
I. Konkordanzprüfung . . . . .	425
II. Vereinigung bzw. Bestandteilszuschreibung von Erbbaurechten . . . . .	425
III. Gleichzeitige Vereinigung bzw. Bestandteilszuschreibung von Grundstücken . . . . .	426
D. Muster: Vereinigung von Erbbaurechten . . . . .	427
E. Eintragungen im Grundbuch . . . . .	434
F. Kosten nach GNotKG (Kosten des Notariats und Kosten des Grundbuchamts) . . . . .	440
I. Kosten des Notariats . . . . .	440
1. Gebühren und Geschäftswerte, bezogen auf die Ziffern III–V des Musters Rdn 13. . . . .	440
2. Gebühren und Geschäftswerte, bezogen auf die Ziffern VI–VII des Musters Rdn 13. . . . .	441
II. Kosten des Grundbuchamtes . . . . .	441
<b>§ 12 Beendigung eines Erbbaurechts</b> . . . . .	<b>443</b>
A. Allgemeines . . . . .	443
B. Beendigung durch Zeitablauf . . . . .	445
I. Allgemeines . . . . .	445
II. Erlöschen des Erbbaurechts durch Zeitablauf; Grundbuchunrichtigkeiten . . . . .	446
III. Dingliche Surrogation . . . . .	446

IV. Eintragungsfähigkeit der Entschädigungsforderung; Pfandrechte an der Entschädigungsforderung . . . . .	447
V. Berichtigungsverbund . . . . .	450
VI. Eintragung des Vorrechts auf Erneuerung, § 31 ErbbauRG . . . . .	451
VII. Grundgeschäft . . . . .	452
VIII. Erfordernisse im Einzelnen – Checklisten für die Beendigung durch Zeitablauf. . . . .	453
IX. Muster . . . . .	457
X. Grundbucheintragungen. . . . .	461
1. Grundstücksgrundbuch . . . . .	461
2. Erbbaugrundbuch . . . . .	466
3. Grundbuch mit subjektiv-dinglichen Rechten zugunsten des Erbbauberechtigten . . . . .	467
XI. Kosten nach GNotKG (Kosten des Notariats und Kosten des Grundbuchamtes). . . . .	467
1. Kosten des Notariats. . . . .	467
2. Kosten des Grundbuchamtes . . . . .	468
C. Rechtsgeschäftliche Aufhebung vor Zeitablauf . . . . .	469
I. Allgemeines . . . . .	469
II. Grundgeschäft . . . . .	470
III. Vormerkung zur Sicherung des Anspruchs auf Erbbaurechtsaufhebung . . . . .	470
IV. Zustimmung dinglich Berechtigter am Erbbaurecht . . . . .	471
V. Erfordernisse im Einzelnen (Checkliste): rechtsgeschäftliche Aufhebung vor Zeitablauf . . . . .	473
VI. Muster . . . . .	475
VII. Grundbucheintragungen. . . . .	489
VIII. Kosten nach GNotKG (Kosten des Notariats und Kosten des Grundbuchamtes). . . . .	492
1. Kosten des Notariats. . . . .	492
2. Kosten des Grundbuchamtes . . . . .	492
<b>§ 13 Begründung von Wohnungs- und Teilerbbaurechten durch Vorratsteilung nach §§ 30 Abs. 2, 8 WEG . . . . .</b>	<b>495</b>
A. Allgemeines . . . . .	495
I. Begründungsformen; Belastungsgegenstand; Bebauung . . . . .	495
II. Definition Wohnungs- und Teilerbbaurecht, § 30 Abs. 1 WEG. . . . .	497
III. Marktsituation . . . . .	498
IV. Zwei Hemisphären . . . . .	499
B. Begründung durch Vorratsteilung, § 30 Abs. 2 i.V.m. § 8 WEG . . . . .	502
I. Praktische Relevanz . . . . .	502

II. Form der Vorratsteilung . . . . .	503
III. Zustimmung des Grundstückseigentümers . . . . .	503
IV. Zustimmung Drittberechtigter . . . . .	504
V. Verteilung des Erbbauzinses . . . . .	505
VI. Behördliche Zustimmungen. . . . .	507
1. Abgeschlossenheitsbescheinigung und Aufteilungsplan, §§ 30 Abs. 3 S. 2, 7 Abs. 4 WEG . . . . .	507
2. Milieuschutzsatzung, § 172 Abs. 1 S. 4 BauGB. . . . .	507
3. Gebiete mit Fremdenverkehrsfunktion; Umlegungsgebiete; Enteignungsverfahren . . . . .	508
VII. Checkliste im Einzelnen/Unterlagen für den Grundbuchvollzug	509
VIII. Muster Begründung von Wohnungs- und Teilerbbaurecht durch Vorratsteilung nach §§ 30 Abs. 2, 8 WEG; Muster Erbbaurechtsbegründung und Begründung von Wohnungs- und Teilerbbaurecht in einer Urkunde . . . . .	511
IX. Eintragungen im Grundbuch . . . . .	558
1. Anlegung von Wohnungs- und Teilerbbaugrundbücher. . . . .	558
2. Schließung des Erbbaugrundbuchs . . . . .	564
3. Vermerk der Aufteilung im Grundstücksgrundbuch . . . . .	565
X. Kosten nach GNotKG (Kosten des Notariats und Kosten des Grundbuchamts) . . . . .	566
1. Kosten des Notariats . . . . .	566
2. Kosten des Grundbuchamtes . . . . .	566
<b>§ 14 Begründung eines Untererbbaurechts. . . . .</b>	<b>567</b>
A. Allgemeines . . . . .	567
B. Gesetzlicher Inhalt, §§ 1, 10 ErbbauRG . . . . .	569
I. Untererbbaurecht als vererbliches Recht, § 1 Abs. 1 ErbbauRG. . . . .	569
II. Untererbbaurecht als veräußerliches Recht, § 1 Abs. 1 ErbbauRG . . . . .	569
III. Belastungsgegenstand des Untererbbaurechts, § 1 Abs. 1, Abs. 3 ErbbauRG . . . . .	570
IV. Berechtigter eines Untererbbaurechts, § 1 Abs. 1 ErbbauRG. . . . .	572
V. Vertragliche Regelungen zum Bauwerk eines Untererbbaurechts, §§ 1 Abs. 1, 12 ErbbauRG. . . . .	573
VI. Untererbbaurecht und Beschränkung auf Gebäudeteile, § 1 Abs. 3 ErbbauRG . . . . .	575
VII. Untererbbaurecht und Bedingungen sowie Befristungen, § 1 Abs. 4 ErbbauRG . . . . .	576
VIII. Erste Rangstelle des Untererbbaurechts, § 10 ErbbauRG, sowie Ausnahmen . . . . .	579

C.	Vertraglicher Inhalt, §§ 2, 5–8 ErbbauRG . . . . .	585
	I. Generalprämisse: Untererbbaurecht bewegt sich im Rahmen des Obererbbaurechts . . . . .	585
	II. Vertraglicher Inhalt, §§ 2, 5–8 ErbbauRG . . . . .	586
	III. Vertragliche Bestimmungen über die Errichtung, Instandhaltung und Verwendung des Bauwerks des Untererbbaurechts, § 2 Nr. 1 ErbbauRG . . . . .	586
	IV. Vertragliche Bestimmungen über die Versicherung des Bauwerks des Untererbbaurechts und seinen Wiederaufbau im Falle der Zerstörung, § 2 Nr. 2 ErbbauRG . . . . .	587
	V. Vertragliche Bestimmungen über die Tragung der öffentlichen und privatrechtlichen Lasten und Abgaben, § 2 Nr. 3 ErbbauRG . . .	588
	VI. Vertragliche Heimfallbestimmungen zum Untererbbaurecht, § 2 Nr. 4 ErbbauRG . . . . .	588
	VII. Vertragliche Bestimmungen über die Verpflichtung des Untererbbauberechtigten zur Zahlung von Vertragsstrafen, § 2 Nr. 5 ErbbauRG . . . . .	589
	VIII. Vertragliche Bestimmungen über die Einräumung eines Vorrechts für den Untererbbauberechtigten auf Erneuerung des Untererbbaurechts nach dessen Ablauf, § 2 Nr. 6 ErbbauRG . . .	590
	IX. Vertragliche Bestimmungen über die Verpflichtung des Obererbbauberechtigten, das Obererbbaurecht an den jeweiligen Untererbbauberechtigten zu verkaufen, § 2 Nr. 7 ErbbauRG . . .	590
	X. Vereinbarungen nach §§ 5–8 ErbbauRG: Zustimmung zur Veräußerung und Belastung des Untererbbaurechts . . . . .	590
D.	Bestellung eines Untererbbaurechts: Grundgeschäft . . . . .	595
E.	Bestellung eines Untererbbaurechts: dingliche Begründung . . . . .	595
F.	Checkliste im Einzelnen/Unterlagen für den Vollzug im Grundbuch . .	596
G.	Genehmigungserfordernisse . . . . .	598
	I. Unbedenklichkeitsbescheinigung des Finanzamtes. . . . .	598
	II. Genehmigung nach Kirchenrecht . . . . .	598
	III. Genehmigung nach Gemeinderecht und Baugesetzbuch . . . . .	598
	IV. Genehmigung des Familien- bzw. Betreuungsgerichts . . . . .	602
	V. Genehmigung nach dem GrdstVG . . . . .	603
H.	Muster Untererbbaurechtsvertrag . . . . .	603
I.	Eintragung im Grundbuch. . . . .	646
J.	Kosten nach GNotKG (Kosten des Notariats und des Grundbuchamtes)	652
	I. Kosten des Notariats . . . . .	652
	II. Kosten des Grundbuchamtes . . . . .	654

Stichwortverzeichnis . . . . .	657
Benutzerhinweise für den Download . . . . .	663